



# PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2022-2024

dati Opera Universitaria di Trento

ALLEGATO 4) ALLA DELIBERA  
N. 22 D.D. 29/11/2021

[www.operauni.tn.it](http://www.operauni.tn.it)

## **INDICE**

- 1. RESIDENZA S. MARAGHERITA**
- 2. IMMOBILE “LA NAVE” DI PROPRIETA’ ITEA SPA**
- 3. COMPLETAMENTO STUDENTATO UNIVERSITARIO SAN BARTOLAMEO**
- 4. CENTRO POLIFUNZIONALE SANBÀPOLIS: INTERVENTI EDILIZI CASA DELLO SPORT**
- 5. AGGIORNAMENTO ISTAT DEI CANONI DI LOCAZIONE**

## **1. RESIDENZA SANTA MARGHERITA**

Con contratto sottoscritto il 22 marzo 2018 la Provincia Autonoma di Trento ha ceduto a favore di Opera Universitaria la proprietà della p.ed. 7074 CC Trento in via S. Margherita a Trento, area edificabile ove sorgeva la mensa provinciale.

Nei primi mesi del 2018, previo confronto concorrenziale, si è concluso, senza rinvenimenti di valenza archeologica, il lotto dell'appalto per l'approntamento dell'area che prevedeva lo scavo con realizzazione di una trincea drenante, serbatoio per acque grigie e pozzo geotermico con l'assistenza di una impresa archeologica.

Il progetto per la ricostruzione dell'immobile (appalto misto) prevede un costo di circa € 4 milioni di cui € 3,5 per lavori e € 500.000 per la fornitura di arredi per la cucina.

Con determinazione del Direttore n. 18 di data 4/2/2021 sono stati approvati definitivamente gli atti per l'esperimento della procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell'art. 33 della lp 26/93 per l'affidamento dell'appalto di cui sopra con aggiudicazione mediante criterio del prezzo più basso con offerta a prezzi unitari.

La procedura ha preso avvio con invio della lettera di invito avvenuta in data 25 marzo 2021 ad opera dell'Agenzia provinciale per gli Appalti e contratti (a cui sono state delegate le funzioni di stazione appaltante relativamente alla procedura di gara, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 14/2019). In data 14/10/2021 si sono concluse positivamente le verifiche sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'aggiudicatario dell'appalto, che è l'Associazione Temporanea di Imprese tra Edilvanzo s.r.l. (capogruppo), con sede legale in Cavalese (TN), e "F.lli Noselli s.a.s. di Noselli Roberta & C" (mandante), con sede legale in Bolzano, a fronte di un ribasso dell'11,953% sull'importo a base di gara.

Ai sensi dell'art. 32 c. 8 del D. Lgs. 50/2016, entro 60 giorni da tale data si procederà alla sottoscrizione del contratto d'appalto con atto pubblico notarile informatico.

L'appaltatore avrà a disposizione 660 giorni per la realizzazione dell'opera e la fornitura delle attrezzature per la cucina industriale.

Tale intervento rientra nel programma triennale dei lavori pubblici, pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione.

La spesa relativa è finanziata sul Piano Investimenti 2022-2024 in base al cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo dell'opera.

## **2. IMMOBILE "LA NAVE" DI PROPRIETA' ITEA SPA**

Con deliberazione n. 22 di data 5 novembre 2018, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente ha autorizzato la sottoscrizione di un Protocollo d'intesa con l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. per la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari.

Secondo tale accordo, Opera metteva a disposizione per la permuta i seguenti immobili di proprietà:

residenza di via Borino 61 e 63, p.ed. 1212 CC Povo (edificio composto da 32 appartamenti in classe energetica C e 34 box auto)

appartamenti in via Caproni 19, p.ed. 1613 CC Gardolo (porzione di edificio composta da 11 appartamenti in classe energetica C e C+)

Itea S.p.A. metteva a disposizione per la permuta l'immobile esistente sulla p.ed. 3611 in CC Trento denominato "La Nave" in via S. Pio X n. 7-15, a Trento (edificio composto attualmente da 28 appartamenti e 1 negozio).

Opera, in sede di valutazione del succitato Protocollo d'intesa, ha aderito al progetto di permuta sulla base dei dati forniti da Itea s.p.a.. In particolare il valore dell'intervento era stato stimato nell'ordine di € 9-10 milioni (di cui, per lavori, tra € 5.400.000,00 e € 6.400.000,00 a cui Opera avrebbe fatto fronte con le somme incassate dalla permuta e dal finanziamento provinciale), rispetto ai quali ITEA s.p.a avrebbe riconosciuto a Opera Universitaria la differenza tra i valori di stima (rispettivamente € 3.600.000,00 per "La Nave" - valore di bilancio ITEA s.p.a. - e € 6.000.000,00 per i complessi immobiliari di Povo e Gardolo), con un importo a favore di Opera Universitaria di € 2.400.000,00, fatti salvi gli aspetti fiscali. Tali intese avevano ottenuto la condivisione della Provincia Autonoma di Trento, tanto è vero che Opera Universitaria aveva ricevuto, per l'attuazione del Protocollo d'intesa, un finanziamento provinciale per complessivi € 2.200.000,00 sui bilanci 2021-23.

La stima elaborata recentemente e trasmessa in data 31 agosto 2021 da ITEA s.p.a. si discosta da quanto sopra, attestandosi a Euro 6.033.000, oneri fiscali esclusi, tanto da rendere impraticabile la permuta secondo quanto previsto nel Protocollo d'intesa in quanto il valore così stimato dell'immobile di proprietà di ITEA s.p.a, oggetto di demolizione, e quindi del terreno ove si erge, rende economicamente non sostenibile l'operazione alla luce di quanto sopra esposto.

Opera ha pertanto comunicato ufficialmente l'impossibilità a procedere nel dare attuazione all'accordo a suo tempo condiviso, con nota prot. n. 11129 di data 4/10/2021.

### **3. COMPLETAMENTO STUDENTATO UNIVERSITARIO SAN BARTOLAMEO**

Nella zona situata al confine di Sanbàpolis, a sud del complesso immobiliare, è presente un'area di circa 3100 m (destinato secondo l'attuale PRG a servizi universitari). Tale zona è oggetto di interesse per Opera Universitaria per consentire sia un ampliamento del servizio abitativo attraverso la realizzazione di un nuovo studentato, sia il completamento del complesso immobiliare Sanbàpolis attraverso la realizzazione di un adeguato accesso al teatro.

È intenzione dell'Ente procedere con una procedura espropriativa dell'area per poi procedere con la progettazione e successiva realizzazione di un nuovo Studentato e di un nuovo accesso al Teatro Sanbàpolis. Il valore complessivo dell'intervento è stimato in circa 9 milioni di euro.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art.3 comma 8 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 16/1/2018 n. 14, in assenza dei livelli di progettazione minimi di cui all'art. 21 comma 3 del D. lgs 50/16 e dell'art. 3 comma 10 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti

16/1/2018 n. 14, l'intervento non è stato inserito nel programma triennale dei lavori pubblici, pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione.

L'Amministrazione sta valutando la possibilità di finanziare detto intervento attingendo alle risorse messe a disposizione dal PNRR attraverso l'adesione al V bando della legge 338/2000 (in fase di elaborazione). I tempi stabiliti dal PNRR impongono che l'Ente acquisisca la disponibilità dell'area in concomitanza alla formulazione della domanda di finanziamento. Pertanto l'Ente ha già richiesto l'avvio delle procedure di stima presso gli uffici provinciali competenti.

#### **4. CENTRO POLIFUNZIONALE SANBÀPOLIS: INTERVENTI EDILIZI CASA DELLO SPORT**

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 2363 del 22 dicembre 2014 (successivamente modificata con deliberazione n. 570 di data 7 aprile 2015), Provincia e Comune di Trento hanno individuato una parte dell'immobile "Sanbàpolis", di proprietà di Opera Universitaria, quale immobile adatto a ospitare la "Casa dello Sport" del CONI. L'Ente ha quindi provveduto ad effettuare i lavori, che si sono conclusi nel 2017. La struttura è stata messa a disposizione di CONI servizi S.p.A. a seguito della sottoscrizione del relativo contratto di locazione, con il primo dicembre 2017 e nel 2018 si è proceduto a rendicontare le spese sostenute.

Nell'anno 2020 è pervenuta la richiesta di effettuare dei lavori all'interno dell'immobile con particolare riferimento all'apertura di due finestre. Verificato che detto intervento non incide sul livello di certificazione Leed ottenuto dalla struttura, si è proceduto a individuare il progettista (con determinazione n. 169 di data 8/10/2020) e il coordinatore della sicurezza (con determinazione n. 105 di data 27/5/2021). I lavori ammontano a circa € 20.000,00 e si vorrebbero conclusi entro l'anno 2021. Tutte le spese connesse all'intervento verranno rimborsati all'Ente attingendo dalle risorse messe a disposizione nell'ambito della convenzione con PAT e Comune di Trento.

#### **5. AGGIORNAMENTO ISTAT DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Opera ha in corso diversi contratti di locazione passiva (il cui elenco è disponibile e tempestivamente aggiornato sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione trasparente"). Il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, recante "disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini", prevedeva il blocco dell'aggiornamento relativo alla variazione indice ISTAT applicabile al canone per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali; pertanto, in deroga a quanto stabilito dai rispettivi contratti di locazione, per il periodo 2012-2021 non si è proceduto all'aggiornamento del canone, in forza di quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del D.L. 183/2020, convertito in L. n. 21/2021. Salvo diversa indicazione normativa, nell'anno 2022 si procederà ai relativi aggiornamenti in conformità a quanto previsto nei relativi contratti di locazione.

**PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2022 - 2024**

Macro Voce	Descrizione	2022	2023	2024
<b>INV</b>	<b>PIANO DEGLI INVESTIMENTI</b>			
<b>I01-A</b>	<b>COSTO DEGLI INVESTIMENTI</b>			
<b>IMMAT</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>60.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>20.000,00</b>
P2016006	COMPLETAMENTO RESIDENZA MAYER	0,00	0,00	0,00
P2016012	MANUTENZIONE STRAORDINARIA BENI DI TERZI	40.000,00	0,00	0,00
P2022001	SVILUPPO SOFTWARE E MANUTENZIONE EVOLUTIVA	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<b>MAT</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>7.000.050,08</b>	<b>3.670.000,00</b>	<b>3.501.833,88</b>
P2016003	CANTIERIZZAZIONE MENSA / ALLOGGI S. MARGHERITA	2.500.000,00	1.400.000,00	234.833,88
P2016007	ACQUISTO ARREDI RESIDENZA MAYER	0,00	0,00	0,00
P2016009	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE SUGLI IMMOBILI, ACQUISTO BENI MOBILI, ARREDI E ATTREZZ	0,00	0,00	0,00
P2016010	LAVORI DI REALIZZAZIONE UFFICI "CASA DELLO SPORT"	0,00	0,00	0,00
P2016011	COMPLETAMENTO SAN BARTOLAMEO	0,00	550.000,00	700.000,00
P2018001	ARREDI MENSA / ALLOGGI S. MARGHERITA	0,00	0,00	847.000,00
P2018004	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE SUGLI IMMOBILI, ACQUISTO BENI MOBILI, ARREDI E ATTREZZ.	0,00	0,00	0,00
P2019002	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE SUGLIIMMOBILI, ACQUISTO BENI MOBILI, ARREDI ED ATTREZZ.	20.000,00	0,00	0,00
P2019011	INTERVENTI PER ATTIVAZIONE PNRR	400.000,00	0,00	0,00
P2020002	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE SUGLIIMMOBILI, ACQUISTO BENI MOBILI, ARREDI ED ATTREZZ.	160.050,08	0,00	0,00
P2021002	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE SUGLIIMMOBILI, ACQUISTO BENI MOBILI, ARREDI ED ATTREZZ.	0,00	0,00	0,00
P2021003	Q.TA CANONE STUDENTATO S.BARTOLAMEO (C.F.C.S.)	0,00	0,00	0,00
P2021004	ACQUISTO IMPIANTI ED ATTREZZATURE INFORMATICHE	0,00	0,00	0,00
P2021005	ACQUISTO MEZZI DI TRASPORTO STRADALE	0,00	0,00	0,00
P2021011	COMPLETAMENTO SAN BARTOLAMEO	400.000,00	0,00	0,00
P2022002	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE SUGLIIMMOBILI, ACQUISTO BENI MOBILI, ARREDI ED ATTREZZ.	150.000,00	150.000,00	150.000,00
P2022003	Q.TA CANONE STUDENTATO S.BARTOLAMEO (C.F.C.S.)	1.540.000,00	1.540.000,00	1.540.000,00
P2022004	ACQUISTO IMPIANTI ED ATTREZZATURE INFORMATICHE	30.000,00	30.000,00	30.000,00
P2022011	COMPLETAMENTO SAN BARTOLAMEO	1.800.000,00	0,00	0,00
<b>I01-AT</b>	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>7.060.050,08</b>	<b>3.690.000,00</b>	<b>3.521.833,88</b>
<b>I01F-A</b>	<b>FINANZIAMENTI</b>			
<b>FINANZ</b>	<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>7.060.050,08</b>	<b>3.690.000,00</b>	<b>3.521.833,88</b>
F2015001	CONTRIBUTO PROVINCIALE IN CONTO CAPITALE ANTE 2019	2.960.000,00	1.950.000,00	1.781.833,88
F2015003	CONTRIBUTO STATALE L. 338/2000	0,00	0,00	0,00
F2016002	CONTRIBUTO COMUNE DI TRENTO IN CONTO CAPITALE	0,00	0,00	0,00
F2020001	CONTRIBUTO PROVINCIALE IN CONTO CAPITALE 2020	160.050,08	0,00	0,00
F2021001	CONTRIBUTO PROVINCIALE IN CONTO CAPITALE 2021	400.000,00	0,00	0,00
F2022001	CONTRIBUTO PROVINCIALE IN CONTO CAPITALE 2022	3.540.000,00	1.740.000,00	1.740.000,00