



ESU DI PADOVA

Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. Registro Deliberazioni **8/2024**

Proponente: **Direzione**

Seduta del **27/02/2024**

Proposta: **374/2024**

Oggetto: ACQUISIZIONE MEDIANTE USUFRUTTO DEL COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE, SITO IN VIA SAN GIOVANNI DA VERDARA NN. 137 - 139 A PADOVA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO DEFINITIVO E DELLO SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA.

L'anno **2024** il **giorno ventisette del mese di febbraio** alle ore 08:30 nella sede dell'ESU di Padova si è riunito il Consiglio di Amministrazione, in sessione ORDINARIA, ed in seduta di prima convocazione.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASCHERA GIUSEPPE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE	Presente
DELLE MONACHE		
STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
NAVA ALESSANDRO	CONSIGLIERE	Presente
TOMMASI TOMMASO	CONSIGLIERE	Presente
POLLERO FRANCESCA	CONSIGLIERE	Presente

Alla seduta partecipano i Revisori dei Conti:

RUFFIN FABIO	Assente
FILIPPI ROMANO	Assente
GORI ANTONELLA	Assente

Partecipa il SEGRETARIO VERBALIZZANTE Verza Gabriele.

Accertata la sussistenza del numero legale, Maschera Giuseppe in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE, ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto all'Ordine del Giorno.

La proposta in oggetto come di seguito riportata viene approvata con:

N. 5 voti favorevoli: Maschera Giuseppe, Delle Monache Stefano, Nava Alessandro, Tommasi Tommaso, Pollero Francesca;

N. 0 voti contrari;

N. 0 astenuti.

Il Consiglio di Amministrazione adotta quindi la deliberazione nel testo più avanti verbalizzato.

Proponente: Direzione Proposta: 374/2024

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: ACQUISIZIONE MEDIANTE USUFRUTTO DEL COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE, SITO IN VIA SAN GIOVANNI DA VERDARA NN. 137 - 139 A PADOVA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO DEFINITIVO E DELLO SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Udita la relazione del Presidente.

Nell'ambito del rapporto di stretta collaborazione con l'Università degli Studi di Padova, finalizzato all'acquisizione di immobili da destinare a residenzialità studentesca, i cui necessari interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione, restauro e risanamento potessero essere oggetto di istanza di cofinanziamento statale a valere sul V bando attuativo della Legge 14 novembre 2000, n. 338, approvato con Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1257 del 30 novembre 2021, a far data dal 21 marzo 2022, ESU di Padova attivava delle interlocuzioni con la comunità dei Padri Comboniani di Padova insediata presso il Collegio delle Missioni Africane, sito in via San Giovanni di Verdara nn. 137/139, per la concessione a titolo gratuito di una porzione dell'immobile ospitante il Collegio, a fronte della realizzazione di lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'edificio da parte di ESU, nell'ambito dei quali fosse anche assicurata la funzionalità e l'autonomia del corpo che sarebbe rimasto nella disponibilità dei Padri.

Stante l'approssimarsi del termine ultimo per la presentazione delle istanze di cofinanziamento, fissato al 17 maggio 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'ESU, con Deliberazione n. 15 del 31 marzo 2022, dava mandato al Direttore di attivare le procedure e di assumere gli atti necessari alla partecipazione al V bando attuativo della Legge 14 novembre 2000, n. 338.

Con Decreto del Direttore n. 90 del 15 aprile 2022 veniva affidato l'incarico esterno per la redazione della perizia asseverata del valore complessivo dell'immobile e della porzione da acquisire in disponibilità, mentre con Decreto del Direttore n. 96 del 22 aprile 2022 veniva conferito l'incarico esterno per la progettazione di fattibilità tecnica ed economica per i lavori di ristrutturazione, manutenzione ed efficientamento energetico del collegio, conditio sine qua non per l'ammissibilità dell'istanza di cofinanziamento.

In data 28 aprile 2022 il legale rappresentante del Collegio delle Missioni Africane anticipava informalmente la richiesta che la porzione di immobile fosse resa disponibile a titolo oneroso e non più a titolo gratuito, senza peraltro quantificare l'entità economica del corrispettivo.

A fronte della succitata richiesta, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 28 aprile 2022, veniva conferito mandato al Direttore dell'ESU di assumere ogni atto necessario alla stipula di un contratto preliminare di usufrutto a titolo gratuito o a titolo oneroso per l'acquisizione della disponibilità di una porzione del Collegio delle Missioni Africane, precisando che, se a titolo oneroso, l'entità del corrispettivo richiesto avrebbe dovuto sottostare alla preventiva autorizzazione del Consiglio medesimo.

A mezzo posta elettronica ordinaria, il 2 maggio 2023, il rappresentante legale del Collegio delle Missioni Africane confermava in forma scritta la modificata volontà di attribuire un valore economico all'usufrutto, quantificando in € 80.000,00 annui l'entità del corrispettivo richiesto, pari all'importo complessivo di € 2.400.000.

Poiché le parti non raggiungevano un accordo sul corrispettivo e vista l'imminente scadenza del termine per la presentazione della richiesta di cofinanziamento, in data 13 maggio 2022 veniva sottoscritto, tra il Collegio delle Missioni Africane, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto e iscritto al pubblico registro delle persone giuridiche della Prefettura di Verona al n. 140/432, con sede a Verona in vicolo Pozzo n. 1, codice fiscale 00427650239 ed ESU, il Contratto preliminare per la costituzione del diritto di usufrutto, con la previsione che le parti si impegnavano a concordare secondo buona fede, entro la data di stipula dell'atto definitivo, l'entità del corrispettivo per la costituzione del diritto di usufrutto, con ciò rinviando ad un momento successivo al Contratto preliminare la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione in merito all'an e al quantum del valore del corrispettivo (Decreto del Direttore n. 111 del 12 maggio 2022).

Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23 del 16 maggio 2022 veniva approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, comprese opere di abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica e di igiene e sicurezza e interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico, del Collegio delle Missioni Africane.

Lo stesso giorno veniva inoltrata istanza di cofinanziamento a valere sul V bando attuativo della Legge 14 novembre 2000, n. 338, approvato con Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1257 del 30 novembre 2021.

Al fine di superare tali divergenze sul valore da attribuire al corrispettivo dell'usufrutto, con protocollo n. 2023/7018 in data 4 agosto 2023, ESU di Padova proponeva formalmente la somma di € 2.400.000,00.

In data 5 settembre 2023 è pervenuta la controproposta del Collegio delle Missioni Africane, assunta al protocollo con n. 2023/9939, ove si chiedeva il pagamento della somma di € 2.950.000.

ESU, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 24 del 18 settembre 2023, ha ritenuto non accettabile la controproposta del Collegio delle Missioni Africane considerandola non conforme all'obbligo di buona fede contrattuale e precontrattuale, autorizzando la formulazione di un'ulteriore controproposta al Collegio delle Missioni Africane e riservandosi ogni ulteriore azione risarcitoria.

Conseguentemente, con protocollo n. 2023/10208 in data 19 settembre 2023, veniva formulata al Collegio delle Missioni Africane una nuova proposta che fissava il corrispettivo per la costituzione del diritto di usufrutto in € 1.939.129,36.

Con comunicazione assunta al protocollo n. 2023/10336 del 27 settembre 2023 il Collegio delle Missioni Africane rifiutava la proposta di cui al precedente capoverso, prendeva atto del mancato accordo sul corrispettivo per la costituzione del diritto di usufrutto e considerava il Contratto preliminare privo di efficacia e comunque risolto per mancato accordo sul corrispettivo.

Conseguentemente, in data 2 novembre, dal legale incaricato da ESU veniva notificato al Collegio delle Missioni Africane l'invito/diffida a risarcire i danni patrimoniali conseguenti alla violazione degli obblighi di buona fede precontrattuale e all'inadempimento del contratto preliminare.

In data 1° dicembre 2023 il legale incaricato dal Collegio delle Missioni Africane comunicava la disponibilità ad un riesame congiunto della posizione al fine di verificare la possibilità di trovare un punto di intesa tra le parti.

In data 5 gennaio 2024, veniva pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1488 del 6 novembre 2023, con il quale l'intervento proposto dall'ESU di Padova per la ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di parte del Collegio delle Missioni Africane, è stato dichiarato ammesso a cofinanziamento con risorse assegnate in base alle quote di competenza regionale, per l'importo di € 4.543.605,00, pari a quanto richiesto.

Il 19 gennaio 2024 il legale incaricato da ESU comunicava che il Collegio delle Missioni Africane, per il tramite il proprio legale, aveva formulato la seguente proposta transattiva recante i termini minimi ai quali il Collegio dichiarava di essere disponibile a definire la vicenda:

1. Cessione del diritto di usufrutto su una porzione dell'immobile denominato Collegio delle Missioni Africane, sito in via San Giovanni di Verdara nn. 137/139, per anni trenta al prezzo di € 1.950.000,00 da versarsi al momento dell'atto notarile, fatto salvo l'ottenimento della licenza canonica della Santa Sede;
2. Accollo da parte di ESU di tutti i lavori e le opere da eseguirsi sull'edificio, compresi quelli necessari a rendere funzionale e autonoma la residua porzione di edificio in piena proprietà dei padri;
3. Rinuncia di ESU all'indennità di cui agli articoli 985 e 986 del codice civile, per i miglioramenti, le addizioni e le innovazioni sussistenti al momento della restituzione della cosa.

Riguardo a tale proposta è da rilevare che:

- a) Il corrispettivo richiesto è inferiore a quanto proposto da ESU con protocollo n. 2023/7017 in data 4 agosto 2023 (€ 2.400.000,00) e in linea con quanto proposto da ESU con protocollo n. 2023/10208 in data 19 settembre 2023 (€ 1.939.129,36);
- b) Il corrispettivo richiesto è, altresì, inferiore al valore dell'usufrutto calcolato con l'applicazione del tasso di interesse legale attuale (€ 1.995.913,90);

c) Quanto alle opere comuni, le stesse, come da accordi con il Collegio Missioni Africane, saranno sostenute da ESU, essendo comunque necessarie e funzionali all'intervento da realizzare e, quindi, sostenute dal cofinanziamento statale acquisito;

d) Stante la durata trentennale dell'usufrutto il valore di miglioramenti, addizioni e innovazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento sarà azzerato, in conseguenza del prolungato utilizzo e dell'usura determinata dal tempo;

e) Quanto alle opere necessarie a rendere funzionale e autonoma la residua porzione di edificio in piena proprietà dei padri, si ritiene che il Collegio delle Missioni Africane debba impegnarsi a contribuire al costo di realizzazione nella misura massima di € 35.000,00;

f) Il vigente contratto preliminare siglato da ESU e Collegio delle Missioni Africane prevede che:

I. tutte le spese relative alla progettazione e alla esecuzione dell'intervento sono a carico di ESU;

II. nell'ambito dei lavori ESU si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, gli interventi atti a garantire la separazione funzionale e strutturale tra le due porzioni di edificio;

III. alla restituzione ESU non può pretendere alcuna indennità o rimborso per miglioramenti, addizioni e innovazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

Va, inoltre, considerato che in caso di non accettazione della proposta formulata dal Collegio della Missioni Africane e di conseguente rinuncia la contributo statale assegnato, le spese a carico del bilancio ESU per un intervento simile o comunque per acquisire un numero uguale di posti letto (109), sarebbero sicuramente maggiori rispetto a quelle da sostenere per fare fronte al corrispettivo dell'usufrutto e alla compartecipazione dell'Azienda ai costi delle opere.

Per le sopra richiamate motivazioni e in ragione della rilevante funzionalità della tipologia e della collocazione dell'immobile, collocato nelle immediate vicinanze del Dipartimento di Studi Linguistici e Letterari, si ritiene congrua e quindi accoglibile la proposta presentata dal Collegio delle Missioni Africane.

Il sopra richiamato Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1488 del 6 novembre 2023 ribadisce, all'art. 4, comma 1, lettera a), che i soggetti beneficiari del cofinanziamento devono, tra l'altro, dimostrare l'effettivo possesso dell'immobile oggetto di intervento, ove non già dimostrato in sede della presentazione della richiesta, entro sessanta giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione del Decreto medesimo, pertanto entro il 5 marzo 2024.

Al fine di rispettare tale termine è, conseguentemente, necessario provvedere all'approvazione:

1. dello schema di contratto definitivo per la costituzione di diritto di usufrutto, allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. dello schema di scrittura privata, allegato B quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che individua gli interventi atti a garantire la separazione funzionale e strutturale tra le due porzioni di edificio e determina i reciproci impegni in materia.

Va infine evidenziato che, ai fini del controllo di legittimità e merito della Giunta Regionale, disposto ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), numero 8), e con le procedure di cui all'art. 4, commi 1, 4, 5, 7, 8 e 9, della Legge Regionale 18 dicembre 1993, n. 53, la Regione del Veneto, con comunicazione assunta al protocollo n. 2022/2788 del 13 maggio 2022, avente ad oggetto Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'ESU di Padova n. 22 del 28/04/2022 – “Acquisizione mediante usufrutto del Collegio Missionari Comboniani, sito in Via San Giovanni di Verdara nn. 137-139 a Padova”. LR 12/12;1993, n. 53 (art. 7). Risposta a Vostra nota prot. N. 2542 del 02/05/2022, ha dichiarato efficace il provvedimento dalla data di ricezione della comunicazione medesima, rilevandone la coerenza con gli obiettivi della programmazione regionale, in particolare con il Piano regionale annuale di attuazione del diritto allo studio universitario.

Le risorse necessarie alla copertura delle spese derivanti dall'approvazione del presente provvedimento sono disponibili con l'utilizzo del risultato di amministrazione presunto dell'esercizio 2023 per interventi urgenti in materia di residenzialità e di ristorazione, ai sensi dell'art. 42, comma 8, del Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118.

Il consigliere prof. Stefano Delle Monache chiede di valutare l'opportunità di inserire nell'Allegato A (Schema di contratto di usufrutto) la previsione che “Il contratto è stipulato su assunto comune che i necessari vincoli autorizzatori siano rilasciati dagli organi competenti”.

Tutto ciò premesso,

Vista la Legge 14 novembre 2000, n. 338;

Visto il Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1257 del 30 novembre 2021;

Visto il Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1488 del 6 novembre 2023;

Vista la Legge Regionale 7 aprile 1998, n. 8;

Vista la Legge Regionale 18 dicembre 1993, n. 53;

Vista la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15 del 31 marzo 2022;

Vista la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 28 aprile 2022;

Visto il Decreto del Direttore n. 111 del 12 maggio 2022;

Visto il parere di regolarità tecnica - amministrativa espresso dal Dirigente di competenza, allegato alla presente deliberazione;

D E L I B E R A

1. Di fare proprie le considerazioni svolte in parte premessa;

2. Di accettare la proposta formulata il 19 gennaio 2024 dal legale del Collegio delle Missioni Africane, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto e iscritto al pubblico registro delle persone giuridiche della Prefettura di Verona al n. 140/432, con sede a Verona in vicolo Pozzo n. 1, codice fiscale 00427650239, al legale dell'ESU di Padova che prevede:

a) La cessione del diritto di usufrutto su una porzione dell'immobile denominato Collegio

delle Missioni Africane, sito in via San Giovanni di Verdara nn. 137/139, per anni trenta al prezzo di € 1.950.000,00 da versarsi al momento dell'atto notarile, fatto salvo l'ottenimento della licenza canonica della Santa Sede;

b) L'accollo da parte di ESU di tutti i lavori e le opere da eseguirsi sull'edificio, compresi quelli necessari a rendere funzionale e autonoma la residua porzione di edificio in piena proprietà dei padri;

c) La rinuncia di ESU all'indennità di cui agli articoli 985 e 986 del codice civile, per i miglioramenti, le addizioni e le innovazioni sussistenti al momento della restituzione della cosa.

3. Di integrare la proposta di cui al punto 2 del presente deliberato con la previsione, già condivisa tra le parti, di un contributo da parte del Collegio delle Missioni Africane, nella misura massima di € 35.000,00, per la realizzazione delle opere necessarie a rendere funzionale e autonoma la residua porzione di edificio in piena proprietà dei padri;

4. Di approvare lo schema di contratto definitivo per la costituzione di diritto di usufrutto, allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nonché lo schema di scrittura privata, allegato B quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che individua gli interventi atti a garantire la separazione funzionale e strutturale tra le due porzioni di edificio e determina i reciproci impegni in materia;

5. Di dare mandato al Direttore all'assunzione di ogni atto necessario alla stipula degli atti nonché alla relativa sottoscrizione, in virtù delle funzioni ad esso conferite ai sensi dell'art. 14, comma 5, della Legge Regionale 7 aprile 1998, n. 8;

6. Di dare atto che il controllo di legittimità e merito della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), numero 8), e con le procedure di cui all'art. 4, commi 1, 4, 5, 7, 8 e 9, della Legge Regionale 18 dicembre 1993, n. 53, è stato favorevolmente esercitato e assunto al protocollo ESU n. 2022/2788 del 13 maggio 2022, avente ad oggetto Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'ESU di Padova n. 22 del 28/04/2022 – “Acquisizione mediante usufrutto del Collegio Missionari Comboniani, sito in Via San Giovanni di Verdara nn. 137-139 a Padova”. LR 12/12;1993, n. 53 (art. 7). Risposta a Vostra nota prot. N. 2542 del 02/05/2022.

Fogli nr.: 8

Allegati nr.: 4

La presente deliberazione diventa esecutiva a seguito del visto favorevole di legittimità del Direttore dell'ESU di Padova, o suo delegato, ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regionale 7 aprile 1998 n. 8.

La presente deliberazione viene pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio on line dell'ESU di Padova.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Verza Gabriele

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.21
D.L.gs n 82/2005)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
D'AMMINISTRAZIONE

Maschera Giuseppe

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.21
D.L.gs n 82/2005)