

Rep. n. 117036 (223)

del 5/11/2012



Università degli Studi di Firenze

Estratto dal verbale del Consiglio di amministrazione

Adunanza del 26 ottobre 2012

L'anno duemiladodici, addì 26 del mese di ottobre, alle ore 9,00, presso la sala riunioni del Consiglio di amministrazione del Rettorato in piazza S. Marco, 4, si è riunito il Consiglio di amministrazione dell'Università degli Studi di Firenze, convocato con nota prot. n. 113492 pos. II/4 del 19 ottobre 2012 inviata per e-mail, per trattare il seguente ordine del giorno integrato con note prot. n. 114051 del 23 ottobre 2012 e prot. n. 114407 del 24 ottobre 2012:

OMISSIS

Sono presenti:

- prof. Alberto Tesi, Rettore
- prof. Giacomo Poggi, pro-rettore vicario con funzioni di Vicepresidente
- prof. Gianni Forti, rappresentante dei professori di ruolo di prima fascia
- prof. Antonio Giusti, rappresentante dei professori di ruolo di prima fascia
- prof. Luigi Dei, rappresentante dei professori di ruolo di seconda fascia.
- prof.ssa Annalisa Tanini, rappresentante dei professori di ruolo di seconda fascia
- dott. Marco Biffi, rappresentante dei ricercatori
- dott. Stefano Cannicci, rappresentante dei ricercatori
- dott. Alberto Giusti, rappresentante degli studenti
- dott. Tiziano Carducci, rappresentante degli studenti
- dott. Pietro Rossato, rappresentante degli studenti
- dott. Giovanni Colucci, Direttore Amministrativo

Sono assenti:

- dott. Giovanni Gentile, rappresentante del Governo
- sig. Pierluigi Parrini, rappresentante del personale tecnico amministrativo
- dott.ssa Alba Scarpellini, rappresentante del personale tecnico amministrativo

Assume le funzioni di Presidente il Rettore e quelle di Segretario il Direttore Amministrativo.

OMISSIS

Il Presidente, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara aperta e valida la seduta.

- dott.ssa Alba Scarpellini, entra ore 9,30, punto 1 O.D.G.
- sig. Pierluigi Parrini, entra ore 9,40, punto 1 O.D.G..

Il punto 1 all'o.d.g. viene discusso dopo il punto 1 bis.

OMISSIS

Sul punto 4 ter dell'O.D.G. «TRATTATIVA CON LA SOCIETÀ BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN FIRENZE, VIA DELLA TORRETTA, 16, FIRENZE»

OMISSIS

Il Consiglio di amministrazione,

- richiamata la precedente delibera n° 98 del 25/5/2012, con la quale è stata autorizzata la stipula del contratto preliminare di compravendita del complesso e nel contempo la variazione al bilancio preventivo di Ateneo, con lo spostamento di € 9.300.000,00 dal fondo di riserva al fondo acquisti immobiliari;
- vista la scrittura privata fra la società BNP Paribas Lease Group S.p.A, promittente venditrice, e l'Università degli Studi di Firenze, promittente acquirente, in data 4/6/2012 depositata in atti dell'ufficio, con la quale, fra l'altro, le parti si sono impegnate a concludere la compravendita ad un prezzo variabile tra un minimo di euro 7.500.000,00 e un massimo di euro 8.000.000,00, secondo quanto avrebbe indicato l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze;
- vista la stima dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze, che ha identificato il più probabile valore di mercato del complesso in questione in euro 6.207.000,00, con un'alea estimale assunta ordinariamente in misura non superiore a +/- 5%, come da lettera di precisazione prot. 5527 del 26/09/2012 della stessa Agenzia del Territorio;
- visto il parere del Comitato Tecnico Amministrativo che, nella seduta del 23/10/2012, ha ritenuto congrua la stima dell'Agenzia del Territorio e la relativa alea di indeterminazione, oltre ad avere ritenuto, come riportato in narrativa, giustificabile un maggior esborso, o meglio, un più cospicuo investimento, facilmente individuabile in quell'ammontare che consentirebbe all'Università di poter rientrare all'interno della predetta forcella, secondo quanto convenuto nella scrittura privata preventivamente sottoscritta, attestandosi attorno alla soglia più conveniente;
- considerato che lo spostamento dei corsi della Facoltà di Psicologia - non disponendo attualmente l'Università degli Studi di Firenze di spazi alternativi - causerebbe notevoli costi, sia in termini di disagi agli studenti ed ai docenti - tanto della stessa facoltà, quanto delle facoltà che attualmente utilizzano le aule che dovrebbero condividere con la facoltà di psicologia - sia in termini finanziari quanto all'effettuazione dei necessari lavori, forniture e servizi;
- considerato che, in alternativa, per permanere nell'attuale sede di via della Torretta, l'Università degli Studi di Firenze si è obbligata, con la scrittura privata di cui sopra, oltre al pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo, all'onere della sanzione, pari a euro 1.000,00 al giorno dal 16/12/2012, a crescere fino ad euro 2.000,00 al giorno dall'1/10/2013;
- considerato che nella zona di San Salvi, ove insiste il complesso della Torretta, è situato anche il Dipartimento di Psicologia e che pertanto sarebbe funzionale alle attività di didattica e di ricerca dell'Ateneo il mantenimento in un unico polo geografico del dipartimento e dei corsi di studio di Psicologia;

- considerato pertanto l'interesse dell'Ateneo ad acquisire il complesso immobiliare di via della Torretta, 16 al patrimonio universitario,

DELIBERA

di autorizzare il Direttore amministrativo alla prosecuzione della trattativa per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita del complesso immobiliare posto in via della Torretta, 16, Firenze, dalla società BNP Paris Paribas Lease Group S.p.A, per un prezzo compreso da quanto stimato congruo dall'Agenzia del Territorio (euro 6.207.000,00) con un'alea estimale assunta ordinariamente in misura non superiore a +/- 5%, fino alla cifra minima proposta dal proprietario, pari ad euro 7.500.000,00 (oltre IVA nella misura dovuta per legge).

O M I S S I S

Alle ore 13,05 essendo esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Rettore dichiara chiusa la seduta. Della medesima è redatto il presente verbale - approvato seduta stante limitatamente alle delibere assunte - che viene confermato e sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO

F.to Giovanni Colucci

IL PRESIDENTE

F.to Alberto Tesi

Autenticazione di copie di atti e documenti

(Art. 18 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il presente documento, composto di n. 3 fogli, è estratto dal verbale originale depositato presso questa segreteria ufficio ed è conforme allo stesso nelle parti ivi riportate.

Firenze, 5.11.2012

Il Pubblico ufficiale autorizzato

(Patrizia Olmi)



Università degli Studi di Firenze

Q33

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

Il Dirigente Dott. Gabriele Gentilini

Prot. n. 115030 DEL 25 OTT. 2012

Istruzione di pratica per il Consiglio di amministrazione del 26/10/2012

Titolo della pratica: Trattativa con la società BNP Paris Paribas Lease Group S.p.A per l'acquisto del complesso edilizio posto in Firenze, via della Torretta, 16, Firenze.

Istruzione della pratica:

Questa Amministrazione universitaria ha in uso, per le esigenze della facoltà di psicologia, il complesso immobiliare situato in Firenze, via della Torretta, 16, Firenze, attualmente di esclusiva e piena proprietà della società BNP Paris Paribas Lease Group S.p.A.

Con lettera in data 9/9/2010 l'Università degli Studi di Firenze aveva dichiarato di voler recedere dal contratto di locazione ordinaria, con la società Torretta S.r.l, precedente locatario finanziario, con effetto dalla scadenza della locazione passiva, prevista per il 10.9.2011.

Con comunicazione in data 18/1/2012, regolarmente ricevuta dalla predetta società Torretta S.r.l., BNP Paribas Lease Group S.p.A. ha dichiarato la risoluzione del precedente contratto di locazione finanziaria stipulato con la ripetuta società Torretta S.r.l. per inadempimento della stessa, intimando il rientro dell'esposizione debitoria dell'utilizzatrice e l'immediato rilascio del complesso immobiliare di sua proprietà.

Con lettera in data 12/3/2012 l'Università degli Studi di Firenze ha comunicato formalmente la messa disposizione della società BNP Paribas Lease Group S.p.A. il complesso immobiliare di sua proprietà.

L'Università degli Studi di Firenze, peraltro, avuto riguardo all'interesse pubblico a mantenere la destinazione del complesso immobiliare quale sede della propria attività didattica e scientifica, evitando, per quanto possibile, i disagi, i disservizi ed i costi connessi ad un probabile trasloco, ha manifestato la propria disponibilità a procedere all'acquisto del ripetuto complesso medesimo e nella seduta del 25/5/2012, codesto Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente deliberato l'approvazione della proposta volta a consentire l'autorizzazione alla stipula del contratto preliminare di compravendita del complesso, autorizzando nel contempo la variazione al bilancio preventivo di Ateneo, per un importo pari ad euro 9.300.000,00, con dotazione dal fondo di riserva al fondo acquisti immobiliari.

Consequentemente, con scrittura privata fra le parti prot. 4/6/201, depositata in atti dell'ufficio, l'Università degli Studi di Firenze si è impegnata ad acquistare dalla società BNP Paribas Lease Group S.p.A., che si è impegnata a vendere, il complesso immobiliare, entro il 15/12/2012, ad un prezzo pari al valore che sarebbe stato determinato dalla competente Agenzia del Territorio, se la stima medesima fosse risultata compresa tra un minimo di Euro 7.500.000,00 ed un massimo di Euro 8.000.000,00 (oltre IVA nella misura dovuta per legge).

In funzione dell'eventuale perfezionamento della compravendita, la società BNP Paribas Lease Group S.p.A. avrebbe acconsentito al proseguimento della permanenza della stessa Università degli Studi di Firenze nel complesso immobiliare di sua proprietà fino al 15/12/2012, previo pagamento dell'indennità di occupazione, stabilita, per l'anno in corso, in euro 375.000,00.



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

Nella ipotesi di mancato perfezionamento effettivo, per qualsiasi causa, anche non imputabile a nessuna delle parti, della compravendita entro il termine stabilito del 15/12/2012, la società BNP Paribas Lease Group S.p.A. si è riservata il diritto di pretendere l'immediato rilascio, completamente libero di persone e cose ed in perfetto stato di manutenzione, del complesso immobiliare.

Nell'ulteriore ipotesi di mancato tempestivo rilascio del complesso immobiliare da parte dell'Università degli Studi di Firenze, la stessa Università sarà tenuta a corrispondere alla società BNP Paribas Lease Group S.p.A. una penale pari ad euro 1.000,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio medesimo a partire dal 16/12/2012, ad euro 1.500,00 a partire dall'1/7/2013 e ad euro 2.000,00 a partire dall'1.10.2013, salvo il risarcimento dell'eventuale maggiore danno e salva la facoltà, per la proprietà, di esercitare immediatamente ogni più opportuna azione in giudizio nonché, ricorrendone i presupposti, in sede esecutiva, per lo sgombero dell'immobile di sua proprietà.

Con Istanza del 29/02/2012 prot. 16368, l'Università degli Studi di Firenze ha quindi richiesto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, la stima del complesso edilizio posto il via della Torretta, 16, Firenze.

Tale stima, trasmessa con comunicazione in data 6/07/2012, ha identificato il più probabile valore di mercato del complesso in questione in euro 6.207.000,00, con un'alea stimale assunta ordinariamente in misura non superiore a +/- 5% , come da lettera di precisazione prot. 5527 del 26/09/2012 della stessa Agenzia del Territorio.

La stima è stata poi posta all'attenzione del Comitato tecnico amministrativo, che nella seduta del 23/10/2012, in atti, ha ritenuto congrua la stima dell'Agenzia del Territorio e la relativa alea di indeterminazione.

Più precisamente il comitato, preso atto delle valutazioni e delle motivazioni espresse ha ribadito che la stima prodotta dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto dei margini di alea stimale dalla stessa indicati, consente validamente di pervenire all'identificazione del valore del complesso immobiliare.

Ha ritenuto che, ai fini di un più generale giudizio di convenienza economica sull'operazione d'investimento nel suo complesso sia ragionevole considerare anche il risparmio dei costi ulteriori concretamente associabili all'approntamento di soluzioni alternative all'acquisto dell'immobile attualmente occupato, derivanti sia dagli impegni già contrattualmente assunti con la proprietà che dalle necessarie attività per l'allestimento dei nuovi locali ed il conseguente trasloco.

Ha precisato che sulla natura e sull'entità del risparmio dei costi ulteriori, sinteticamente determinati dall'Ufficio, non è in grado di esprimere alcuna valutazione e giudizio, mancando informazioni analitiche al riguardo.

Ha preso inoltre atto, pertanto, che le circostanze specifiche determinano costi ulteriori, indicati dall'Ufficio, in caso di non perfezionamento dell'operazione di acquisto di un importo tale da configurare il limite di convenienza economica ad un livello di investimento complessivo la cui entità si colloca indicativamente nella forchetta di valore determinata nella scrittura privata già sottoscritta e per questo ha suggerito all'ufficio, nel procedere nella ulteriore trattativa, di provvedere ad una analitica e circostanziata determinazione dei risparmi dei costi ulteriori, al fine di addivenire ad una quanto più possibile consapevole e precisa determinazione dello specifico margine di convenienza economica, tenuto conto del valore dell'immobile così come stimato dall'Agenzia del Territorio.



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

L'atto di parere di cui sopra espresso e deliberato dall'organo consultivo trae inoltre la propria fondatezza anche da quanto espresso dal suo componente tecnico il quale dopo un attento esame della pratica "Individuazione del margine di trattativa con BNP Paribas Lease per l'acquisto del complesso edilizio posto in Firenze, via della Torretta n°16" ha rilevato in primis le seguenti indicazioni che letteralmente si riportano:

- *"Con scrittura privata (prot. 04/06/2012) tra BNP Paribas Lease Groupe S.P.A. ed Università degli Studi di Firenze, si conviene l'impegno da parte dell'Università ad acquistare entro il 15/12/2012 il complesso immobiliare in oggetto ad un prezzo risultante dalla stima, che la stessa Università dichiara di avere già richiesto alla competente Agenzia del Territorio, a condizione che tale stima non evidenzi un prezzo superiore ad Euro 8.000.000, oltre l'IVA nella misura stabilita per legge;*
- *nella medesima scrittura si evidenzia la disponibilità di Paribas a vendere detto complesso entro il 15/12/2012, a condizione che il prezzo evidenziato dalla stima elaborata dalla competente Agenzia del Territorio non sia inferiore ad Euro 7.500.000, oltre l'IVA contemplata nei termini di legge;*
- *a seguito di DIA 760/2006 del 14/02/2006, la proprietà dell'immobile ha richiesto il cambio di destinazione senza opere. Il Comune di Firenze, in data 15/03/2006, ha approvato tale variazione destinando il complesso della Torretta ad uso direzionale per attività didattiche;*
- *Nel caso ricorressero la condizioni convenute (così, come da scrittura privata, art.2, punti a e b) l'Università sarà tenuta a corrispondere a Paribas una indennità di occupazione senza titolo pari ad Euro 375.000 (oltre l'IVA al 21%), aggiornabile a seconda del prezzo di vendita convenuto all'interno della forcella Euro 7.500.000 ed Euro 8.000.000;*
- *Nel caso in cui le condizioni sottoscritte non si verificassero l'indennità di occupazione dovrà essere riconosciuta nella misura pari ad Euro 400.000 (oltre all'IVA);*
- *In caso di mancato perfezionamento della compravendita per qualsiasi causa, anche non imputabile a nessuna delle parti, entro il termine del 15/12/2012, ovvero in caso di mancato contestuale pagamento dell'intero prezzo pattuito da parte dell'Università, ovvero ancora, qualora l'Università degli Studi di Firenze non provvedesse tempestivamente all'indennità di occupazione, la BNP Paribas Lease Groupe S.P.A. avrà diritto di pretendere l'immediato rilascio, completamente libero da persone o cose ed in perfetto stato di manutenzione, dell'intero complesso immobiliare in questione. Nell'ipotesi di mancato rilascio del complesso immobiliare a Paribas da parte dell'università, la stessa sarà tenuta ad una penale pari ad Euro 1.000 per ogni giorno di ritardo a partire dal 16/12/2012, ad Euro 1.500 a partire dal 01/07/2013 e ad euro 2.000 dallo 01/10/201;*
- *Con istanza del 29/02/2012 (prot. 16368) l'Università degli Studi di Firenze ha richiesto all'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Firenze, la stima del complesso edilizio posto in via della Torretta 16. La stima, trasmessa con comunicazione in data 06/07/2012, ha individuato il più probabile valore di mercato del complesso in Euro 6.207.700,00 concedendo –data l'accuratezza del procedimento estimativo svolto- un'alea estimale non superiore al 5%. Ciò attribuisce al complesso immobiliare di via della Torretta un valore intrinseco plausibilmente compreso tra Euro 6.207.700 ed Euro 6.518.085, in altri termini si identifica quale più probabile valore di mercato del bene un valore attestabile tra Euro 6.200.000 ed Euro 6.500.000.*



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

Sempre il medesimo componente tecnico del predetto organo consultivo ha espresso in merito quanto segue che letteralmente si riporta:

“Date le premesse, dopo un attento riesame della relazione di stima elaborata dall’Agenzia del Territorio e dei contenuti dell’Allegato 3 - ritenendo la stima stessa validamente formulata - non si ravvisa alcun margine di trattativa ai fini del perfezionamento della compravendita sulla base del valore esplicitato.

In compenso, ai fini della formulazione di un mero giudizio di convenienza economica, strettamente contemplato nell’ottica dello stato di fatto in cui verrebbe a trovarsi l’Università degli Studi di Firenze in caso di mancato perfezionamento dell’acquisto dell’immobile, possono debitamente considerarsi alcuni elementi evidenziati dalla pratica in oggetto:

- presupponendo -nell’eventualità- di dover ricorrere alle esigenze universitarie attraverso l’individuazione di una soluzione alternativa, il trasferimento delle attività nell’opportuna sede verrebbe a generare una ipotetica spesa quantificabile in Euro 797.000. Tale ammontare è stato calcolato dall’ufficio competente riparametrando la spese sostenute per l’allestimento della sede di via Laura 48.*
- L’attuale presenza del Dipartimento di Psicologia nella zona di San Salvi, ove è situato il complesso immobiliare di via della Torretta, comporta una cd. “complementarietà positiva”, prudenzialmente quantificabile in misura del 2-3% sul valore individuato del complesso.*
- Ad abundantiam, come già rilevato, nel caso di perfezionamento della compravendita, l’indennità di occupazione senza titolo ammonterebbe ad Euro 375.000 (+ IVA al 21%), ma nel caso contrario, la stessa verrebbe ad essere maggiorata ad Euro 400.000 (sempre più IVA), generando così un differenziale di Euro 25.000. Inoltre, gli eventuali lavori di adeguamento di una sede alternativa potrebbero comportare dei tempi tecnici imprevisi, capaci di incidere negativamente sui costi preventivamente calcolati sulla base dell’importo di Euro 797.000. Da ultimo, si ritiene che per l’immobile eventualmente individuato si potrebbero anche riscontrare problemi di destinazione d’uso.*

Sulla base di detti elementi è giustificabile un maggior esborso, o meglio, un più cospicuo investimento, facilmente individuabile in quell’ammontare che consentirebbe all’Università di poter rientrare all’interno della predetta forcella, secondo quanto convenuto nella scrittura privata preventivamente sottoscritta, attestandosi attorno alla soglia più conveniente.”.

In relazione dunque alla particolarità ed unicità dell’accordo di cui trattasi, si rileva come entrambe le parti abbiano interesse a concludere la compravendita, risultando, da un lato difficoltosa la collocazione sul mercato del bene da parte della società BNP Paris Paribas Lease Group S.p.A., dall’altro oneroso, da parte di questa amministrazione, il trasferimento in altra sede delle attuali attività ospitate nel complesso di via della Torretta, 16, Firenze.

Da un punto di vista strettamente economico, vanno anche considerati gli oneri relativi al trasferimento dell’attività da via della Torretta. Solo a titolo indicativo, estrapolando e riparametrando le spese sostenute per l’allestimento della sede di via Laura, 48, sulla base delle rispettive superfici, è ragionevole presumere un’ipotetica spesa, per il trasferimento delle attività, di circa euro 797.000,00.

L’onere del trasferimento assume però ben altra rilevanza se si tiene presente che l’Università degli Studi di Firenze non dispone di spazi alternativi, all’interno del suo patrimonio immobiliare, ove



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

trasferire l'attuale facoltà di psicologia, e tale elemento incide in maniera significativa sulla tempistica dell'eventuale trasferimento, ove si sottolinea che l'Università degli Studi di Firenze si è obbligata, oltre al pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo, all'onere della sanzione, pari a euro 1.000,00 al giorno dal 16/12/2012, a crescere fino ad euro 2.000,00 al giorno dall'1/10/2013.

Si rileva inoltre che nella zona di San Salvi, ove è situato il complesso della Torretta, è situato anche il Dipartimento di Psicologia e che pertanto assume ulteriore rilevanza, in funzione dell'attività didattica e di ricerca dell'Ateneo, il mantenimento in un unico polo geografico del Dipartimento e dei Corsi di Studio di Psicologia.

Sulla base di quanto evidenziato, si ritiene conveniente per l'Università di Firenze giungere ad un definitivo accordo con la società BNP Paribas Lease Group S.p.A, per la compravendita del complesso immobiliare di via della Torretta, 16 a Firenze, per un prezzo compreso da quanto stimato congruo dall'Agenzia del Territorio fino alla cifra minima proposta dal proprietario, pari ad euro 7.500.000,00 (oltre IVA nella misura dovuta per legge).

Proposta di delibera:

Il Consiglio di amministrazione:

Richiamata la precedente delibera n°98 del 25/5/2012, con la quale è stata autorizzata la stipula del contratto preliminare di compravendita del complesso e nel contempo la variazione al bilancio preventivo di Ateneo, con lo spostamento di €9.300.000,00 dal fondo di riserva al fondo acquisti immobiliari ;

Vista la scrittura privata fra la società BNP Paribas Lease Group S.p.A, promittente venditrice, e Università degli Studi di Firenze, promittente acquirente, in data 4/6/2012 depositata in atti dell'ufficio, con la quale, fra l'altro, le parti si sono impegnate a concludere la compravendita ad un prezzo variabile tra un minimo di euro 7.500.000,00 e un massimo di euro 8.000.000,00, secondo quanto avrebbe indicato l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze;

Vista la stima dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze, ha identificato il più probabile valore di mercato del complesso in questione in euro 6.207.000,00, con un'alea estimale assunta ordinariamente in misura non superiore a +/- 5%, come da lettera di precisazione prot. 5527 del 26/09/2012 della stessa Agenzia del Territorio;



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

Visto il parere del Comitato Tecnico Amministrativo, che nella seduta del 23/10/2012, come sopra letteralmente riportato, ha ritenuto congrua la stima dell’Agenzia del Territorio e la relativa alea di indeterminazione, oltre ad avere ritenuto, come in narrativa esposto letteralmente, giustificabile un maggior esborso, o meglio, un più cospicuo investimento, facilmente individuabile in quell’ammontare che consentirebbe all’Università di poter rientrare all’interno della predetta forcilla, secondo quanto convenuto nella scrittura privata preventivamente sottoscritta, attestandosi attorno alla soglia più conveniente;

Considerato che lo spostamento dei corsi della facoltà di psicologia - non disponendo attualmente l’Università degli Studi di Firenze di spazi alternativi - causerebbe notevoli costi, sia in termini di disagi agli studenti ed ai docenti - tanto della stessa facoltà, quanto delle facoltà che attualmente utilizzano le aule che dovrebbero condividere con la facoltà di psicologia - in termini finanziari quanto all’effettuazione dei necessari lavori, forniture e servizi;

Considerato che, in alternativa, per permanere nell’attuale sede di via della Torretta, l’Università degli Studi di Firenze si è obbligata, con la scrittura privata di cui sopra, oltre al pagamento dell’indennità di occupazione senza titolo, all’onere della sanzione, pari a euro 1.000,00 al giorno dal 16/12/2012, a crescere fino ad euro 2.000,00 al giorno dall’1/10/2013;

Considerato che nella zona di San Salvi, ove insiste il complesso della Torretta, è situato anche il dipartimento di psicologia e che pertanto sarebbe funzionale alle attività di didattica e di ricerca dell’Ateneo il mantenimento in un unico polo geografico del dipartimento e dei corsi di studio di Psicologia;

Considerato pertanto l’interesse dell’Ateneo ad acquisire il complesso immobiliare di via della Torretta, 16 al patrimonio universitario;

DELIBERA

Di autorizzare il direttore amministrativo alla prosecuzione della trattativa per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita del complesso immobiliare posto in via della Torretta, 16,



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

Firenze a Firenze dalla società BNP Paris Paribas Lease Group S.p.A, per un prezzo compreso da quanto stimato congruo dall'Agenzia del Territorio (euro 6.207.000,00) con un'alea stimale assunta ordinariamente in misura non superiore a +/- 5%, fino alla cifra minima proposta dal proprietario, pari ad euro 7.500.000,00 (oltre IVA nella misura dovuta per legge).

Firenze,


IL DIRIGENTE
DR. GABRIELE GENTILINI



Università degli Studi di Firenze

Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio Patrimonio Immobiliare

Q33

<i>Uff. programmazione, pianificazione e gestione risorse finanziarie o</i> <i>Uff. amministrazione economica del personale</i>	<i>Ufficio Organi collegiali di Ateneo</i>
Bilancio preventivo esercizio _____	Riunione del Consiglio di
Categoria _____ Capitolo _____	amministrazione/Senato accademico del
_____	<u>26/10/12</u>
Prenotazione impegno _____ N° _____	Trasmessa per l'immediata esecuzione all'Ufficio istruttore.
Importo _____ €	
Disponibilità residua _____ €	Il Responsabile ufficio organi collegiali
_____	
Responsabile _____ Il Dirigente /o il	



Università degli Studi di Firenze

Segreteria organi e commissioni di Ateneo

Prot. 115087/12
Firenze, 25 ottobre 2012

Al Dirigente dell'Area Servizi Tecnici, sicurezza e patrimonio
Ufficio Patrimonio immobiliare
Via del Parione
50123 Firenze

Oggetto: Individuazione del margine di trattativa con BNP Paribas Lease per l'acquisto del complesso edilizio posto in Firenze, via della Torretta, 16

Il Comitato tecnico-amministrativo nel corso della seduta del 23 ottobre 2012, in ordine all'argomento di cui all'oggetto, ha stabilito quanto segue: « Al termine della discussione che segue, e viste le conclusioni raggiunte, il Comitato tecnico-amministrativo si riserva di redigere il relativo parere che sarà separatamente sottoscritto ai sensi dell'art. 4, comma 1, regolamento organizzazione e funzionamento del Comitato e allegato al presente verbale (All. 5).».

In data odierna è pervenuto all'ufficio scrivente il seguente parere:

«Preso in esame ed attentamente valutata la documentazione predisposta dall'Area Servizi Tecnici, Sicurezza e Patrimonio – Ufficio patrimonio immobiliare in ordine all'argomento di cui in oggetto, vista la relazione presentata dal dott. Stefano Carrer qui di seguito integralmente trascritta:

«Dopo un attento esame della pratica "Individuazione del margine di trattativa con BNP Paribas Lease per l'acquisto del complesso edilizio posto in Firenze, via della Torretta n°16" e degli allegati (All.1-2-3) in essa contenuti, si rilevano *in primis* le seguenti indicazioni:

Con scrittura privata (prot. 04/06/2012) tra BNP Paribas Lease Groupe S.P.A. ed Università degli Studi di Firenze, si conviene l'impegno da parte dell'Università ad acquistare entro il 15/12/2012 il complesso immobiliare in oggetto ad un prezzo risultante dalla stima, che la stessa Università dichiara di avere già richiesto alla competente Agenzia del Territorio, a condizione che tale stima non evidenzi un prezzo superiore ad Euro 8.000.000, oltre l'IVA nella misura stabilita per legge;

nella medesima scrittura si evidenzia la disponibilità di Paribas a vendere detto complesso entro il 15/12/2012, a condizione che il prezzo evidenziato dalla stima elaborata dalla competente Agenzia del Territorio non sia inferiore ad Euro 7.500.000, oltre l'IVA contemplata nei termini di legge;

a seguito di DIA 760/2006 del 14/02/2006, la proprietà dell'immobile ha richiesto il cambio di destinazione senza opere. Il Comune di Firenze, in data 15/03/2006, ha approvato tale variazione destinando il complesso della

Torretta ad uso *direzionale per attività didattiche*;

Nel caso ricorressero le condizioni convenute (così, come da scrittura privata, art.2, punti a e b) l'Università sarà tenuta a corrispondere a Paribas una indennità di occupazione senza titolo pari ad Euro 375.000 (oltre l'IVA al 21%), aggiornabile a seconda del prezzo di vendita convenuto all'interno della forcella Euro 7.500.000 ed Euro 8.000.000;

Nel caso in cui le condizioni sottoscritte non si verificassero l'indennità di occupazione dovrà essere riconosciuta nella misura pari ad Euro 400.000 (oltre all'IVA);

In caso di mancato perfezionamento della compravendita per qualsiasi causa, anche non imputabile a nessuna delle parti, entro il termine del 15/12/2012, ovvero in caso di mancato contestuale pagamento dell'intero prezzo pattuito da parte dell'Università, ovvero ancora, qualora l'Università degli Studi di Firenze non provvedesse tempestivamente all'indennità di occupazione, la BNP Paribas Lease Groupe S.P.A. avrà diritto di pretendere l'immediato rilascio, completamente libero da persone o cose ed in perfetto stato di manutenzione, dell'intero complesso immobiliare in questione. Nell'ipotesi di mancato rilascio del complesso immobiliare a Paribas da parte dell'università, la stessa sarà tenuta ad una penale pari ad Euro 1.000 per ogni giorno di ritardo a partire dal 16/12/2012, ad Euro 1.500 a partire dal 01/07/2013 e ad Euro 2.000 dallo 01/10/2013

Con istanza del 29/02/2012 (prot. 16368) l'Università degli Studi di Firenze ha richiesto all'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Firenze, la stima del complesso edilizio posto in via della Torretta 16. La stima, trasmessa con comunicazione in data 06/07/2012, ha individuato il più probabile valore di mercato del complesso in Euro 6.207.700,00 concedendo -data l'accuratezza del procedimento estimativo svolto- un'alea estimale non superiore al 5%. Ciò attribuisce al complesso immobiliare di via della Torretta un valore intrinseco plausibilmente compreso tra Euro 6.207.700 ed Euro 6.518.085, in altri termini si identifica quale più probabile valore di mercato del bene un valore attestabile tra Euro 6.200.000 ed Euro 6.500.000.

Date le premesse, dopo un attento riesame della relazione di stima elaborata dall'Agenzia del Territorio e dei contenuti dell'Allegato 3 -ritenendo la stima stessa validamente formulata- non si ravvisa alcun margine di trattativa ai fini del perfezionamento della compravendita sulla base del valore esplicitato.

In compenso, ai fini della formulazione di un mero giudizio di convenienza economica, strettamente contemplato nell'ottica dello stato di fatto in cui verrebbe a trovarsi l'Università degli Studi di Firenze in caso di mancato perfezionamento dell'acquisto dell'immobile, possono debitamente considerarsi alcuni elementi evidenziati dalla pratica in oggetto:

presupponendo -nell'eventualità- di dover ricorrere alle esigenze universitarie attraverso l'individuazione di una soluzione alternativa, il trasferimento delle attività nell'opportuna sede verrebbe a generare una ipotetica spesa quantificabile in Euro 797.000. Tale ammontare è stato calcolato dall'ufficio competente riparametrando la spesa sostenute per l'allestimento della sede di via Laura 48.

L'attuale presenza del Dipartimento di Psicologia nella zona di San Salvi, ove è situato il complesso immobiliare di via della Torretta, comporta una cd. "complementarietà positiva", prudenzialmente quantificabile in misura del 2-3% sul valore individuato del complesso.

Ad abundantiam, come già rilevato, nel caso di perfezionamento della compravendita, l'indennità di occupazione senza titolo ammonterebbe ad Euro 375.000 (+ IVA al 21%), ma nel caso contrario, la stessa verrebbe ad essere maggiorata ad Euro 400.000(sempre più IVA), generando così un differenziale di Euro 25.000. Inoltre, gli

eventuali lavori di adeguamento di una sede alternativa potrebbero comportare dei tempi tecnici impreveduti, capaci di incidere negativamente sui costi preventivamente calcolati sulla base dell'importo di Euro 797.000. Da ultimo, si ritiene che per l'immobile eventualmente individuato si potrebbero anche riscontrare problemi di destinazione d'uso.

Sulla base di detti elementi è giustificabile un maggior esborso, o meglio, un più cospicuo investimento, facilmente individuabile in quell'ammontare che consentirebbe all'Università di poter rientrare all'interno della predetta forcella, secondo quanto convenuto nella scrittura privata preventivamente sottoscritta, attestandosi attorno alla soglia più conveniente.

STEFANO CARRER»

Il Comitato, preso atto delle valutazioni e delle motivazioni espresse nella sopra riportata relazione, - **ribadisce** che la stima prodotta dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto dei margini di alea stimale dalla stessa indicati, consente validamente di pervenire all'identificazione del valore del complesso immobiliare;

- **ritiene** che, ai fini di un più generale giudizio di convenienza economica sull'operazione d'investimento nel suo complesso sia ragionevole considerare anche il risparmio dei costi ulteriori concretamente associabili all'approntamento di soluzioni alternative all'acquisto dell'immobile attualmente occupato, derivanti sia dagli impegni già contrattualmente assunti con la proprietà che dalle necessarie attività per l'allestimento dei nuovi locali ed il conseguente trasloco;

- **precisa** che sulla natura e sull'entità del risparmio dei costi ulteriori, sinteticamente determinati dall'Ufficio, non è in grado di esprimere alcuna valutazione e giudizio, mancando informazioni analitiche al riguardo;

- **prende atto**, pertanto, che le circostanze specifiche determinano costi ulteriori, indicati dall'Ufficio, in caso di non perfezionamento dell'operazione di acquisto di un importo tale da configurare il limite di convenienza economica ad un livello di investimento complessivo la cui entità si colloca indicativamente nella forchetta di valore determinata nella scrittura privata già sottoscritta;

- per quanto detto, **suggerisce**, all'Ufficio, prima di procedere nella ulteriore trattativa, di provvedere ad una analitica e circostanziata determinazione dei risparmi dei costi ulteriori, al fine di addivenire ad una quanto più possibile consapevole e precisa determinazione dello specifico margine di convenienza economica, tenuto conto del valore dell'immobile così come stimato dall'Agenzia del Territorio.»

*Il Segretario del Comitato
Tecnico Amministrativo
(Antonella Messeri)*