

Università degli Studi di Messina
Prot. n. 35644 Rep. n. 197...
del 17/2013.....
Tit/Cl. II/5



Università degli Studi di Messina

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Seduta del 3.05.2013 (ore 16,50)

Sono presenti il Magnifico Rettore, Prof. Francesco Tomasello, Presidente; la Prof.ssa Rita De Pasquale, Pro Rettore vicario; i Proff. Giuseppe Carini, Ada Trovato, rappresentanti dei Professori di I fascia; il Prof. Maurizio Lanfranchi, rappresentante dei Professori di II fascia; i Proff. Stefano Irato, Rosa Santoro, rappresentanti dei Ricercatori; l'Avv. Giuseppe Merlino (fino alle ore 18,25), rappresentante della Provincia Regionale di Messina; l'Avv. Alessandro Anastasi, rappresentante del Comune di Messina; Sigg. Dario Agnello, Alberto Pentimalli, rappresentanti degli studenti; il Prof. Francesco De Domenico, Dirigente Generale dell'Ateneo, Segretario.

Assenti giustificati il Prof. Nicola Aricò, rappresentante dei Professori di II fascia; il Dott. Domenico Tromba, rappresentante della Provincia di Reggio Calabria; la Dott.ssa Margherita Sanfilippo, su delega del Direttore Regionale delle Entrate, per la sezione staccata di Messina, in rappresentanza del Governo.

Assenti il Sig. Domenico Carnevale ed il Dott. Simone Paratore, rappresentanti del personale tecnico amministrativo; il Sig. Danilo Merlo, rappresentante degli studenti.

E' presente il Dott. Domenico Santamaura, componente il Collegio dei Revisori dei Conti.

La seduta è valida ai sensi dell'art. 50 - comma 1 - dello Statuto di Autonomia dell'Università.

Sono, altresì, presenti la Sig.ra Elvira Santoro, Responsabile del Settore Segreteria Consiglio di Amministrazione e la Sig.ra D. Vinti e la Dott.ssa R. Giuffrida, che coadiuvano il Direttore Generale nella verbalizzazione.

Risulta, inoltre, presente, la Dott.ssa Maria Ordile, Responsabile dell'Area Organi Collegiali, servizi amministrativi e documentali.

VI - PROPOSTA VENDITA COMPLESSO IMMOBILIARE "ISTITUTO SALESIANO S. LUIGI" DI MESSINA.

	<i>Struttura / RPA</i>				<i>Visto</i>
Struttura proponente	Direzione Generale				
Struttura interessata esecuzione	Direzione Generale				
Altre strutture interessate	Ragioneria Area Servizi Tecnici				
Copertura finanziaria	Tit.	Cat.	Cap.	Es. Fin.	Competenza Residui <input type="checkbox"/>

Il Direttore Generale, Prof. De Domenico, riferisce ai presenti che l'Avv. Nino Favazzo, incaricato dal Consiglio Superiore della Congregazione Salesiana in Sicilia a trattare la vendita del compendio immobiliare denominato "Istituto Salesiano S. Luigi", con la nota del 08.04.2013, assunta al protocollo di Ateneo al n. 20512 del 09.04.2013, ha chiesto a questo Ateneo la conferma circa il permanere dell'interesse all'acquisto dell'immobile sopraindicato.

Il Prof De Domenico ricorda che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 23.03.2013, confermando l'interesse all'acquisizione del compendio immobiliare in esame, ha deliberato di dare mandato all'Area Servizi Tecnici di procedere all'acquisizione di maggiori elementi di valutazione e di procedere all'acquisizione, di concerto con la Direzione Generale, ad una esplorazione più accurata atta a definire i margini di una trattativa d'acquisto, anche in considerazione della quota concessa in locazione, nonché a considerare la possibilità di accensione di un mutuo, verificando la percentuale di indebitamento dell'Ateneo.

Con successiva nota del 29.04.2013, assunta al protocollo di Ateneo al prot. n. 24923 del 30.04.2013, l'Avv. Favazzo ha fornito ulteriori elementi di valutazione ed ha ritenuto, inoltre, utile chiarire che dalla vendita rimarrà esclusa l'intera porzione del fabbricato destinata a "Chiesa", con ogni accessione e/o pertinenza. Di contro, gli immobili

oggetto della vendita saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e, quindi, completi degli arredi ivi esistenti, che saranno ceduti, previo inventario, ma senza alcun onere aggiuntivo. Inoltre, l'Avv. Favazzo ha precisato che, con contratto da ultimo rinnovato in data 05.03.2013, l'intero corpo b) del compendio immobiliare risulta locato alla IBIS Srl, che vi svolge la propria attività di formazione. Il canone di locazione è pari ad € 146.000,00 annui, da corrisondersi in rate mensili anticipate. Tale importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici Istat e rappresenterebbe, secondo la suddetta nota, *"una rendita obiettivamente considerevole ed immediatamente fruibile da chi acquista"*. Mentre altre tre aule, ricadenti nel corpo a), con i mobili che le arredano, sono locate, per periodi non superiori all'anno, all'Istituto CFP - San Giovanni Apostolo, per un canone annuo di circa 16.000,00 euro, anche questo corrisposto in rate mensili anticipate.

Tale ultima locazione, per l'anno in corso, andrà a scadere tra qualche mese. L'Avv. Favazzo, inoltre, sempre nella nota prot. n. 24923 del 30.04.2013, ha evidenziato la circostanza che l'acquisito del bene immobile di che trattasi consentirà all'Ateneo di Messina di realizzare anche una notevole economia di gestione, non dovendo essere più corrisposto il canone di locazione per la parte dei locali ricadenti nel corpo a) del fabbricato, in affitto all'Ateneo.

Alla luce delle superiori premesse, e tenuto conto del valore di stima espresso dalla Agenzia delle Entrate, della effettiva consistenza degli immobili oggetto della vendita (la Chiesa ne resterà esclusa), dello stato di fatto (presenza di mobili e arredi funzionali) e di diritto (esistenza di rapporti di locazione remunerativi) in cui si trova il compendio immobiliare, con la suddetta nota l'Avv. Favazzo ha comunicato che il prezzo finale richiesto dalla Ispettorica Salesiana Sicula è pari ad € 16.500.000,00 e che, poiché la

propria assistita sta valutando anche altre soluzioni di vendita, la suddetta proposta potrà mantenersi ferma solo per un periodo non superiore a trenta giorni.

Il Prof. De Domenico riferisce ancora che, da ultimo, con nota del 02.05.2013, assunta al protocollo di Ateneo al prot. n. 25350 del 03.05.2013, l'Avv. Favazzo, ad integrazione ed ulteriore specificazione della precedente nota prot. n. 24923 del 30.04.2013, ha segnalato un errore di calcolo contenuto nella relazione di stima della Agenzia delle Entrate. Infatti, complessivamente, i due corpi di fabbrica A) e B) esprimono una cubatura di mc 32.431 - notevolmente superiore a quella di mc 30.600 erroneamente posta a base del calcolo economico nella perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate di Messina - per cui non è stato esposto il valore corrispondente di €. 704.935,00 (mc. 1831 x 385,00) ad incremento del valore già indicato, pari a €. 18.058.000,00.

Il valore finale del complesso immobiliare, dunque, sarebbe pari ad €. 18.762.935,00. Ciononostante e dopo quanto premesso - prosegue il Prof. De Domenico - l'Avv. Favazzo, con l'ultima nota citata, ritiene di poter mantenere fermo, in €. 16.500.000,00 il prezzo richiesto dalla Ispettorica Salesiana Sicula per la vendita dell'intero compendio immobiliare, con evidente ed ulteriore vantaggio economico per la parte acquirente.

Al termine della relazione del Prof. De Domenico, si apre la discussione.

Il Rettore, nel ricordare che l'Ateneo ha, in atto, in locazione presso il complesso San Luigi alcuni locali che impegnano il Bilancio dell'Ateneo per una congrua spesa, così come evidenziato nelle premesse, è del parere che, qualora si ipotizzasse l'accensione di un mutuo, il Bilancio sarebbe sgravato, da un verso, delle spese in atto sostenute. Inoltre, c'è da considerare che nel complesso insiste un'ala comprendente una ventina di residence che potrebbero essere

riservati agli studenti ad un prezzo politico e con un ulteriore rientro economico.

Il Rettore - preso atto della proposta finale del prezzo di vendita del complesso immobiliare - esprime il parere che la questione potrebbe essere presa in considerazione solo ai fini di una preventiva indagine di mercato.

Prende la parola l'Avv. Merlino il quale dichiara imprescindibile, nella Pubblica Amministrazione, ricorrere ad una gara ad evidenza pubblica ai fini dell'acquisizione del complesso immobiliare. In proposito, il Rettore evidenzia che l'Ateneo è locatario di una parte del complesso immobiliare e, pertanto, lo stesso, una volta posto in vendita l'immobile, ha acquisito il diritto di prelazione all'acquisto ed ha avviato le trattative con il rappresentante dell'Ispettorica Siciliana Sicula.

Il Prof. Carini ritiene che la valutazione espressa sia fuori mercato e che la stima sia eccessiva.

C'è da tenere in debita considerazione - continua il Prof. Lanfranchi - che l'immobile, nel complesso, è assai vetusto e, alla primaria spesa di acquisto, c'è da prevederne una ulteriore e di grande entità per le spese di ristrutturazione.

Il Rettore è del parere che potrebbe essere avviata comunque un'indagine di mercato, fermo restando che i risultati saranno demandati, per competenza, al Consiglio di Amministrazione, nella nuova composizione. Con riguardo alla necessità di acquisire immobili per ampliare la propria disponibilità di locali da adibire ad aule per lezioni ed esercitazioni, il Rettore riferisce che il Comune sta cercando di recuperare la disponibilità di alcuni cespiti (tra i quali l'Orto Botanico, l'ex Facoltà di Magistero e la Casa dello Studente) per esporre una consistenza patrimoniale maggiore.

Interviene nella discussione il Prof. Irato, il quale dichiara di essere favorevole al proseguimento delle indagini istruttorie ma che, al momento, non sarebbe opportuno

dilungarsi in merito alla congruità della valutazione, proprio in virtù del fatto che non sarà il Consiglio vigente a doversi esprimere in merito.

Il Dott. Santamaura evidenzia l'andamento statico dell'attuale mercato immobiliare, reputando che difficilmente - data l'elevata cifra richiesta - perverranno altre offerte di acquisto, per cui non ritiene urgente il problema. Ricorda, inoltre, che l'argomento era stato già sottoposto all'esame del Consiglio e che lo stesso aveva dato mandato all'Area Servizi Tecnici di procedere all'acquisizione di maggiori elementi di valutazione e di procedere, di concerto con il Dirigente Generale, ad una esplorazione più accurata atta a definire o margini di una trattativa di acquisto.

La proposta avanzata dal Rettore in ordine alla prosecuzione dell'esplorazione - prosegue il Dott. Santamaura - potrebbe essere accolta solo se ci si limiti ad un'attività meramente istruttoria, in quanto ritiene necessario che la decisione sia assunta dal costituendo nuovo Organo Collegiale

Al termine degli interventi,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

UDITO quanto sopra;

VISTA la relazione tecnico-estimativa per la determinazione del probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Messina, Viale Regina Margherita, n. 27;

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione del 23.10.2012;

VISTE le note dell'Avv. Nino Favazzo, prot. n. 24923 del 30.04.2013 e prot. n. 25350 del 3.5.2013;

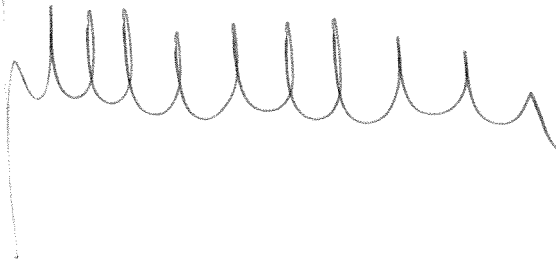
CONSIDERATO che per l'Ateneo l'acquisto del suddetto compendio immobiliare rappresenterebbe oltre ad una notevole economia di gestione, anche l'opportunità di ampliare la propria disponibilità di locali da adibire ad aule per lezioni ed esercitazioni;

PRESO ATTO degli interventi;

all'unanimità,

DELIBERA

di dare mandato al Direttore Generale dell'Ateneo di proseguire l'attività esplorativa per la determinazione dell'incidenza rateale dell'accensione di un mutuo, ai fini dell'eventuale acquisizione del Complesso immobiliare "Istituto Salesiano San Luigi" di Messina.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of connected, rounded loops and a final downward stroke on the right side.