

DETERMINA n°361

del 23.12.2019

Oggetto: Acquisto residenza universitaria in zona Sud - L. 338/2000 - Impegno di spesa

IL DIRETTORE F.F.

VISTA la L.R. n°10 del 15.05.2000 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n°20 del 25.11.2002;

VISTA la L. n°241 del 07.08.1990 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n°7 del 21.05.2019;

VISTA la L.R. n°10 del 20.06.2019;

VISTI..... a) Il D.lgs. 118/2011 recante *“Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi”*;
b) Il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria *“allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato dalla legge n°126/2014”*;

VISTO il D.D.S. n° 1626 del 2 maggio 2019 con il quale il Dirigente del “Servizio allo studio, buono scuola e assistenza alunni svantaggiati”, del Dipartimento dell’Istruzione e della Formazione Professionale, ha approvato il Bilancio di previsione 2019-2021;

VISTO il D.M. n°937 del 29.11.2016, con cui il Ministero dell’Istruzione, dell’Università e della Ricerca, in riferimento alla Legge n°338/2000, ha emanato un bando per il cofinanziamento di interventi a favore di Alloggi e Residenze per Studenti Universitari;

VISTO il Decreto n°8 del 14.02.2017, con cui il Presidente dell’E.R.S.U. di Messina, ha disposto l’avvio di una indagine esplorativa per la ricerca di un immobile da destinare a struttura residenziale universitaria per gli studenti che prioritariamente frequentano il Policlinico Universitario di Messina, rivolta sia alle pubbliche amministrazioni che maggiormente possano essere interessate, che ai privati, (stante i tempi ridotti previsti per la presentazione del progetto da ammettere al finanziamento di cui alla legge 338/2000), provvedendo a pubblicare la stessa sul portale dell’E.R.S.U.;

CONSIDERATO ..che, come disposto nel suindicato Decreto, veniva effettuata una indagine - andata deserta - indirizzata, con nota n°1069 del 14.02.2017, a tutti gli Enti territoriali maggiormente interessati, per richiedere la concessione di un immobile (idoneo ad essere adibito a residenza universitaria, anche a seguito di interventi di adeguamento a carico dello

scrivente Ente, per renderlo conforme agli standard previsti dalla legge 14 novembre 2000, n°338, e nei D.M. attuativi), in comodato d'uso gratuito perpetuo o per un periodo di almeno 19 anni per i beni appartenenti allo Stato, ovvero per 30 anni per i beni appartenenti a tutti gli altri enti;

CONSIDERATO .. che, preso atto dell'esito negativo dell'indagine esplorativa di cui al punto precedente, veniva inoltre pubblicata, sul sito istituzionale dell'Ente, in data 15.02.2017, all'indirizzo "www.ersu.me.it/amministrazionetrasparente" nella sezione "*albo on-line – atti in corso di validità*", e sulla G.U.R.S. n°9 in data 03.03.2017, una Indagine esplorativa rivolta anche al settore privato, per la ricerca di un immobile avente caratteristiche idonee al fine di adibirlo ad alloggi e residenze per studenti universitari, richiedendo, ove l'immobile non fosse stato conforme agli standard previsti dalla legge 14.11.2000, n°338, e nei D.M. attuativi, (D.M. 29.11.2016 n°937 e Decreto Direttoriale n°26 del 11.01.2017), una relazione sui lavori ed i tempi necessari per rendere l'immobile adeguato ed idoneo all'uso previsto quale residenza universitaria;

che a seguito dell'Indagine esplorativa, rivolta al settore privato, soltanto la Società DEVERSORIUM S.r.l. di Palermo, proponeva la vendita di un immobile distante meno di 1 km dalla sede del Policlinico Universitario "G. Martino" di Messina, per l'importo complessivo di € 4.400.000,00 oltre imposte e tasse, e presentava contestualmente progetto per interventi di ristrutturazione, rifunzionalizzazione degli spazi ed ambienti interni, di adeguamento tecnologico degli impianti, comprensivo di fornitura di arredi ed attrezzature per renderlo conforme, a quanto dall'Ente richiesto ed agli standard previsti dalla Legge 338/2000 e s.m.i. e relativo D.M. 936/2016;

che il progetto di ristrutturazione, rifunzionalizzazione degli spazi ed ambienti interni e di adeguamento tecnologico degli impianti, per renderlo conforme, a quanto dall'Ente richiesto ed agli standard previsti dalla Legge 338/2000 e s.m.i. e relativo D.M. 936/2016, presentato dalla società in data 28.03.2017 descriveva il complesso immobiliare di proprietà della Deversorium come complesso sito nel Comune di Messina fra la Via Rovigo, la Via Vittorio Veneto e la Via Alessandria, costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica, di cui due adibiti a foresteria a cinque elevazioni f.t. ed uno a tre elevazioni f.t. adibito a centro direzionale ed alloggi, uniti tra loro da un collegamento coperto da tettoia, dotati di due accessi indipendenti, oltre area di pertinenza di metri quadrati tremila (mq.3.000) circa, compreso il sedime dei fabbricati;

che la suddetta proposta di vendita, veniva analizzata da una Commissione, appositamente istituita presso l'E.R.S.U. di Messina, nominata dal Direttore f.f. dell'E.R.S.U. di Messina con Determina n°55/DIR del 04.04.2017, la quale, dopo le riunioni svoltesi presso la sede dell'Ente, nelle date del 05 e 06 aprile dell'anno 2017, di cui è stato redatto relativo verbale, perveniva alla considerazione che l'immobile

proposto “presenta una naturale propensione all’uso, quale residenza per studenti universitari, con una logica distributiva interna che, a seguito delle modifiche proposte in progetto, può essere funzionale agli scopi che si prefigge questo Ente”;

che la Commissione, inoltre, esprimeva “parere favorevole per la prosecuzione degli atti propedeutici all’acquisto dell’intero complesso” e decideva di “convocare il Proponente ad apposita audizione in seduta riservata, al fine di negoziare con lo stesso, il contenuto della Proposta, definire le modalità di acquisto, la progettazione esecutiva ed i contenuti principali dello schema di contratto e del preliminare di vendita”;

che con Delibera n°10 del 22.02.2017 il Consiglio di Amministrazione dell’E.R.S.U. approvava l’aggiornamento del programma degli acquisti di forniture e servizi per il biennio 2017/2018 ed il programma delle opere pubbliche per il triennio 2017/2019, nel quale veniva prevista la somma presunta di € 2.000.000,00 quale quota di cofinanziamento al 50% prevista dalla Legge 338/2000 per l’acquisto dell’immobile de quo;

che con Delibera n°24 del 06.04.2017 il Consiglio di Amministrazione approvava il Bilancio Previsionale 2017/2019 ed istituiva specifico capitolo di entrata, n°523 – “Finanziamento Legge 338 – Rimborso 50% per acquisto, adeguamento e arredamento residenza zona Sud”;

che con Delibera n°25 del 06.04.2017 il Consiglio di Amministrazione approvava il Verbale della Commissione, dei giorni 5 e 6 Aprile 2017 e condivideva le conclusioni cui la medesima era pervenuta;

che in una successiva riunione, tenutasi in data 11.04.2017, presso i locali di questa Amministrazione, la Società DEVERSORIUM rinegoziava il prezzo di vendita dell’immobile in oggetto in € 4.000.000,00, oltre imposte e tasse, comprensivo della fornitura di arredi ed attrezzature, nonché della realizzazione degli interventi di ristrutturazione, rifunionalizzazione degli spazi ed ambienti interni e di adeguamento tecnologico degli impianti, per renderlo conforme agli standard previsti dalla Legge 338/2000 e s.m.i. e relativo D.M. 936/2016, per le residenze universitarie;

che con Decreto n°26 del 21.04.2017 il Presidente dell’E.R.S.U. di Messina, approvava il Verbale dell’11 Aprile 2017, per l’importo complessivo di €4.000.000,00 oltre imposte e tasse;

che con nota prot. n° 3169 del 03.05.2017 veniva trasmessa a mezzo PEC l’istanza all’Agenzia del Demanio, con richiesta di congruità del prezzo di acquisto dell’immobile;

che tra la Società DEVERSORIUM S.r.l. di Palermo e questa Amministrazione veniva sottoscritto, in data 09.05.2017, un Contratto di Opzione a titolo gratuito per l’acquisto dell’immobile in oggetto, per l’importo complessivo di € 4.000.000,00 oltre imposte e tasse, con scadenza non oltre mesi due dalla data di stipula;

che con nota prot. n° 3264 del 09.05.2017 veniva trasmessa, a mezzo PEC, alla Regione Siciliana, (presso il Dipartimento dell'istruzione e della formazione professionale della Regione Siciliana in Viale Regione Siciliana, 33 (90135) PALERMO), la documentazione prevista all'art. 5, comma 4, del D.M. n°937/2016, unitamente alla relazione tecnico-illustrativa ed alla documentazione progettuale in formato digitale, con richiesta di comunicare il grado di coerenza dell'intervento in oggetto con la propria programmazione, al fine della valutazione degli interventi da parte della Commissione Ministeriale ai sensi dell'articolo 6 del suindicato decreto, unitamente alla relazione tecnico-illustrativa ed alla documentazione progettuale in formato digitale;

che con nota prot. n° 3265 del 09.05.2017 veniva inoltrata, al Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, presso la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. EPNT, Gestione Fondi MIUR, in via Goito 4, (00185) ROMA, la Richiesta di Cofinanziamento per strutture residenziali universitarie, ai sensi dell'art.5 comma 1 del D.M. 29.11.2016 n°937, IV Bando Legge n°338/2000, per l'acquisto del suddetto immobile da adibire a struttura residenziale universitaria per gli studenti che prioritariamente frequentano il Policlinico Universitario di Messina;

che a seguito di esplicita richiesta di questa Amministrazione, con nota n°9531 del 22.09.2017, la Società DEVERSORIUM S.r.l. concedeva, ancora a titolo gratuito, un'estensione della suindicata opzione di acquisto, agli stessi patti e condizioni, sino al 31.12.2017;

che con nota del 06.07.2017 l'Agenzia del Demanio comunicava la congruità del prezzo dell'immobile, e dei relativi lavori;

che la Commissione alloggi e residenze universitarie, istituita presso il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca-Cassa Depositi e Prestiti, in esito alla valutazione del progetto definitivo elaborato dalla DEVERSORIUM e presentato dall'Ente nel corso del 2017, (Fasc.n°595 – Codice E7SFTB8/01 – E.R.S.U. Messina) esprimeva le proprie determinazioni con verbale n°5/2018 del 4 e 5 aprile 2018 e con una nota, pervenuta a mezzo PEC in data 17.04.2018, veniva richiesta l'ulteriore copertura finanziaria sul bilancio dell'Ente di € 148.200,00, per oneri fiscali, eccedenti i 2 milioni di euro precedentemente accantonati;

che con decreto n°28 del 27.04.2018, questa Amministrazione approvava il Bilancio di Previsione 2018 e Pluriennale 2018/2020, è destinava la somma di € 2.148.200,00 al Capitolo 717, (il cui stanziamento totale ammonta ad € 4.148.200,00 stante la presunta entrata di € 2.000.000,00 al cap. 523/E, quale finanziamento derivante dalla partecipazione al Bando per alloggi e residenze universitarie di cui alla citata Legge n°338/2000);

che con decreto n°33 del 03.05.2018 questa Amministrazione, in adesione alla richiesta della Commissione alloggi e residenze universitarie, approvava una nuova rimodulazione del quadro economico, dando atto che la spesa, per l'acquisto dell'immobile in

oggetto, trovava copertura finanziaria sul Capitolo 717.0 del Bilancio Previsionale 2018/2020, stanziato per € 4.148.200,00, di cui € 2.000.000,00, quale cofinanziamento a carico dello Stato ed € 2.148.200,00, quale cofinanziamento a carico dell'Ente, e provvedeva ad informarne, con relativa nota n°2346 del 04.05.2018, sia la Società Cassa Depositi e Prestiti che il MIUR;

che con Decreto del MIUR 12 Dicembre 2018, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n°75 del 29 marzo 2019, l'Ente veniva ammesso a cofinanziamento con riserva, subordinatamente alla disponibilità di ulteriori risorse;

che successivamente si apriva un'interlocuzione tra l'Ente e la DEVERSORIUM finalizzata alla ricostituzione del vincolo derivante dal contratto di opzione o preliminare d'acquisto a titolo oneroso;

DATO ATTOche per l'intera procedura questo E.R.S.U. è stato assistito dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Messina;

che in data 11.04.2019 si teneva, previa espressa richiesta dell'Ente, un incontro presso l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Messina, a cui partecipavano il rappresentante legale della DEVERSORIUM ed il tecnico di fiducia della stessa, il RUP, Ing. Francesco BONASERA, la scrivente, in qualità di Direttore f.f. per addivenire alla risoluzione di alcune problematiche riguardanti carenze documentali relative all'immobile;

che è a tutt'oggi all'esame dell'Avvocatura la bozza del contratto preliminare redatto dall'Ente;

che, in atto, non è nota la tempistica legata al cofinanziamento del MIUR, valutabile solo a seguito della comunicazione di ammissione definitiva da parte dello stesso ministero, che potrebbe avvenire in tempi brevi;

RICHIAMATOil Decreto del Presidente n°41 del 18.05.2018 recante ad oggetto: "Approvazione opzione d'acquisto onerosa di un immobile da adibire a struttura residenziale universitaria sito in zona Messina sud, di cui alla legge 14.11.2000, n°338. Impegno e liquidazione acconto", con il quale si è proceduto ad impegnare € 200.000,00 sul cap. 717.0 "Acquisto, adeguamento ed arredamento residenza studenti zona sud" - Miss. 4 Progr. 7 Tit. 2 Macroaggregato 205 - del Bilancio Previsionale 2018/2020;

RITENUTOopportuno, in linea ed in prosecuzione dell'attività amministrativa dell'Ente, impegnare, sul capitolo sopra citato del corrente esercizio finanziario, l'importo di € 1.948.200,00 finanziato dalle somme a tal uopo vincolate dell'avanzo di amministrazione di cui al Rendiconto dell'esercizio 2018;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni indicate in premessa, che qui si intendono riportate e trascritte:

- Di impegnare le somme come di seguito indicato:

Missione	4	Programma	7	Titolo	2	Macroagg.	202
Cap./Art.	717.0	Descrizione	Acquisto, adeguamento e arredamento residenza studenti zona sud				
SIOPE	2020109001	CIG			CUP		
CREDITORE	DEVERSORIUM S.r.l.						

- Di attestare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, e dell'attestazione di copertura finanziaria, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento.
- Di pubblicare il presente provvedimento, con effetto di notifica, sull'apposita sezione del portale "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti dell'art.23 del D. Lgs.33/2013.

Il Direttore f.f.



Il Responsabile del Servizio finanziario, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, osservato:

rilascia:

PARERE FAVOREVOLE

PARERE NON FAVOREVOLE, per le motivazioni sopra espone

Data 23.12.2019

Il Responsabile del Servizio finanziario

ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA

Si attesta, ai sensi ai sensi del D.lgs. 118/2011, la copertura finanziaria della spesa in relazione alle disponibilità effettive esistenti negli stanziamenti di spesa e/o in relazione allo stato di realizzazione degli accertamenti di entrata vincolata, mediante l'assunzione dei seguenti impegni contabili:

Impegno n°	Data	Importo €	Intervento Capitolo	Esercizio Finanziario
539	23.12.2019	€ 1.948.200,00	717.0	2019

Data 23.12.2019

Il Responsabile del Servizio finanziario