



# AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

*Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 e ss.mm.ii.*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N° 45/24 del 21/10/2024

Oggetto: DETERMINAZIONI IN ORDINE ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' AZIENDALE UBICATO IN SIENA, VIA SALLUSTIO BANDINI N. 45: AUTORIZZAZIONE ALL'AVVIO DEGLI ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE DI CUI ALL'ART. 7, CO. 2, LETT. C L.R.T. 7/2024 E ALL'ART. 6. CO. 4, LETT. G) DEL REGOLAMENTO ORGANIZZATIVO AZIENDALE.

Servizio proponente: 20 DIRETTORE GENERALE

Presidente: Marco Del Medico

Segretario: Enrico Carpitelli

Presenti: Mauro Bellandi, Iris D'Alessandro, Alessandra Gemmiti, Francesco Giordano, Giuseppe Marano, Elena Porciatti

Assenti: Irene Micali, Francesco Romizi

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Vista la Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 "*Testo Unico della normativa della Regione Toscana in materia di educazione, istruzione, orientamento, formazione professionale e lavoro*", come modificata dalla Legge Regionale 19 maggio 2008, n. 26 e in particolare l'articolo 10 della L.R. n. 32/2002, come modificato dall'articolo 2 della L.R. n. 26/2008, che prevede l'istituzione, a far data dal 1° luglio 2008, dell'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario;
- Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 47/R recante "*Regolamento di esecuzione della L.R. 26 luglio 2002, n. 32*" e ss.mm.ii.;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 244 del 4 marzo 2019, con la quale si approva il Regolamento organizzativo dell'Azienda;
- Vista la Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 10/19 del 29 marzo 2019 con la quale si prende atto della Delibera di cui sopra, procedendo all'adozione definitiva del Regolamento organizzativo;
- Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 149, del 10 giugno 2021 con cui viene nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario;
- Richiamata la propria Deliberazione n. 39/24 del 14/09/2024 recante "FORMULAZIONE DI INDIRIZZI ALLA DIREZIONE AZIENDALE IN ORDINE ALLA SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' AZIENDALE UBICATO IN SIENA, VIA SALLUSTIO BANDINI N. 45";
- Richiamato in particolare il mandato conferito con l'atto sopracitato alla Direzione aziendale affinché "*intraprenda tutte le attività funzionali ai fine della resa della verifica di fattibilità dell'eventuale alienazione dell'immobile di cui trattasi e, in caso di esito positivo, predisponga gli atti da sottoporre al CDA per l'assunzione delle determinazioni del caso*";
- Dato atto delle verifiche eseguite dalla Direzione aziendale in assolvimento del mandato di cui sopra, le cui risultanze sono espresse nel documento "RELAZIONE DI VERIFICA DELLA FATTIBILITA' DELL'ALIENAZIONE IMMOBILE VIA SALLUSTIO BANDINI 45/47 IN SIENA" trasmessa ai membri del CDA quale documentazione istruttoria atta a fornire i dati e le informazioni necessarie ai fini dell'assunzione delle determinazioni del caso e che, in numero di 11 (undici) pagine e n. 20 (venti) allegati, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- Rilevato che nella Relazione di cui al punto precedente, a seguito dell'esposizione della cronistoria della vicenda che ha interessato l'immobile in parola dal momento della sua acquisizione ad oggi e degli approfondimenti e verifiche condotte anche con il supporto giuridico dell'Avvocatura Regionale, si dà atto che:
  - ✓ la situazione che si è venuta a determinare rende impraticabile il perseguimento dell'obiettivo in vista del quale era stata a suo tempo decisa l'acquisizione dell'edificio e l'adozione degli atti conseguenti finalizzati a darvi attuazione, ovvero la destinazione dello stesso a mensa universitaria potenziata ed implementata rispetto allo stato in essere al momento in cui si è perfezionato il suddetto acquisto;
  - ✓ la sostanziale impossibilità per l'Azienda di dare corso in tempi ragionevoli, oltretché certi, alle necessarie opere di consolidamento strutturale dell'edificio costituisce argomento spendibile anche quale ostacolo precludente per una destinazione del bene ad altra funzione tra quelle attribuite per legge all'Azienda e nello specifico per quella di una residenza universitaria, convergendo in questa direzione le medesime considerazioni già spese per motivare la rinuncia all'intervento originario (opposizione dei condòmini da un lato e rifiuto alla concessione dei necessari provvedimenti contingenti da parte dell'Amministrazione comunale dall'altro) con

\*Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e con gli effetti del D. Lgs 82/2005 nonché del D.P.R. 445/2000 (e rispettive norme collegate).

altre che danno evidenza della inopportunità sotto il profilo della sostenibilità gestionale di un intervento così configurato alla luce del fabbisogno abitativo espresso dagli studenti beneficiari del posto alloggio nella città di Siena;

- ✓ appare quindi accertato come la struttura di Via Bandini non possa più essere considerata, alla luce della situazione venutasi a creare, come bene strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Azienda, rendendo il suo mantenimento nella dotazione del patrimonio dell'Ente non più conveniente economicamente ove si considerino i costi che lo stesso genera a carico del bilancio aziendale anche nell'attuale stato di non utilizzo e imponendo, pertanto, la ricerca nel contesto normativo di riferimento, di alternative che, valorizzando il cespite in questione, promuovano il superamento dello stallo prodottosi per effetto delle vicende fin qui illustrate;
- ✓ la necessità di provvedere in tal senso si impone anche in ragione del fatto che l'Azienda ha disponibili nel proprio Piano degli Investimenti risorse per € 3.728.611,75 espressamente vincolate agli interventi funzionali alla destinazione del bene a mensa universitaria, risorse che allo stato attuale delle cose non possono essere impiegate in altre operazioni in virtù del sopradetto vincolo di utilizzo e rispetto alle quali il prolungarsi ulteriore di una tale situazione senza la formulazione di variazioni sostenibili e realizzabili potrebbe indurre l'ente finanziatore (Regione Toscana) a riconsiderare l'originaria decisione di assegnazione all'Azienda;
- ✓ valuta quale migliore soluzione l'alienazione dell'edificio, così da integrare le risorse già disponibili in bilancio a cui si faceva sopra cenno con quelle ricavate dalla vendita, in modo da disporre di una somma importante da vincolare al finanziamento di interventi in investimento finalizzati al potenziamento e al miglioramento dei servizi all'utenza presso la sede di Siena, da quelli destinati alle residenze studentesche a quelli indirizzati alle strutture di ristorazione, previa apposita valutazione di fattibilità, oltre che di costi/benefici;
- Ritenuto di recepire e fare proprie le considerazioni sopra esposte e, quindi, di promuovere l'azione amministrativa dell'Ente finalizzata all'alienazione del bene di cui trattasi ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. i) del Regolamento organizzativo aziendale;
- Richiamato al riguardo il paragrafo 4 "Condizioni, termini e procedura di alienazione" della Relazione allegata sub A, in cui viene delineato il percorso burocratico che dovrà condurre all'esito sopra indicato e caratterizzato dai seguenti punti qualificanti:
  - ✓ l'alienazione di un qualsiasi immobile di proprietà dell'Azienda costituisce atto di gestione straordinaria del patrimonio, ciò imponendo l'acquisizione, in via preventiva, del parere obbligatorio del Collegio dei Revisori previsto per questo genere di operazioni dall'articolo 6, comma 4, lettera g) del Regolamento organizzativo aziendale, a cui poi dovrà seguire l'acquisizione della preventiva autorizzazione della Giunta Regionale contemplata per la presente tipologia di atti programmati dagli enti strumentali di Regione Toscana dall'art. 7, comma 2, lettera c) della Legge Regionale 22/02/2024, n. 7 "*Disposizioni in materia di programmazione e bilanci degli enti dipendenti. Modifiche alle leggi regionali 59/1996, 60/1999, 24/2000, 32/2002, 40/2005, 30/2009, 39/2009, 65/2010, 23/2012, 80/2012, 30/2015, 22/2016*", peraltro recepita dal succitato Regolamento organizzativo;
  - ✓ la natura di Pubblica Amministrazione propria dell'Azienda impone che la procedura di alienazione dell'immobile di cui trattasi si svolga secondo le consolidate regole peculiari fissate dall'ordinamento interno, in parte peraltro di derivazione sovranazionale;
  - ✓ il testo di riferimento per la gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda è costituito dal proprio Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale, approvato in ultima variazione con Deliberazione del C.d.A. n. 53 del 29/09/2024 che reca un Capo, il V, dedicato alla disciplina della gestione del patrimonio immobiliare e una specifica disposizione, l'articolo 37, destinata proprio a definire la procedura di vendita, prescrivendo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana,

su due quotidiani e sul sito istituzionale dell'Ente di un Avviso pubblico contenente la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte scritte, nonché la seduta aperta al pubblico in cui verrà disposta l'aggiudicazione e le altre regole dell'intero procedimento fino alla stipulazione del rogito di vendita;

- Considerato, sulla scorta delle indicazioni sopra riportate, come il primo adempimento da porre in essere, a seguito della dichiarazione di alienabilità dell'immobile in esame, debba essere costituito dalla richiesta del parere obbligatorio al Collegio dei Revisori e di seguito dell'autorizzazione preventiva alla Giunta Regionale;
- Dato atto che una volta conseguiti gli atti di cui sopra sarà possibile procedere, previa adozione di conforme Deliberazione da parte del C.d.A., ad indire la procedura ad evidenza pubblica per la vendita dell'immobile, approvando il relativo Avviso pubblico che conterrà le regole del procedimento di vendita e l'individuazione degli adempimenti che dovranno condurre al perfezionamento dell'alienazione con il soggetto acquirente che si sarà aggiudicata la procedura;
- Ritenuto inoltre di stabilire, quale prezzo da porre a base d'asta della procedura di vendita quello elaborato nella Perizia giurata di stima resa dal professionista formalmente, ovvero € 3.950.000,00, avvalendosi della facoltà di utilizzo dell'incremento convenzionale fino al 10% del valore di stima che, per prassi riconosciuta e accettata dalla stessa Magistratura contabile, è da ritenersi nella disponibilità della Pubblica Amministrazione alienante e, così, per un importo di € 4.345.000,00;
- Rilevato al riguardo che in ragione della determinazione del sopraddetto valore si rende possibile per l'Azienda conseguire l'integrale copertura dell'importo delle spese sostenute dall'Azienda per l'acquisto dell'immobile e i successivi adempimenti descritti al paragrafo 2) della richiamata Relazione e dettagliati nel prospetto Allegato n. 20 della stessa e pari a € 3.952.811,04, a maggior ragione ove si consideri il ricorso ad una procedura di vendita con offerta al rialzo;
- Considerato infine che, in ragione della tempistica sottesa alle fasi procedurali illustrate ai punti precedenti, l'effettivo trasferimento della proprietà del bene in questione interverrà non prima dell'esercizio finanziario 2025 e che, pertanto, occorrerà procedere, in sede di formazione degli atti della programmazione del prossimo ciclo 2025/2027, alla predisposizione del Piano triennale di interventi sul patrimonio immobiliare espressamente previsto dall'articolo 35 del sopracitato Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale, che ne richiede appunto l'approvazione in concomitanza con i predetti atti della programmazione aziendale e in cui dovrà trovare espressa previsione l'alienazione dell'immobile di Via Bandini;

A voti unanimi

## DELIBERA

1. Di prendere atto della "RELAZIONE DI VERIFICA DELLA FATTIBILITA' DELL'ALIENAZIONE IMMOBILE VIA SALLUSTIO BANDINI 45/47 IN SIENA" trasmessa dalla Direzione aziendale ai membri del CDA quale documentazione istruttoria atta a fornire i dati e le informazioni necessarie ai fini dell'assunzione delle determinazioni del caso e che, in numero di 11 (undici) pagine e n. 20 (venti) allegati, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione (Allegato 1).
2. Di recepire e fare proprie integralmente le considerazioni esposte nella sopra richiamata Relazione e di promuovere conseguentemente l'azione amministrativa dell'Azienda ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. i) del Regolamento organizzativo aziendale;

3. Di autorizzare la Direzione aziendale affinché provveda, attraverso l'esercizio delle funzioni che gli sono proprie, alla predisposizione degli atti necessari ai fini della formulazione della richiesta del parere obbligatorio del Collegio dei Revisori previsto dall'articolo 6, comma 4, lettera g) del Regolamento organizzativo aziendale, a cui poi dovrà seguire la richiesta della preventiva autorizzazione della Giunta Regionale contemplata dall'art. 7, comma 2, lettera c) della Legge Regionale 22/02/2024, n. 7 *"Disposizioni in materia di programmazione e bilanci degli enti dipendenti. Modifiche alle leggi regionali 59/1996, 60/1999, 24/2000, 32/2002, 40/2005, 30/2009, 39/2009, 65/2010, 23/2012, 80/2012, 30/2015, 22/2016"*.
4. Di stabilire che una volta acquisiti gli atti prodromici descritti al punto precedente il Consiglio di Amministrazione procederà, previa adozione di conforme Deliberazione, ad indire la procedura ad evidenza pubblica per la vendita dell'immobile, approvando il relativo Avviso pubblico che conterrà le regole del procedimento di vendita e l'individuazione degli adempimenti che dovranno condurre al perfezionamento dell'alienazione con il soggetto acquirente che si sarà aggiudicata la procedura.
5. Di stabilire, quale prezzo da porre a base d'asta della procedura di vendita quello elaborato nella Perizia giurata di stima resa dal professionista formalmente, ovvero € 3.950.000,00, avvalendosi della facoltà di utilizzo dell'incremento convenzionale fino al 10% del valore di stima che, per prassi riconosciuta e accettata dalla stessa Magistratura contabile, è da ritenersi nella disponibilità della Pubblica Amministrazione alienante e, così, per un importo di € 4.345.000,00.
6. Di dare atto che, in ragione della tempistica sottesa alle fasi procedurali illustrate ai punti precedenti, l'effettivo trasferimento della proprietà del bene in questione interverrà non prima dell'esercizio finanziario 2025 e che, pertanto, occorrerà procedere, in sede di predisposizione degli atti della programmazione del prossimo ciclo 2025/2027, alla predisposizione del Piano triennale di interventi sul patrimonio immobiliare espressamente previsto dall'articolo 35 del sopracitato Regolamento di disciplina dell'attività contrattuale, che ne richiede appunto l'approvazione in concomitanza con i predetti atti della programmazione aziendale e in cui dovrà trovare espressa previsione l'alienazione dell'immobile di Via Bandini.
7. Di assicurare la pubblicità del presente atto, mediante pubblicazione all'Albo online dell'Azienda, omettendo la pubblicazione degli allegati della "RELAZIONE DI VERIFICA DELLA FATTIBILITA' DELL'ALIENAZIONE IMMOBILE VIA SALLUSTIO BANDINI 45/47 IN SIENA" di cui all'Allegato 1, in quanto contenenti dati rispetto ai quali nella presente fase procedimentale, si valuta come prevalente per la tutela degli interessi pubblici perseguiti dall'Azienda la limitazione alla pubblicazione rispetto alle esigenze di trasparenza e pubblicità.

IL SEGRETARIO  
Enrico Carpitelli

Firmato digitalmente\*

IL PRESIDENTE  
Marco Del Medico

Firmato digitalmente\*