



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

21 MAG. 2013

Nell'anno **duemilatredici**, addì **21 maggio** alle ore **16.05**, presso l'Aula degli Organi Collegiali, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0029490 del 16.05.2013, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **OMISSIS**

Sono presenti: il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: prof. Aldo Laganà, prof. Giorgio Graziani, prof. Alberto Sobrero, prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 17.30), prof. Antonio Mussino, prof. Maurizio Barbieri, prof.ssa Roberta Calvano, prof. Marco Merafina, prof. Marco Biffoni, sig. Marco Cavallo, dott. Roberto Ligia, sig. Sandro Mauceri (entra alle ore 16.25), dott. Paolo Maniglio (entra alle ore 16.54), dott. Massimiliano Rizzo (entra alle ore 18.50), sig. Giuseppe Romano (entra alle ore 16.16); il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

E' assente giustificata: dott.ssa Francesca Pasinelli.

Sono assenti: dott.ssa Paola De Nigris Urbani, dott. Pietro Lucchetti.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **OMISSIS**

D.106/13

Aff. PATRIM.

6/4



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

21 MAG. 2013

Area Patrimonio e servizi economici
Settore Gestione patrimonio immobiliare

Immobile Città Universitaria – Contratto di locazione Poste Italiane S.p.A.

Il Presidente comunica che il giorno 10.05.2013 si è riunita presso il Rettorato la Commissione Edilizia per discutere, tra l'altro, il seguente punto iscritto all'o.d.g.:

Immobile Città Universitaria – Contratto di locazione Poste Italiane S.p.A.

Il Presidente ricorda che all'interno della città universitaria, lato viale Regina Elena, è sita una filiale di Poste Italiane S.p.A. L'immobile fu concesso in locazione, ai sensi del D.P.R. 296/2005, con contratto n°5355 del 24 aprile 2007, decorrenza 01/09/2007 della durata di anni 6 per un importo di €12.848,00/mese, stipulato dall'Agenzia del Demanio, all'epoca proprietaria dell'immobile in questione.

L'Agenzia del Demanio ha, tra l'altro, trasferito all'Università di Roma "La Sapienza" la piena proprietà del suddetto immobile, con atto rep. 474 del 7/06/2008, per effetto del quale l'Università è subentrata nella titolarità del contratto di locazione in essere, la cui scadenza è prevista per il 31.08.2013.

L'art. 3 del contratto vigente tra l'Agenzia del Demanio e Poste Italiane S.p.A. prevede la possibilità per il conduttore, qualora interessato, di presentare istanza, entro il termine di 8 mesi antecedenti alla cessazione del contratto, per il rinnovo dello stesso.

Con nota del 26 novembre 2012 e, successivamente, con nota del 21 gennaio 2013, pertanto, Poste Italiane ha presentato la suddetta istanza rispettivamente all'Agenzia del demanio e all'Università di Roma "La Sapienza".

In particolare, Poste Italiane S.p.A., ha richiesto di stipulare nuovo contratto di locazione secondo le seguenti condizioni:

- aggiornamento del locatore in base all'avvenuto passaggio in proprietà dell'immobile in questione;
- stipula del nuovo contratto ai sensi della Legge 392/78 che prevede quale durata naturale anni 6;
- riduzione del precedente canone di locazione, visto l'andamento del mercato immobiliare;
- canone di locazione stimato sulla base dei valori dell'Osservatorio immobiliare per la zona specifica;

L'Area Patrimonio e Servizi economici ha provveduto a richiedere una stima del canone di locazione secondo le suddette condizioni.

Con nota del 22/03/2013, l'Area gestione edilizia ha trasmesso la suddetta relazione, basata sui valori dell'OMI zona Bologna 1 del secondo semestre 2012, immobili con destinazione terziaria, che si attestano su €/mq mese 17,00/23,00 e che la stima è stata effettuata prendendo in considerazione il valore massimo pari ad €/mq mese 23,00 in base al quale il canone da richiedere ammonta ad €11.730,00/mese, arrotondato, visto il canone dell'attuale contratto, ad €12.000,00/mese.

16 MAG. 2013

PERVENUTO IL



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

21 MAG. 2013

Area Patrimonio e servizi economici
Settore Gestione patrimonio immobiliare

Si evidenzia, inoltre, che la differenza tra i due canoni è determinata dal generale andamento del mercato immobiliare che vede una flessione sul volume e sul valore dei contratti di compravendita e di locazione, dalla circostanza che il precedente canone era calcolato mediante valori e procedimenti "tipici" dell'Agenzia del Demanio, mentre quello attuale viene effettuata in base ai valori dell'Osservatorio immobiliare per la zona specifica, nonché dal previsto aggiornamento ISTAT, nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo, che ha portato il canone attuale ad €14.362,07/mese.

Anche il nuovo contratto di locazione prevederà, ai sensi di Legge, l'aggiornamento annuale, a partire dal secondo anno di locazione, nella medesima misura del 75%, prendendosi come base soggetta agli aggiornamenti il canone pagato nell'anno precedente.

La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole alla stipula di nuovo contratto di locazione.

Il Presidente invita il Consiglio a deliberare

Allegati in visione:

- copia contratto attualmente vigente;
- nota del 26/11/2012;
- nota del 21/01/2013;
- relazione tecnico estimativa del 21/03/2013;
- bozza nuovo contratto



..... OMISSIS

Consiglio di
Amministrazione

DELIBERAZIONE N. 106/13

Seduta del

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

21 MAG. 2013

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Visto il contratto attualmente vigente;**
- **Viste le note di Poste Italiane S.p.A. del 26 novembre 2012 e del 21 gennaio 2013 finalizzate alla stipula di un nuovo contratto di locazione secondo le condizioni descritte nella relazione istruttoria;**
- **Vista la relazione tecnico estimativa del 21/03/2013 dell'Area Gestione Edilizia;**
- **Presenti e votanti n. 15: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore generale e dai consiglieri: Barbieri, Biffoni, Calvano, Cavallo, Graziani, Laganà, Ligia, Mauceri, Merafina, Mussino, Saponara e Sobrero**

DELIBERA

- **di autorizzare la stipula di un nuovo contratto di locazione con Poste Italiane S.p.A. per l'importo di € 144.000,00 annui, con durata esennale ed alle condizioni di cui in premessa;**
- **di approvare la bozza di contratto, autorizzando il Direttore dell'Area Patrimonio e Servizi economici alla stipula dello stesso apportando eventuali modifiche e/o integrazioni necessarie che non alterino in modo sostanziale il contenuto del contratto.**

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

..... OMISSIS