

REG.DEL. N. 4

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ACQUISTO AREA INDIVIDUATA DALLA P.F. 1189 C.C. TRENTO

Il giorno 18 marzo 2022 ad 11.00

in seguito a convocazione disposta con avviso ai Componenti, si è riunito in audio-videoconferenza

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sotto la presidenza della

1	PRESIDENTE	MARIA LAURA	FRIGOTTO	P (vc)
2	COMPONENTE	NAHID	ALIYARI	P (vc)
3	COMPONENTE	SIMONA	DE FALCO	P (vc)
4	COMPONENTE	LIVIO	DEGASPERI	P (vc)
5	COMPONENTE	MASSIMO	GARBARI	P (vc)
6	COMPONENTE	EDOARDO	MENEGHINI	P (vc)
7	COMPONENTE	STEFANO	OSELE	AG
8	COMPONENTE	FRANCESCA	SARTORI	P (vc)
9	COMPONENTE	CLAUDIA SOFIA	SCANDOLA	P (vc)

P= PRESENTE; AG= ASSENTE GIUSTIFICATO; A= ASSENTE; P(VC)= PRESENTE IN VIDEOCONFERENZA

CON LA PRESENZA DI	REVISORE DEI CONTI	MARCO	BERNARDIS	P (vc)
	REVISORE DEI CONTI	DIEGO	TAMBURINI	P (VC)

SEGRETARIO VERBALIZZANTE	DIRETTORE	PAOLO	FONTANA	P (vc)
--------------------------	-----------	-------	---------	--------

Come riportato nel Piano degli Investimenti 2022-24 (allegato 4 alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 22 di data 29/11/21) nella zona allocata a confine di Sanbàpolis, a sud del complesso immobiliare, è presente un'area di 3100 mq, da diversi anni oggetto di interesse per Opera Universitaria per consentire il completamento sia del campus universitario di S. Bartolameo (ove sono già presenti servizi quali palestre, servizi sportivi, bar, ecc.), sia del complesso immobiliare Sanbàpolis attraverso la realizzazione di un adeguato accesso al teatro.

In data 16/2/2022 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il bando per Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie - V bando, legge n. 338/2000. (Decreto n. 1257/2021) (GU Serie Generale n.39 del 16-02-2022).

L'art. 8 c. 7 del Decreto n. 1257/2021 dispone che *“Al cofinanziamento degli interventi previsti dal presente decreto sono destinati (...) e) 300 milioni di euro previsti dal PNRR. Il cofinanziamento degli interventi proposti dalle Province autonome di Trento e di Bolzano potrà afferire esclusivamente a tali risorse (...)”*.

Visto quanto disposto dall'art. 6 (rubricato *“Presentazione delle richieste di cofinanziamento”*) del succitato decreto, che dispone: *“1. La richiesta di cofinanziamento, completa della documentazione indicata nel presente articolo, deve essere trasmessa, a pena di esclusione, entro e non oltre novanta giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del presente decreto, secondo le modalità indicate dal presente articolo. (...)”*

4. Di seguito è specificata la documentazione a corredo della richiesta di cofinanziamento di cui al comma 1 e seguenti del presente articolo, necessaria ai fini della valutazione da parte della Commissione ministeriale, da presentarsi, a pena di esclusione, secondo le modalità e termini di cui al precedente comma 1: (...)”

(d) la documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili, come indicato al comma 10, lettera d) del presente decreto; (...)”

(i) la documentazione attestante la copertura finanziaria della quota di autofinanziamento;

(j) ove ricorra il caso di acquisto/esproprio, la documentazione attestante la congruità del costo previsto e la disponibilità anche sotto forma di opzione, promessa di acquisto o possibilità di esproprio”;

Visto quanto disposto dal successivo comma 10 lett. d):

“d) fermo restando quanto disposto all'art. 8, comma 14, del presente decreto, l'area/e e l'immobile/i oggetto di intervento o comunque compresi nel programma unitario devono risultare al momento della presentazione della richiesta di cofinanziamento nella piena disponibilità del soggetto richiedente (proprietà o diritto reale di godimento: superficie, usufrutto, comodato, uso, concessione amministrativa, concessione in uso gratuito e perpetuo, ecc.), anche sotto forma di

opzione o promessa di acquisto, fatta eccezione per interventi per lavori che prevedano acquisizioni, per i quali il rispetto dei requisiti si intendono differiti all'avvio dell'intervento" (...);

visto che l'area a confine del Centro Sanbàpolis parte Sud (p.f. 1189 C.C. Trento), oggetto del presente provvedimento, è attualmente l'unica area disponibile a servizi universitari situata all'interno del perimetro dell'attuale Campus universitario; inoltre l'area è indispensabile per dare un accesso adeguato al Teatro Sanbàpolis, agli spazi culturali e alla sede di Opera. Detta area può essere utilizzata pertanto per la realizzazione di residenze universitarie e al contempo consentire un accesso consono agli spazi in parola. Il citato Decreto n. 1257/21 non consente infatti la realizzazione di nuove residenze universitarie, fatto salvo gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché l'edificazione esclusivamente in caso di Campus esistenti (art.4, comma 2, lett.b) decreto ministeriale 1257/21); l'area oggetto di acquisizione consentirebbe quindi di far rientrare l'intervento che l'Ente intende candidare al bando tra le ipotesi di cui all'art. 4 c. 2 lett. b) del succitato Decreto;

considerata pertanto l'infungibilità di detta area che rende non necessario l'avvio di alcuna procedura di evidenza pubblica per l'individuazione di aree alternative;

visto che la trattativa privata in oggetto risulta possibile sulla base di quanto previsto dall'art. 36 c. 2 della L.P. 23/90 in combinato disposto con l'art 2 della medesima legge;

considerato che la procedura espropriativa richiederebbe tempi lunghi, stimati dagli uffici provinciali in oltre 6 mesi, incompatibili con i tempi assai ristretti del sopra citato bando che impone la conclusione dei lavori di realizzazione del futuro studentato sull'ara oggetto del presente provvedimento entro il 31 dicembre 2025 (v. art. 8 c. 4 del decreto 1257/2021);

considerata altresì l'impossibilità di attivare la procedura abbreviata di esproprio prevista all'art 10 della L.P. 6/93 per la quale si renderebbe necessario essere in possesso di un progetto almeno a livello di definitivo entro la scadenza dei termini per la candidatura del progetto al V bando - legge n. 338/2000;

preso atto che l'Amministrazione era già in possesso della quantificazione del valore di esproprio elaborato dal Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica della PAT, valore che è stato chiesto al medesimo servizio di riconfermare in vista della pubblicazione del sopra citato decreto ministeriale (conferma pervenuta con nota prot. Opera n.1739 di data 10/3/2022) e quantificato in 550,00 €/mq;

preso atto che in data 2 marzo u.s., con apposita determinazione del Direttore, è stato individuato l'arch. Alberto Negri quale incaricato della redazione delle stime sulle aree oggetto di intervento da parte di Opera per accedere ai finanziamenti previsti dal V Bando della L. 338/2000; che il professionista ha individuato un valore della p.f. 1189 C.C. Trento compreso tra € 510,07 e € 563,76 a m²; che la Direzione ha proposto alla proprietà l'acquisto dell'area ricevendo l'assenso per le vie brevi su un valore pari a ad € 520,00/m²; che detta stima sarà poi asseverata da parte del professionista ed allegata alla domanda di contributo statale;

preso altresì atto che la valutazione economica effettuata da Opera dovrà essere sottoscritta per accettazione preliminare dal venditore;

preso atto che controparte per l'operazione emetterà fattura con applicazione dell'IVA nella misura ordinaria del 22%;

accertato che trattasi di superficie che ai fini della destinazione urbanistica rientra in categoria dell'area "F1-Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano" – "servizi e residenze universitarie - Attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico" (come da Certificato di destinazione urbanistica prot. Opera n. 1925/2022);

preso atto che trattasi di acquisto di terreno e non di edificio e pertanto, secondo quanto indicato per le vie brevi dal Servizio gestioni patrimoniali e logistica della Provincia autonoma di Trento, non trova applicazione il disposto dell'art. 36 c. 9 della l.p. 23/90 e pertanto non si rende necessaria l'acquisizione del parere del Comitato Tecnico Amministrativo della Provincia autonoma di Trento in merito alla congruità del prezzo;

per i motivi sopra esposti il Relatore propone:

- di autorizzare, subordinatamente all'acquisizione della documentazione attestante la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione in capo al sottoscrittore, la stipula con Consorzio Formazione Cultura Servizi S.c.con sede in Trento, Via al Maso Visintainer n. 10, del contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto a trattativa privata diretta della p.f. 1189 CC Trento, sostanziando il relativo atto sulla base dei seguenti elementi essenziali:
 - prezzo di acquisto complessivo: € 1.612.000,00, oltre agli oneri fiscali per € 354.640,00 per IVA che sarà versata direttamente da Opera Universitaria all'Erario, per applicazione del meccanismo dello split payment previsto dall'art. 17 ter del DPR 633 del 26/10/1972;
 - espressa dichiarazione della parte cedente che il bene oggetto della compravendita è libero da gravami, diritti e vincoli pregiudizievoli nonché della piena disponibilità e proprietà in capo al dante causa come previsto dall'art. 36 c. 3 della l.p. 23/90; come accertato dagli uffici, la pf 1189 CC Trento risulta attualmente gravata da una servitù di tollerare la fognatura a favore del Comune di Trento (non estinguibile) e diversi diritti di servitù a favore di particelle edificiali già di proprietà di Opera Universitaria che andranno pertanto a estinguersi per confusione;
 - regime fiscale: ai sensi dell'art 9 della l.p. 23/90 gli oneri fiscali e le spese contrattuali sono assunte a carico di Opera Universitaria trattandosi di acquisto effettuato in luogo della procedura espropriativa in quanto beni sui quali grava un vincolo preordinato all'esproprio (trattasi di area F1), come previsto dall'art. 9 c. 1 della l.p. 23/90;
- di autorizzare il Direttore, o in caso di assenza o impedimento, il suo sostituto a sottoscrivere il relativo contratto di compravendita avanti un notaio che sarà individuato con provvedimento del Direttore e con spese a carico del bilancio dell'Ente.

Poiché è opportuno che Opera possa costruire il nuovo edificio in deroga alla distanza legale dal confine comune con la p.ed. 6776 CC Trento di proprietà del venditore, nel contratto di compravendita verrà inserito l'impegno a costituire detta servitù e a raccordare la viabilità esistente tra la succitata p.ed. 6776 CC Trento e quella che verrà realizzata sulla p.f. in acquisizione.

L'acquisto in oggetto è consentito in base a quanto disposto dall'art. 4 bis della legge provinciale 27/12/2010 n. 27 che al comma 3 dispone che per l'annualità 2022 si possa procedere all'acquisto a titolo oneroso di immobili in quanto:

- "a) acquisti di beni funzionali allo svolgimento di pubblici servizi o funzionali alla realizzazione di opere pubbliche previste dai vigenti strumenti di programmazione, anche al fine di agevolare la realizzazione dal punto di vista temporale o economico;*
- c) acquisizioni di beni ai sensi della legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6 (legge provinciale sugli espropri)".*

Si evidenzia infine che i fondi necessari per la conclusione della pratica di compravendita pari a complessivi € 1.612.000,00, oltre agli oneri fiscali (IVA al 22%) per € 354.640,00 per complessivi € 1.966.640,00 e contrattuali assunti a carico dell'Amministrazione per presunti € 6.000,00, sono previsti nel Piano degli Investimenti 2022-2024 adottato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 22, del 29 novembre 2021, sull'esercizio 2022.

A seguito del Comunicato del Presidente ANAC del 16 ottobre 2019, si rende necessario acquisire il codice CIG (smart CIG) per l'acquisto di beni immobili mentre non è necessario procedere al pagamento del contributo ANAC.

Trattandosi di acquisto di terreno funzionale alla realizzazione di un'opera pubblica finanziata con fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ed essendo contemplato il presente acquisto nel quadro economico dell'intervento, si riporta il relativo codice CUP.

Il presente provvedimento deve essere trasmesso entro 10 giorni dall'adozione alla Giunta provinciale per la sua approvazione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 c. 2 della L.P. 9/91 e pertanto l'esecutività del presente provvedimento è subordinata a tale autorizzazione. Ai sensi dell'articolo testé citato la presente deliberazione diverrà comunque esecutiva qualora la Giunta provinciale non si pronunci entro il termine di 30 giorni successivi al ricevimento.

Inoltre, in ottemperanza a quanto previsto nella circolare del direttore generale della Provincia (prot. Opera 12301/2021 avente ad oggetto "PNRR - disposizioni organizzative), Opera ha provveduto a informare preventivamente le strutture provinciali di riferimento (Dipartimenti e UMST competenti) in relazione alla presente iniziativa di acquisto e alla conseguente realizzazione del nuovo studentato, onde consentire alla Provincia di valutarne la valenza strategica e la coerenza con la programmazione provinciale, in relazione al PNRR.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- udita la relazione;
- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’istruzione superiore” e s.m.;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e delibera della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2022-2024 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 29 novembre 2021, n. 22 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 23 dicembre 2021, n. 2328;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- vista la legge provinciale 27 dicembre 2010 n. 27 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2011 e pluriennale 2011-2013 della Provincia autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2011)” e ss.mm.;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;
- a voti unanimi, espressi nelle forme di legge:

DELIBERA

1. di autorizzare, per i motivi espressi in premessa, la stipulazione con Consorzio Formazione Cultura Servizi S.c. con sede in Trento, Via al Maso Visintainer n. 10, del contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto della p.f. 1189 C.C. Trento di mq. 3.100, per l'importo di Euro 1.612.000,00, oltre ad Euro 354.640,00 per I.V.A. (che sarà versata direttamente da Opera Universitaria all’Erario, per applicazione del meccanismo dello split payment previsto dall’art. 17-ter del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972), subordinatamente all’acquisizione della documentazione attestante la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione in capo al sottoscrittore;
2. di dare atto che l'acquisto di cui al punto 1 risulta possibile ai sensi dell’art. 4 bis - comma 3 lettera a) e c) della Legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27;
3. di demandare gli atti inerenti e conseguenti la stipula del contratto di cui al punto 1) al Direttore, che procederà sulla base degli elementi essenziali descritti in narrativa;

4. di autorizzare il Direttore o, in caso di sua assenza o impedimento, il suo Sostituto, a sottoscrivere il contratto di compravendita di cui al punto 1);
5. di dare atto che gli oneri fiscali e le spese contrattuali, derivanti dalla stipulazione del contratto in argomento, ai sensi dell'art. 9 della L.P. 23/1990, sono posti a carico di Opera Universitaria;
6. di imputare la spesa complessiva di cui al punto 1) pari a € 1.966.640,00 sulla macrovoce P2021011 "Completamento San Bartolameo" per l'importo pari a € 400.000,00 e sulla macrovoce P2022011 "Completamento San Bartolameo" per l'importo pari a € 1.566.640,00 dell'esercizio in corso;
7. di delegare il Direttore ad assumere gli atti conseguenti alla sottoscrizione del contratto (individuazione notaio rogante, pagamento imposte, ecc.) procedendo anche all'imputazione a bilancio delle relative spese;
8. di subordinare l'esecutività della presente deliberazione all'approvazione della Giunta provinciale in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.P. 9/1991;
9. di disporre la trasmissione della presente deliberazione entro 10 giorni alla Giunta Provinciale per i fini esposti al punto precedente.

Adunanza chiusa ad ore 12.00

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE

Prof. Maria Laura Frigotto

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Dott. Paolo Fontana

RAGIONERIA

**DELIBERA SOGGETTA AD APPROVAZIONE DA PARTE
DELLA GIUNTA PROVINCIALE:**

DELIBERA N. _____ **DEL** _____

DELIBERA NON SOGGETTA AD APPROVAZIONE:

Esercizio 2022

Macrovoce P2021011

Centro di costo 16 per € 400.000,00 – PRG 149

Macrovoce P2022011

Centro di costo 16 € 1.566.640,00 - PRG 150

LA RAGIONERIA