



Università degli Studi di Messina

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Seduta del 23.03.2013 (ore 9,45)

Sono presenti il Magnifico Rettore, Prof. Francesco Tomasello (fino alle ore 12,15) Presidente; la Prof.ssa Rita De Pasquale, Pro Rettore vicario; i Proff. Giuseppe Carini, Ada Trovato, rappresentanti dei Professori di I fascia; i Proff. Stefano Irato, Rosa Santoro, rappresentanti dei Ricercatori; l'Avv. Giuseppe Merlino (fino alle ore 12,30), rappresentante della Provincia Regionale di Messina; l'Avv. Alessandro Anastasi, rappresentante del Comune di Messina; il Dott. Domenico Tromba, rappresentante della Provincia di Reggio Calabria (fino alle ore 11,10); i Sigg. Dario Agnello, Danilo Merlo, Alberto Pentimalli (fino alle ore 12,35), 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.

Assenti il Prof. Maurizio Lanfranchi, rappresentante dei Professori di II fascia; il Sig. Domenico Carnevale ed il Dott. Simone Paratore, rappresentanti del personale tecnico amministrativo; la Dott.ssa Margherita Sanfilippo, su delega del Direttore Regionale delle Entrate, per la sezione staccata di Messina, in rappresentanza del Governo.

E' presente il Dott. Domenico Santamura (fino alle ore 12,30), 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, che coadiuvano il Direttore Generale nella verbalizzazione.

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

**IX - ESAME RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA AGENZIA DELLE ENTRATE
- UFFICIO PROVINCIALE DI MESSINA-TERRITORIO.**

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

Fa ingresso in aula l'Ing. Francesco Oteri, responsabile dell'Area Servizi Tecnici, invitato a relazionare sull'argomento.

Preliminarmente, il Rettore comunica al Consiglio di Amministrazione di essere stato invitato per una riunione, presso il Comune di Messina, dal Commissario straordinario Dott. Croce, durante la quale è stata rivendicata, con l'evidenza di una mappa catastale in loro possesso, la proprietà dell'edificio dove insiste l'ex Facoltà di Magistero. E' una partita non semplice ma l'Università resisterà in questo campo.

Intanto - continua il Rettore - l'ex Facoltà insiste per poter usufruire dell'edificio, in vendita, dell'ex Istituto San Luigi; a tal proposito, il Rettore ricorda che l'Ateneo ha in affitto alcune aule dello stesso Istituto per far fronte ad una richiesta costante di aule da parte dell'ex Facoltà, per un importo di circo 130.000,00 euro l'anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Rettore ricorda che, con nota prot. 44286 del 09/08/2012, era stato affidato l'incarico, all'Ufficio Provinciale di Messina dell'Agenzia del Territorio, per la redazione della perizia di stima del più probabile valore di mercato, relativa al compendio immobiliare di proprietà dell'Opera San Giovanni Bosco in Sicilia, sito in viale Regina Margherita n°27, Messina.

Invita quindi l'ing. Oteri ad illustrare il contenuto della relazione estimativa, a tal uopo formulata dall'Agenzia

del Territorio di Messina, pervenuta con nota prot. n. 1932 del 5.3.2013.

Esce temporaneamente dall'aula il Rettore.

L'Ing. Oteri comunica che il compendio immobiliare oggetto della relazione tecnico - estimativa è denominato "Istituto Salesiano S. Luigi", di proprietà dell'Ente Ecclesiastico "Opera S. Giovanni Bosco in Sicilia"; è sito in Messina, Viale Regina Margherita n°27 e comprende quattro differenti corpi di fabbrica oltre un area scoperta di pertinenza.

Il compendio immobiliare in trattazione è stato edificato su un lotto di terreno delle superficie di circa mq. 13.000, completamente delimitato di una cinta muraria di sostegno e confinante secondo tre direzioni con strade pubbliche e secondo la quarta direzione con lotti di terreno privati.

L'accesso al compendio, la cui epoca di costruzione risale all'inizio della seconda metà del secolo scorso, è assicurato da due differenti vie: il principale avviene dal Viale Regina Margherita n°27, mentre il secondo accesso attraverso la via Ansalone n°2.

Il Corpo A è costituito da tre elevazioni fuori terra, l'epoca di realizzazione risale a metà del secolo scorso, attualmente inutilizzato (tranne un ambiente destinato al custode).

Le superfici lorde interne sono circa: piano terra mq 1.705,00, piano primo mq 1.870,00, piano secondo mq 1.750,00, piano terzo mq 250,00 per una superficie complessiva pari a mq 5.575,00.

Il Corpo B è costituito da tre elevazioni fuori terra nella parte centrale, mentre il lato sud è a due elevazioni fuori terra, oltre a due piani seminterrati; il lato nord si sviluppa su un solo piano, corrispondente alla terza elevazione fuori terra del medesimo corpo di fabbrica. L'epoca di realizzazione è contemporanea a quella del corpo A,

attualmente locato ad altra ditta e destinato ad istituto scolastico.

Le superfici lorde interne sono circa: piano terra mq 840,00, piano primo mq 840,00, piano secondo mq 850,00, piano primo cantinato mq 620,00, piano secondo cantinato 450,00 mq, per una superficie complessiva pari a mq 3.600,00.

Il Corpo C ospita la chiesa avente consistenza pari a circa mq 690,00 in stile classico rinascimentale, ad unica elevazione fuori terra, con pianta rettangolare, a croce latina, estesa per tre navate.

Il Corpo D è destinato a teatro, della consistenza di circa mq 660,00 ad unica elevazione fuori terra, con piano ammezzato ospitante la relativa tribuna, è abilitato ad ospitare n°350 posti a sedere in sala e n°154 in tribuna.

Aree Scoperte:

Cortile Est: si sviluppa per una superficie di circa mq 1.325,00 prospiciente al corpo A.

Cortile Centrale: si sviluppa per una superficie di circa mq 1.700,00 con configurazione rettangolare.

Cortile Ovest: si sviluppa per una superficie di circa mq 995,00 con configurazione assimilabile ad un trapezio.

Area di Ingresso e manovra: si sviluppa per una superficie di circa mq 1.270,00.

Sulla scorta dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale applicato, attesa l'ordinaria tolleranza del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima espressi da periti diversi, l'Agenzia del Territorio di Messina, per la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in argomento, in regime di libero mercato, ha determinato l'importo di € 18.058.000,00 (diconsi diciottomilionicinquantottomila/00), con l'esclusione dei vincoli locativi, eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura e nell'ipotesi che essa rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

Si apre la discussione.

La Prof.ssa Santoro rileva che, se ricorda bene, presso l'Istituto San Luigi, è ubicata anche la sede della Scuola Empedocle, che insiste su locali moderni e ristrutturati; chiede - se così fosse - che vincolo c'è, al momento tra i due istituti.

L'Ing. Oteri fa presente che dalla relazione dell'Agenzia del Territorio risulta che il corpo B dell'edificio è stato ristrutturato recentemente.

Il Prof. De Domenico evidenzia che, effettivamente, vi sono ambienti locati ad un istituto scolastico e crede che ci sia, in atto, un vincolo risolutorio del rapporto di locazione in caso di vendita.

Se così fosse - dichiara, intervenendo nella discussione il Dott. Santamaura - l'Istituto Empedocle avrebbe il diritto di prelazione, ma anche il nostro Ateneo avrebbe lo stesso diritto, in quanto locatario di un'altra porzione del compendio immobiliare. Certo, se la cifra proposta fosse effettivamente conveniente, sarebbe ipotizzabile un futuro acquisto dell'immobile.

Il Pro Rettore vicario, Prof.ssa De Pasquale, è del parere che occorre comunque verificare preliminarmente i vincoli esistenti, prima di intraprendere una eventuale trattativa. Del resto, il Consiglio di Amministrazione dovrebbe adottare, al momento, solo una delibera di indirizzo sulla opportunità di acquistare o meno l'immobile di che trattasi.

L'Avv. Merlino è dell'idea che, vista la cifra rilevante, l'Ateneo potrebbe prevedere l'acquisto solo di una parte del complesso.

La Prof.ssa De Pasquale è del parere che converrebbe acquisirlo tutto, altrimenti non si risolverebbero tutti i problemi.

L'Avv. Merlino ed altri componenti del Consiglio chiedono a quanto ammonti il prezzo richiesto.

L'Ing. Oteri riferisce al Consiglio che i rappresentanti dell'Istituto non si sono sbilanciati sul prezzo di vendita, probabilmente perché immaginavano che comunque l'Università si sarebbe obbligatoriamente rivolta all'Agenzia del Territorio di Messina per l'effettuazione della stima del valore di compravendita.

Prende la parola il Prof. Carini, evidenziando l'opportunità di approfondire la questione autorizzando una fase esplorativa per meglio valutare la fattibilità e convenienza dell'operazione.

Il Prof. Irato ritiene il San Luigi un plesso molto interessante ed esprime il parere positivo per una possibile esplorazione mirata ad acquisire ulteriori elementi.

Rientra in aula il Rettore e, preso atto dell'ampia discussione, esprime il parere di avviare, per intanto, le procedure di accertamento. Il Palazzo Mariani - sottolinea il Rettore - acquistato precedentemente all'attuale rettorato, è stato a poco a poco ristrutturato; si potrebbe, quindi, aprire un primo percorso di valutazione in merito alla stima dell'immobile e alla possibilità di accendere un mutuo, alla luce anche delle norme sui limiti di percentuale di indebitamento.

L'Avv. Merlino evidenzia che bisognerebbe considerare anche quanto costerebbe all'Ateneo la ristrutturazione ed il riadattamento del plesso immobiliare.

Il Rettore sottolinea che i fruitori del Dipartimento di Scienze Cognitive apprezzano il complesso, ritenendolo già ampiamente fruibile.

Al termine dell'ampio dibattito,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

UDITO quanto sopra;

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione del 23.10.2012;

VISTA la relazione tecnico-estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Messina, Viale Regina Margherita, n. 27 (parte integrante del presente deliberato);

PRESO ATTO degli interventi;

all'unanimità,

DELIBERA

di dare mandato all'Area Servizi Tecnici di procedere all'acquisizione di maggiori elementi di valutazione, e di procedere, con la Direzione Generale, ad una esplorazione più accurata atta a definire i margini di una trattativa di acquisto, anche in considerazione della quota parte concessa in locazione e a considerare la possibilità di accensione di un mutuo nonché a verificare la percentuale di indebitamento dell'Ateneo.