



# *Università degli Studi di Messina*

## **Deliberazione del Senato Accademico Seduta del 29 febbraio 2016**

### **XII – AUTORIZZAZIONE STIPULA, RINNOVO E/O RATIFICA CONVENZIONI.**

#### **11) Protocollo d'intesa tra Università degli Studi di Messina, la CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A..**

L'anno 2016, il giorno 29 del mese di febbraio, alle ore 16.30 e seguenti, presso la Sede dell'Università degli Studi di Messina e nella consueta sala delle adunanze degli organi collegiali si è riunito il Senato Accademico dell'Università con l'intervento dei Sigg.ri

1.	Prof. Navarra	Pietro	Presidente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
2.	Prof. Anastasi	Giuseppe	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
3.	Prof. Bolognari	Mario	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
4.	Prof. Cucinotta	Domenico	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
5.	Prof. D'Amico	Augusto	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
6.	Prof. D'Andrea	Antonino	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
7.	Prof. De Vero	Giancarlo	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
8.	Prof. Grassi	Giovanni	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
9.	Prof. Moschella	Giovanni	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
10.	Prof. Neri	Fortunato	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
11.	Prof. Pennisi	Antonino	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
12.	Prof. Stagno D'Alcontres	Francesco	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
13.	Prof. Panebianco	Antonio	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
14.	Prof. Fera	Vincenzo	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
15.	Prof. Manganaro	Natale	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
16.	Prof. Vita	Giuseppe	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
17.	Prof. Abbate	Francesco	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
18.	Prof.ssa Calabrò	Vittoria	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
19.	Prof.ssa Lo Schiavo	Sandra	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
20.	Prof.ssa Abbate	Tindara	Componente	Presente <input type="checkbox"/>	Assente X
21.	Prof. Federico	Mauro	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
22.	Prof.ssa Spanò	Nunzia Carla	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
23.	Sig. Armone	Francesco	Componente	Presente <input type="checkbox"/>	Assente X
24.	Sig. Branca	Domenico	Componente	Presente <input type="checkbox"/>	Assente X
25.	Sig.na Crea	Arianna	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
26.	Sig. Curello	Saverio	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
27.	Sig. Torre	Francesco	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>

28.	Sig. Alessandrino	Angelo	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
29.	Dott. Fallico	Maurizio	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
30.	Sig. Recupero	Mario	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
31.	Dott. Mancuso	Filadelfio	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
32.	Dott.ssa Galati	Marica	Componente	Presente <input type="checkbox"/>	Assente X
33.	Dott. Saccà	Alessandro	Componente	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>

Risultano, altresì, presenti:

1.	Prof. De Domenico	Francesco	Direttore generale	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>
2.	Prof. Scribano	Emanuele	Prorettore vicario	Presente <input type="checkbox"/>	Assente X
3.	Prof. Cupaiuolo	Giovanni	Coordinatore del Collegio dei Prorettori	Presente X	Assente <input type="checkbox"/>

Presiede il Magnifico Rettore Prof. Pietro Navarra.

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

\*\*\*\*\*

Il Senato Accademico dell'Università degli Studi di Messina, concluso il dibattito come da separato verbale,

Vista la proposta di delibera concernente l'oggetto;

Preso atto del visto di regolarità tecnica e di legittimità apposto dal Dirigente della struttura proponente, come da allegata proposta di deliberazione;

Visto l'art. 2 della L. 30 dicembre 2010, n. 240;

Visto l'art. 10 dello Statuto dell'Ateneo emanato con D.R. del 14 maggio 2012, n. 1244, modificato con D.R. n. 3429 del 30.12.2014, pubblicato sulla G.U.R.I. – Serie Generale – n. 8 del 12 gennaio 2015;

All'unanimità dei voti resi nelle forme di legge, in accoglimento della proposta in oggetto specificata che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

#### D E L I B E R A

1. di approvare la proposta di deliberazione indicata in oggetto, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
2. di esprimere parere favorevole alla stipula del protocollo d'intesa tra Università degli Studi di Messina, la CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A.;
3. di dare mandato al Rettore, ove si rendesse necessario, di apportare al testo del protocollo eventuali modifiche;
4. di dare mandato al Direttore Generale di dare esecuzione al superiore provvedimento.

**Università degli Studi di Messina**  
**Struttura proponente**  
*Direzione Generale*

**Proposta di deliberazione per il Senato Accademico del 29/2/2016.**

**Oggetto: protocollo d'intesa tra Università degli Studi di Messina, la CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A..**

**PREMESSO CHE:**

- 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;
- 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;
- CDPI SGR, società controllata da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., ha istituito un fondo immobiliare riservato, denominato “Fondo Investimenti per l'Abitare” (“**FIA**”) - i cui sottoscrittori sono la stessa Cassa Depositi e Prestiti, alcuni investitori istituzionali e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – che è l'unico fondo immobiliare a livello nazionale operante nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi (“**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, destinate all'incremento di alloggi sociali;
- 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;
- 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;

- Fabbrica SGR è attiva nell'istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, specializzati in progetti di *housing* sociale, ed in particolare è una 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;
- tenuto conto dell'oggetto degli investimenti di cui al regolamento del Fondo, Fabbrica 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 di cui sopra, 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;
- CDPI SGR è disponibile a verificare i contenuti dello Studio di fattibilità predisposto da Fabbrica 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;
- l'Università ha interesse ad acquisire la proposta redatta da Fabbrica SGR ai fini del successivo espletamento di una procedura ad evidenza pubblica, nell'ottica di una migliore definizione delle iniziative di *social housing* e di ottimizzazione del processo di attuazione delle politiche abitative;
- per quanto suesposto, l'Università, Fabbrica SGR, CDPI SGR, hanno predisposto la bozza di un protocollo finalizzato a definire le modalità di collaborazione tra le Parti, al fine di favorire la più efficace attuazione del Progetto da realizzare sull'Immobile;
- in tale protocollo è prevista (all'art. 3) la disciplina del suindicato studio di fattibilità che 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;
- è previsto (all'art. 3) che l'Università, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla consegna dello Studio di Fattibilità da parte di Fabbrica SGR, si obbliga a comunicare alla stessa se intenderà o meno procedere all'espletamento della procedura selettiva, per l'assegnazione in uso dell'Immobile, da avviare entro un termine massimo di 60 (sessanta) giorni da detta comunicazione;

- 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 selettiva, eventualmente avviata dall'Università, 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.
- qualora l'Università intenda procedere all'espletamento della procedura selettiva, l'art. 4 della bozza del protocollo prevede che sarà esplicitamente indicato nei relativi atti sia il ruolo svolto da Fabrica SGR nella procedura, sia 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;
- le Parti, all'art. 5 della bozza del protocollo, 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.;

**Visto** lo Statuto dell'Ateneo, emanato con D.R. n. 3429 del 30.12.2014;

**Esaminato** il testo del protocollo d'intesa;

**Considerate** le iniziative di social housing alla cui definizione ed eventuale realizzazione è diretto il protocollo d'intesa;

**Considerato** che allo stato, tenuto conto dei dati forniti dall'Unità Speciale Servizi Tecnici e dalle informazioni dalla stessa avute, non vi sono motivi ostativi alla stipula del protocollo;

Tutto ciò premesso:

### **Propone**

di esprimere parere favorevole alla stipula del protocollo d'intesa tra Università degli Studi di Messina, la CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Fabrica Immobiliare SGR S.p.A..

Allegati:

- Testo del protocollo d'intesa;

## **Proposta di deliberazione per il Senato Accademico del 29/2/2016**

**Oggetto: protocollo d'intesa tra Università degli Studi di Messina, la CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Fabrica Immobiliare SGR S.p.A..**

### **Visti e attestati di legittimità**

#### **Attestato di regolarità tecnica**

Il sottoscritto, Responsabile/Dirigente della struttura Unità di Staff Aggiornamento Statuto e Regolamenti, attesta la regolarità tecnica e la legittimità della proposta di deliberazione di cui sopra.

Messina, \_\_\_\_\_

**Il redattore della proposta**

Responsabile Unità di Staff Aggiornamento Statuto e Regolamenti  
**Avv. Vita Barbagallo**

**Il Dirigente Generale**

**(Prof. Francesco De Domenico)**