



Università
degli Studi di
Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: Locazione immobile da adibire a residenze universitarie. Determinazioni.

PREMESSO che:

- la promozione della dimensione internazionale rappresenta uno strumento indispensabile per dare una prospettiva globale agli studenti e all'Ateneo tutto. L'Ateneo ha colto la complessità dei processi sottesi all'internazionalizzazione arricchendo e aggiornando la propria strategia, nelle attività di didattica, di ricerca e di servizi offerti agli studenti. In particolare, è stata ampliata l'offerta formativa in lingua straniera per aumentare l'attrattività verso gli studenti stranieri;

- in continuità con la precedente pianificazione strategica, anche per il triennio 2022-2024 l'Ateneo ha scelto, tra le linee strategiche trasversali, l'Internazionalizzazione, e si è dato l'obiettivo di potenziare la dimensione e la visibilità internazionale, attraverso:

- il potenziamento della mobilità transnazionale di studenti, dottorandi, ricercatori, docenti e personale tecnico amministrativo;
- il miglioramento del servizio di accoglienza e supporto a favore di studenti e docenti stranieri;
- la programmazione di corsi di studio che rilascino titoli congiunti o doppi titoli, corsi di lingua inglese e Massive Open Online Courses (MOOC).

- le azioni messe in campo per promuovere la dimensione internazionale dell'Ateneo hanno portato ad un considerevole incremento degli studenti stranieri. Più in generale, il report degli immatricolati fuori sede (ovvero residenti in una regione diversa da quella in cui ha sede il corso di studi prescelto) presente sul portale statistico del Ministero dell'Università e della Ricerca evidenzia che l'Ateneo di Messina, dall'a.a. 2019/2020 all'a.a. 2021/2022, ha incrementato di oltre il 40% il numero degli immatricolati fuori sede (da 825 a 1165); al contempo, l'incidenza sul totale delle immatricolazioni è passata dal 20 al 25%;

- in questo contesto si incardina la costante ricerca di nuovi posti letto, al fine di offrire agli studenti adeguati servizi di alloggio;

- in considerazione degli obiettivi PNRR relativi allo Student Housing e alloggi universitari e dell'opportunità offerta dalla legge 338/2000, che permette di coprire le spese sostenute per acquisto e locazione a lungo termine di strutture per ospitare gli studenti fuori sede nella misura del 75%, l'Ateneo ha avviato una manifestazione di interesse per la ricerca di strutture ricettive cittadine che per posizione e caratteristiche intrinseche potessero corrispondere alle esigenze della popolazione studentesca;

- le strutture che hanno manifestato interesse nei termini assegnati sono state le società FRAMON (per l'hotel Liberty) e SARS (per l'hotel Europa);

- nello scorso mese di luglio 2022 il MUR ha a sua volta indetto un avviso di manifestazione di interesse per il cofinanziamento di contratti di acquisto o locazione a lungo termine di immobili da destinare ad alloggi universitari, previa valutazione di congruità dell'offerta da parte dell'Agenzia delle Entrate o di perizia giurata;

- che tra i criteri di valutazione che la Commissione esaminatrice prenderà in considerazione per attribuire il punteggio ai progetti presentati ci sono:

a. l'offerta complessiva di posti letto distinti in posti letto acquisiti in proprietà dal soggetto proponente valutati con peso ponderale unitario e posti letto disponibili con contratto di locazione o altra forma di godimento ultranovennale valutati con peso ponderale pari a 0,3 se la durata del contratto è <12 anni, 0,4 se ≥12 anni e <15 anni, 0,5 se ≥15 anni;

b. la prossimità del Quadro di Interventi Proposto calcolata come media pesata della distanza in linea d'aria di ogni sede di Intervento dalla più vicina Sede Universitaria, ponderata sulla dotazione di posti letto della specifica sede di Intervento.

- che, sulla scorta di tali criteri, ai fini di un possibile acquisto, è stato concordato con l'Agenzia di procedere prima alla valutazione dell'hotel Liberty (soprattutto in ragione della posizione strategica: nei pressi della stazione ferroviaria, a pochi metri dal capolinea degli autobus di linea e a 800 m dalla sede centrale dell'Ateneo, che ospita i Dipartimenti di Economia e Giurisprudenza) e successivamente a quella dell'hotel Europa;

- che nelle more, giusto DM n. 1252 del 02.12.2022 è stata presentata istanza di cofinanziamento per una locazione ultranovennale della struttura denominata "hotel Liberty" al canone di euro 300.000,00 (IVA esclusa) annui, la cui congruità, ai fini della partecipazione al bando, è stata asseverata da apposita perizia giurata;

RITENUTO:

- che i contratti di acquisto e locazione di immobili sono esclusi dall'applicazione del codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. a) d. lgs. 50/2016;

- che il PNRR contempla tra i suoi obiettivi il potenziamento degli alloggi per gli studenti universitari prevedendo una riforma volta a incentivare, fra l'altro, il coinvolgimento del capitale privato, per portare l'offerta di alloggi universitari ai migliori standard europei con un tasso di copertura pari ad almeno il 20% degli studenti fuorisede;

- che la locazione dell'Hotel Liberty consentirebbe di implementare sin da subito la dotazione dell'Ateneo di 102 nuovi posti letto;

- che a tal uopo, le interlocuzioni con la FRAMON Group sono proseguite fino a pervenire all'offerta ricevuta in data 23/01/2023 che propone, dopo i necessari interventi di ammodernamento arredi e superfici dell'immobile, in atto destinato ad ospitare giovani migranti, le seguenti condizioni:

- un canone di locazione pari a euro 280.000,00 oltre IVA (ridotto del 15% rispetto all'importo stimato con perizia giurata) per la durata di 9 + 9 anni (con applicazione annuale ISTAT 100%, ove ammessa), con decorrenza 15.09.2023;
- voltura delle utenze a carico dell'Ateneo.

- l'offerta contempla, altresì, la possibilità di fruire, per il tramite della RPH srl (che attualmente gestisce altre strutture del gruppo FRAMON) di servizi di portierato diurno e notturno, pulizie zone comuni e piccola manutenzione, ad un canone onnicomprensivo di euro 90.000,00 l'anno oltre IVA

per diciotto mesi, nonché la possibilità di esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile, entro due anni dall'inizio della locazione, per l'importo di euro 6 milioni.

CONSIDERATO CHE:

- i 102 nuovi posti letto si andrebbero ad aggiungere alle residenze già gestite dall'ERSU e da UNI.LAV. e al progetto Casa UniMe - che lo scorso anno ha permesso di contribuire alle spese di locazione di 230 studenti - così ampliando la platea dei beneficiari e favorendo il processo di crescita internazionale che l'Ateneo si è posto come obiettivo.

- la sostenibilità economica della locazione a lungo termine nella formula dello "Student's hotel" è stata valutata con riferimento al canone a carico degli studenti, ivi compresi dottorandi e specializzandi, i quali - con un esborso medio mensile di euro 350,00 pro capite - contribuirebbero ai costi di gestione per un totale di euro 428.400,00 annui;

- a pieno regime, ipotizzando una diversificazione sia in termini di utenza target (non solo studenti, ma anche docenti e studiosi fuorisede), sia in termini di durata dei canoni di locazione (breve termine vs lungo termine) come da tabella esplicativa che segue, il costo totale a carico dell'Ateneo è ragionevolmente quantificabile in euro 23.000,00 annui, cui vanno aggiunti i costi delle utenze;

	COSTI (iva compresa)	RICAVI	
canone di locazione	341.600,00	428.400,00	contributo medio su 102 studenti - euro 350,00/mese pro capite
servizi comuni	109.800,00		
	451.400,00	428.400,00	
costo a carico Ateneo a cui aggiungere utenze	23.000,00		

- è interesse primario dell'Ateneo assicurare ai propri studenti la piena fruizione del diritto allo studio, anche attraverso l'offerta di moderni ed accoglienti servizi residenziali che rendano meno gravosa la condizione di "fuori sede";

Tutto ciò premesso, si propone al Consiglio di Amministrazione di:

- approvare l'offerta della Framon srl ed autorizzare il Magnifico Rettore a sottoscrivere il contratto di locazione dell'immobile denominato Hotel Liberty, di proprietà della FRAMON srl, da destinare a residenze universitarie nella formula dello Student's Hotel, per la durata di 9 + 9 anni al costo di euro 280.000,00/anno oltre IVA, con decorrenza 15.09.2022, che troverà copertura sul budget 2023 per euro 81.666,66 oltre IVA sul C.A. 04.46.08.01.07 progetto "servizi residenziali studenti";

- dare mandato al Dipartimento Amministrativo Attività Negoziale di affidare ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) L.120/2020, alla RPH srl i servizi di portierato diurno e notturno, pulizie zone comuni e piccola manutenzione al costo di euro 90.000,00 / anno oltre IVA, per la durata di diciotto mesi (per un totale di euro 135.000,00 oltre IVA), con decorrenza 15.09.2023, che troverà

copertura sul budget 2023 per euro 26.250,00 oltre IVA sul C.A. 04.46.08.01.07 progetto “servizi residenziali studenti”;

- in caso di ammissione al finanziamento ministeriale richiesto, dare mandato al Dipartimento Amministrativo Organizzazione e Gestione delle Risorse Finanziarie di liberare le risorse che si renderanno disponibili

Allegati:

Offerta FRAMON – protocollo n. 7188 del 23/01/2023

Il Responsabile del D.A. Attività Negoziale

Avv. Simona Corvaja

Firmato digitalmente

Attestato di regolarità contabile e copertura finanziaria

Il sottoscritto Dott. Salvatore Sidoti, Responsabile del Dip. Amm/vo Organizzazione e Gestione Risorse Finanziarie, attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della proposta di deliberazione di cui sopra.

Il Responsabile del Dip. Amm.vo

Organizzazione e Gestione Risorse Finanziarie

dott. Salvatore Sidoti

firmato digitalmente