

## PROTOCOLLO D'INTESA

### TRA

**Università degli Studi di Messina** (di seguito “**Università**”), con sede in Messina, Piazza Pugliatti 1, C.F. 80004070837 partita I.V.A. 00724160833, in persona del Magnifico Rettore Prof. Pietro Navarra, nato a Messina il 30 agosto 1968, domiciliato per la carica presso la Sede del Rettorato P.zza Pugliatti, 1, Messina

### E

**CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A.** (di seguito “**CDPI SGR**”), società soggetta all’attività di direzione e coordinamento della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., con sede in Roma, via Versilia n. 2, iscritta presso la CCIAA di Roma al n. REA 1227812, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 10372531003, iscrizione all’Albo delle Società di Gestione del Risparmio ex articolo 35 TUF - Sezione Gestori di FIA con matricola 126, in persona del Direttore Responsabile Social Housing, Dott.ssa Paola Delmonte, munita dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal notaio dott. Paolo Castellini di Roma, repertorio n° 80636, Rogito 21310 del 5 febbraio 2015, la quale interviene nel presente atto quale società di gestione del Fondo Investimenti per l’Abitare (di seguito, “**FIA**”)

### E

**Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.**, (di seguito “**Fabrica SGR**”), con sede in Via Nazionale 87, Roma, capitale sociale pari ad Euro 7.200.000,00 i.v., interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 07753061006, ed iscritta al n. 65 dell’Albo tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’articolo 35 del TUF, che agisce quale società di gestione del risparmio del fondo di investimento immobiliare "Erasmus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", in persona di \_\_\_\_\_, munita dei necessari poteri in virtù di \_\_\_\_\_(di seguito il “**Fondo**”)

di seguito, congiuntamente definiti anche le “**Parti**” e, ciascuna, la “**Parte**”.

### PREMESSO CHE

- a) l’Università è proprietaria dell’immobile denominato Padiglione A, sito in via Consolare Valeria, censito nel Catasto dei Fabbricati al fg. di mappa n. 141, part. n. 51, meglio individuato nella planimetria allegata sub 1 ( di seguito l’“**Immobile**”), che risulta alla data odierna nella libera disponibilità della medesima, ed è intenzionata a valutare la fattibilità e la realizzazione di un progetto di *social housing* (di seguito anche il “**Progetto**”), per l’incremento di alloggi sociali in regime di edilizia convenzionata, come definiti dal D.M. del 22 aprile 2008, da destinare prevalentemente alla locazione;
- b) che l’area sulla quale insiste tutto il Policlinico Universitario (in cui è compreso il Padiglione A) è classificata dalla normativa di attuazione del piano regolatore generale (variante generale) – approvata con DDR 686/2002 e 858/2003 (allegato B3 del PRG) – come zona F1g Attrezzature sanitarie (Ospedali) ed è qualificata “servizi esistenti” alla data di redazione del piano, in relazione ai quali è prevista la possibilità di effettuare interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di completamento;
- c) l’Università ha già avviato, relativamente all’Immobile, tutte le attività dirette all’effettuazione dei rilievi, alla verifica documentale e relativa eventuale regolarizzazione edilizia/amministrativa, alle verifiche catastali e urbanistiche necessarie ad accertare la pre-fattibilità dell’iniziativa ipotizzata di *social housing*;
- d) CDPI SGR, società controllata da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., ha istituito un fondo immobiliare riservato, denominato “Fondo Investimenti per l’Abitare” (di seguito “**FIA**”), i cui sottoscrittori sono la stessa Cassa Depositi e Prestiti, alcuni investitori istituzionali e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- e) il FIA è l’unico fondo immobiliare a livello nazionale operante nell’ambito del Sistema Integrato dei Fondi (di seguito “**SIF**”), previsto all’art. 11 del D.p.c.m. 16 luglio 2009 (c.d. “Piano Nazionale di

Edilizia Abitativa”), cui sono state assegnate le risorse pubbliche indicate dal medesimo art. 11 attraverso una procedura a evidenza pubblica svolta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

- f) il SIF, di cui alla precedente premessa, prevede, ai sensi del comma 2 del richiamato art. 11, che il fondo nazionale operi attraverso lo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari a carattere locale, destinati all’incremento di alloggi sociali;
- g) in attuazione di tale previsione, il FIA opera ordinariamente attraverso la partecipazione, entro il limite massimo dell’80%, a fondi locali dedicati all’attuazione di iniziative di *housing* sociale e gestiti da SGR, individuate da CDPI SGR sulla base di un’apposita istruttoria che tiene conto sia delle caratteristiche oggettive delle iniziative che delle caratteristiche soggettive delle SGR;
- h) in relazione a quanto precede CDPI SGR, nell’ambito della funzione attribuita al FIA dal quadro normativo vigente, ritiene opportuno svolgere un ruolo di stimolo e di sollecitazione ai fini dell’attuazione delle iniziative di *housing* sociale, per un più rapido ed efficace impiego delle risorse di cui il FIA è dotato, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di incremento degli alloggi sociali indicati dal legislatore;
- i) Fabrica SGR è attiva nell’istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, specializzati in progetti di *housing* sociale;
- j) nell’ambito del presente Protocollo, Fabrica SGR agisce esclusivamente in qualità di società di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare riservato, cui partecipa il FIA in qualità di investitore avendo sottoscritto quote del suddetto fondo per un importo pari a Euro 90 milioni;
- k) tenuto conto dell’oggetto degli investimenti di cui al regolamento del Fondo, Fabrica SGR, per conto del Fondo, è disponibile a effettuare, in via preliminare, una verifica sulla documentazione che l’Università metterà a disposizione in relazione all’Immobile, e, ove tale verifica avesse esito positivo, a valutare l’opportunità, a proprio insindacabile giudizio, di procedere alla redazione di uno specifico studio di fattibilità, finalizzato alla realizzazione di iniziative di residenza studentesca universitaria sull’Immobile (di seguito lo “**Studio di Fattibilità**”), così come meglio disciplinato negli articoli successivi;
- l) CDPI SGR è disponibile a verificare i contenuti dello Studio di fattibilità predisposto da Fabrica SGR ed eventualmente, qualora ciò sia necessario ai fini della realizzazione del Progetto, a valutare la possibilità di assumere una delibera ai fini dell’assegnazione di ulteriori risorse del FIA al Fondo;
- m) l’Università ha interesse ad acquisire la proposta redatta da Fabrica SGR ai fini del successivo espletamento della menzionata procedura a evidenza pubblica, nell’ottica di una migliore definizione delle iniziative di *social housing* e di ottimizzazione del processo di attuazione delle politiche abitative;
- n) per quanto suesposto, l’Università, Fabrica SGR, CDPI SGR, intendono sottoscrivere il presente protocollo finalizzato a definire le modalità di collaborazione tra le Parti (di seguito il “**Protocollo**”).

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

da considerare parte integrante e sostanziale del presente Protocollo, le Parti convengono quanto segue:

### **Articolo 1**

#### **Oggetto**

1.1 Il presente Protocollo ha per oggetto la disciplina delle forme di collaborazione tra l’Università, Fabrica SGR, CDPI SGR al fine di favorire la più efficace attuazione del Progetto da realizzare sull’Immobile.

### **Articolo 2**

#### **Verifica documentale**

2.1 L’Università, entro 30 (trenta) giorni dalla firma del presente Protocollo, metterà a disposizione di Fabrica SGR tutta la documentazione relativa allo stato di fatto e di occupazione, alla situazione catastale, urbanistica, edilizia e amministrativa dell’Immobile.

2.2 Fabrica SGR, nei 30 (trenta) giorni successivi, procederà all’esame della documentazione trasmessa e potrà richiedere all’Università chiarimenti e integrazioni.

### **Articolo 3** **Studio di fattibilità**

3.1 A seguito del completamento dell'attività di verifica documentale di cui al precedente articolo 2 e anche in relazione agli esiti di tale verifica, Fabrica SGR, nei 30 (trenta) giorni successivi, valuterà, nell'ambito della propria autonomia gestionale e senza alcun vincolo, la possibilità di procedere alla redazione dello Studio di Fattibilità del Progetto.

3.2 Tale eventuale disponibilità dovrà essere formalmente comunicata all'Università, la quale, nei 30 (trenta) giorni successivi a tale comunicazione, fornirà il proprio riscontro.

3.3 Fabrica SGR, in nome e per conto del Fondo, procederà a sua cura e spese alla redazione dello Studio di Fattibilità, e alla successiva consegna all'Università, da effettuare entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di cui al precedente articolo 3.2.

3.4 Lo Studio di Fattibilità dovrà individuare le modalità di attuazione del Progetto e dovrà avere il seguente contenuto minimo:

(i) proposta del *concept* dell'intervento inteso come migliore utilizzazione dell'Immobile ritenuta idonea a un intervento di *social housing*, nell'ambito delle quantità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste dalla strumentazione urbanistica vigente;

(ii) soluzione progettuale, redatta a livello di studio di pre-fattibilità, in relazione all'intervento o agli interventi ipotizzati;

(iii) piano economico-finanziario di massima, con individuazione delle condizioni ritenute imprescindibili ai fini di garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

3.5 Fabrica SGR, contestualmente alla consegna dello Studio di Fattibilità, procederà altresì, sempre sulla base delle proprie autonome valutazioni gestionali, all'assunzione nei confronti dell'Università di un impegno preliminare diretto ad assicurare che il Fondo si renda assegnatario dell'Immobile secondo le modalità indicate nella proposta stessa, al prezzo specificamente indicato nello stesso impegno preliminare, nel caso in cui la procedura di cui al successivo articolo 4 avesse esito negativo. L'impegno preliminare potrà essere corredato di condizioni accessorie specificamente indicate quali tra l'altro, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, la subordinazione all'esito positivo della *due diligence* - secondo l'insindacabile giudizio di Fabrica SGR - e al reperimento delle risorse necessarie ai fini dell'operazione.

3.6. L'Università, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla consegna dello Studio di Fattibilità da parte di Fabrica SGR, si obbliga a comunicare per iscritto a Fabrica SGR la propria decisione in merito, con i seguenti possibili esiti alternativi:

**a)** l'Università, nel termine sopra indicato, comunica a Fabrica SGR che non intende procedere all'espletamento della procedura selettiva, ai sensi del successivo articolo 4. In tal caso, l'impegno preliminare perderà ogni efficacia e l'Università, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla suddetta comunicazione o anche contestualmente alla detta comunicazione, dovrà restituire a Fabrica SGR lo Studio di Fattibilità, che ne è e ne rimarrà esclusiva proprietaria quale soggetto che ne ha promosso e curato la predisposizione;

**b)** in alternativa, l'Università, nel termine sopra indicato, comunica a Fabrica SGR, che procederà all'espletamento della procedura selettiva di cui al successivo articolo 4 sulla base dello Studio di Fattibilità consegnato da Fabrica SGR.

3.7 Analogamente, sia in caso di esito negativo che di esito positivo della procedura di cui al successivo articolo 4, nulla sarà dovuto a Fabrica SGR in relazione ai costi sostenuti per la redazione della proposta.

3.8. Ai fini dell'invio delle comunicazioni, di cui ai precedenti commi, che potranno avvenire anche tramite mezzi elettronici, le Parti indicano fin d'ora i seguenti soggetti che saranno legittimati a procedervi:

per Fabrica SGR \_\_\_\_\_;

per l'Università \_\_\_\_\_;

### **Articolo 4** **Procedura selettiva**

4.1. Facendo seguito a quanto previsto al precedente articolo 3.6 lett. b), l'Università potrà procedere all'espletamento di una procedura per l'assegnazione in uso dell'Immobile, da avviare entro un termine massimo di 60 (sessanta) giorni da detta comunicazione. Tale procedura si svolgerà nell'integrale

rispetto dei principi di evidenza pubblica, sulla base dello Studio di fattibilità presentato da Investire SGR.

In tal caso, negli atti della procedura sarà esplicitamente indicato:

- a) il ruolo svolto da Fabrica SGR nella procedura;
- b) l'impegno preliminare di Fabrica SGR ad assicurare che, in caso di esito negativo della procedura, il Fondo si renda assegnatario dell'Immobile, secondo le modalità indicate nella proposta, al prezzo ed alle condizioni individuate nell'impegno stesso, ai fini della realizzazione del Progetto;
- c) in caso di gara con esito negativo, la facoltà dell'Università, di concludere la negoziazione con Fabrica SGR allo scopo di dare seguito all'impegno preliminare da essa assunto, anche ai fini della verifica del puntuale avveramento delle condizioni eventualmente indicate in sede di impegno preliminare.

4.2 L'Università resta esclusivo responsabile delle modalità di svolgimento della procedura di cui al presente articolo e, in particolare, del rispetto dei principi di evidenza pubblica. A tale ultimo fine, l'Università darà adeguata pubblicità della procedura che intende espletare, e comunque procederà alla pubblicazione del relativo Avviso di indizione della procedura almeno su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione locale e, in ogni caso, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

## **Articolo 5**

### **Attività delle Parti**

5.1 CDPI SGR, in relazione alla sua qualità di sottoscrittore del Fondo, si impegna a verificare i contenuti dello Studio di fattibilità predisposto da Fabrica SGR preliminarmente alla presentazione dello stesso all'Università, al fine di accertarne la compatibilità con gli obiettivi e le finalità del FIA.

5.2 L'Università dichiara di assicurare il proprio supporto al processo individuato con il presente Protocollo e si impegna a definire e ad attuare quanto dovuto per completare l'iter necessario alla realizzazione del Progetto sull'Immobile con tempistiche compatibili a quanto indicato nel Protocollo e nello Studio di Fattibilità.

5.3 Le Parti prendono atto che, essendo decorso il termine di chiusura del periodo di investimento, il FIA non potrà garantire l'effettiva disponibilità di risorse da destinare agli investimenti deliberati, ma non oggetto di impegno effettivo di sottoscrizione e versamento in denaro, in quanto CDPI SGR, nell'interesse dei partecipanti al FIA, si riserva di destinare le disponibilità residue del FIA, a proprio insindacabile giudizio, ai progetti che garantiscano una maggiore rispondenza ai criteri di investimento del Fondo ed una maggiore probabilità di finalizzazione.

## **Articolo 6**

### **Riservatezza e confidenzialità**

6.1 L'Università, CDPI SGR, Fabrica SGR si impegnano reciprocamente a non divulgare a terzi le informazioni e i documenti relativi al presente Protocollo, salvo esplicito accordo e unicamente nei limiti necessari per lo svolgimento della Procedura di cui al precedente articolo 4, ovvero per ordine dell'Autorità amministrativa o giudiziaria.

Le Parti assumono un impegno di confidenzialità reciproco, come d'uso per analoghi rapporti di collaborazione operativa.

## **Articolo 7**

### **Sottoscrizione e Trattamento fiscale**

7.1 Il presente Protocollo verrà sottoscritto con firma digitale, trasmesso tramite PEC e sarà registrato solo in caso d'uso.

Le spese di registrazione saranno poste a carico della parte richiedente.

## **Articolo 8**

### **Allegati**

- 1) Planimetria dell'area.

Per l'Università di Messina

Per Fabrica immobiliare SGR S.p.A



Ufficio Provinciale di MESSINA - Direttore: ING. PARISI ANTONINO

Per Vissura

Particella: 51