



Nell'anno **duemilatredici**, addì **4 giugno** alle ore **10.30**, presso l'Aula degli Organi Collegiali, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con note rettorali prot. n. 0032662 del 30.05.2013 e prot. n. 0033157 del 03.06.2013, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... O M I S S I S

Sono presenti: il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: prof. Aldo Laganà, prof. Alberto Sobrero, prof. Maurizio Saponara, prof. Antonio Mussino, prof. Maurizio Barbieri, prof.ssa Roberta Calvano (entra alle ore 10.44), prof. Marco Merafina, prof. Marco Biffoni, sig. Marco Cavallo, dott. Roberto Ligia, sig. Sandro Mauceri, dott. Pietro Lucchetti (entra alle ore 11.30), dott. Paolo Maniglio (entra alle ore 10.37), dott. Massimiliano Rizzo (entra alle ore 10.37); il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

E' assente giustificata: dott.ssa Francesca Pasinelli.

Sono assenti: prof. Giorgio Graziani, dott.ssa Paola De Nigris Urbani, sig. Giuseppe Romano.

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

..... O M I S S I S

D.126/13

Aff. R. Tz.

6/3



Piano di dismissione locazioni passive: disdetta contratti immobili Caserma Sani e Via Vitorchiano

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

14 GIU. 2013

Atto Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore
Dott. Andrea Bonomo

Atto Patrimonio Immobiliare
Il Capo Ufficio
Dott.ssa Rosa Maria Manucci

PERVENTO IL
3 LUGLIO 2013

Scritto Gestione Patrimonio Immobiliare
Il Capo Ufficio
Dott.ssa Silvia Molinò

Il Presidente ricorda che l'Ateneo utilizza per i propri fini istituzionali anche immobili in locazione passiva/sub concessione, tra i quali figurano:

- la Caserma Sani, ubicata in Via Principe Amedeo, 184, attualmente sede del Dipartimento ISO – Istituto di studi Orientali e delle Segreterie studenti dei Corsi di laurea in Sociologia e Scienze della Comunicazione, in forza dell'atto di sub concessione stipulato con Salini costruttori spa – COGEIM spa (concessionario dal Comune di Roma, proprietario dell'immobile) in data 8 agosto 2001 e integrato con successivo atto del 28 settembre 2004; tale rapporto contrattuale, avente durata novennale a decorrere dalla prima consegna avvenuta nel marzo 2002, rinnovabile per ulteriori nove anni, prevede la possibilità di recesso anticipato da esercitare entro tre anni dal primo rinnovo (avvenuto nel marzo 2011) quindi entro marzo 2014, e comporta ad oggi una spesa annua di € 1.430.000,00.
- l'immobile di Via Vitorchiano, 81, per il piano 2° e 3°, i cui locali sono attualmente utilizzati per le esigenze dei corsi di laurea della Facoltà di Medicina e Psicologia, in forza di un contratto stipulato con la Giudici spa in data 27 ottobre 2003 e successivamente rinegoziato, con un canone annuo originariamente fissato in € 211.021,00 più IVA, e che comporta anche consistenti oneri di gestione.

In considerazione dell'onerosità di dette locazioni l'Ateneo, nell'ottica di un contenimento della spesa e in conformità delle sempre più stringenti previsioni connesse alle leggi di stabilità, ha posto in essere azioni volte ad ottenere una riduzione dei canoni; in particolare si ricorda che:

- a) con riguardo alla Caserma Sani, il Consiglio nella seduta del 24.1.2012, nel prendere atto dei tentativi già posti in essere allo scopo di ottenere condizioni contrattuali più favorevoli per l'Università, aveva conferito mandato al Direttore Generale a dar corso ad ogni azione volta alla rinegoziazione del canone di subconcessione e della relativa durata, ovvero, in caso negativo, esercitare la facoltà di recesso, previa adeguata pianificazione finalizzata alla dislocazione delle strutture ivi ubicate. Tali trattative, come si evince dalla documentazione istruttoria in consultazione, non hanno prodotto alcun risultato.
- b) con riguardo all'immobile di Via Vitorchiano, e in esecuzione di quanto deliberato dal Consiglio nella seduta del 21.3.2011, è stata formulata alla proprietà una proposta di rinegoziazione del canone in linea con i parametri locali, successivamente formalizzata nell'accordo stipulato con decorrenza 01.10.2012, per un canone ridotto pari a € 180.000,00 annui.

Il Presidente precisa che per entrambi i contratti ha trovato applicazione il D.L. n. 95 del 6-7-2012 che ha previsto il blocco dell'adeguamento ISTAT per un triennio a decorrere dal 1° gennaio 2012.

Ricorda inoltre che in considerazione dell'obiettivo operativo del contenimento della spesa definito all'interno del Piano della Performance di Sapienza per



l'anno 2012, è stato redatto apposito Piano di razionalizzazione dei fitti passivi che, con riguardo alle locazioni citate, ha previsto:

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

14 GIU. 2013

Area Pubbliche Relazioni e servizi Economici

Il Direttore
della Scuola di Economia

Ufficio Pubbliche Relazioni Militare

Il Capo Ufficio
Sottessa Rosa Maria Minucci

- a) la dismissione della Caserma Sani di Via Principe Amedeo, realizzabile mediante il trasferimento delle strutture/attività ivi presenti nel Complesso Poste ubicato presso lo Scalo S. Lorenzo, acquisito in proprietà dall'Ateneo nel 2006 e per la cui ristrutturazione si è conclusa nel mese di febbraio 2013, con l'aggiudicazione definitiva, la procedura di gara per la progettazione esecutiva e riqualificazione funzionale;
- b) la dismissione dell'immobile di Via Vitorchiano, mediante la previsione del trasferimento delle attività ivi svolte presso la futura sede da realizzare nell'area del S. Andrea – Grottarossa, secondo il progetto preliminare approvato dal CdA nella seduta del 17.3.2009.

Ricorda, infine, che nella seduta del 24.01.2012 Codesto Consiglio, in occasione dell'approvazione dei lavori di ristrutturazione della Palazzina A del compendio di Via delle Fornaci di Tor di Quinto, aveva previsto la temporanea destinazione di parte degli spazi del II piano della palazzina suddetta alla Facoltà di Medicina e Psicologia per lo svolgimento delle attività dei corsi di laurea in Professioni sanitarie attualmente operanti presso la sede di Via Vitorchiano, 81, nelle more del definitivo trasferimento dei suddetti corsi di laurea nell'edificio di prossima realizzazione presso il S.Andrea, autorizzando il Direttore Generale a porre in essere ogni azione volta alla dismissione della locazione in parola.

Informa che l'Area Gestioni Edilizie ha comunicato che, in considerazione dello stato delle procedure per l'esecuzione dei lavori presso l'edificio Poste e presso l'area di Tor di Quinto, i tempi prevedibili per l'effettivo rilascio delle due sedi sono:

- dicembre 2015, relativamente alla Caserma Sani;
- febbraio 2014, relativamente ai locali di Via Vitorchiano;

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare sulla proposta di dismissione delle locazioni in argomento.

Allegati in visione

Atto di sub concessione 8 agosto 2001

Atto di sub concessione 28 settembre 2004

Contratto di locazione 27 ottobre 2003 e integrazione 3 ottobre 2011

Delibera C.d.A. 6/12 del 24 gennaio 2012

Delibera C.d.A. 11/12 del 24 gennaio 2012

nota prot. 60929 del 27.9.2011

nota prot. 80879 del 14.12.2011

Appunto Rip.III del 29.2.2012

nota prot. 22644 del 10.4.2012

nota prot. 27283 del 30.4.2012

Piano di razionalizzazione dei fitti passivi

Comunicazioni Area Gestione Ediliza del 27.5.2013 e 29.5.2013



- 4 GIU. 2013

PROMEMORIA PER IL DIRETTORE GENERALE

PROGRESSIVA RIDUZIONE DI SPESA SUL CONTO A.C. 12.01.010.010 - LOCAZIONE IMMOBILI E SPESE CONDOMINIALI

Nel quadro delle politiche di miglioramento della gestione economica e finanziaria, si è cercato nel corso degli anni di intervenire con operazioni di dismissione delle locazioni passive più onerose, realizzando una costante riduzione della spesa a gravare sul conto delle Locazioni Immobiliari; a fronte di una spesa che nel 2004 superava gli € 6.000.000,00 si è giunti all'attuale spesa di € 2.500.000,00.

Il primo risultato è stato conseguito nel 2006 per effetto del mancato rinnovo delle locazioni delle sale cinematografiche che avevano una incidenza di circa € 750.000,00 annui sul B.U.

Negli anni successivi il conto ha registrato un progressivo e costante decremento per effetto delle dismissioni, tra le quali si riportano le più rilevanti:

2006	Via Vicenza, 23	€ 480.240,00 annui
2006	Via Monte d'Oro/Via dell'Arancio 66	€ 1.296.000,00 annui
2008/09	Via Nomentana, 41	€ 713.000,00 annui
2009	Via Cesalpino 12/14	€ 648.000,00 annui

Le previste dismissioni degli immobili di Via Vitorchiano 81 e Via Principe Amedeo, 184 - Caserma Sani, comporteranno una ulteriore significativa riduzione di spesa pari a € 1.750.000,00 annui (inclusi costi di gestione), portando la previsione di spesa per le locazioni passive dagli attuali € 2.500.00,00 a soli € 750.000,00.



..... O M I S S I S

DELIBERAZIONE N. 126/13

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Letta la relazione istruttoria;
- Visti gli atti sottoscritti in data 8 agosto 2001 e 28 settembre 2004 per la subconcessione dell'immobile Caserma Sani sito in via Principe Amedeo, 184;
- Visto il contratto sottoscritto in data 27 ottobre 2003 per la locazione dei locali dell'immobile sito in via Vitorchiano, 81, successivamente rinegoziato a condizioni più favorevoli;
- Vista la propria delibera del 24/01/2012 n.11/12 concernente l'ipotesi della dismissione della Caserma Sani;
- Vista la propria delibera del 24/01/2012 n. 6/12 concernente l'ipotesi di dismissione dei locali di via Vitorchiano e la temporanea assegnazione alla Facoltà di Medicina e Psicologia di spazi sostitutivi individuati presso l'area di Tor di Quinto, Palazzina A;
- Visto il Piano di razionalizzazione dei fitti passivi, elaborato nell'ambito delle azioni finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo operativo del contenimento della spesa nell'anno 2012;
- Viste le previsioni formulate dall'Area Gestione Edilizia relativamente ai tempi per l'effettivo rilascio degli immobili in argomento;
- **Presenti e votanti n. 15: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal prorettore, dal direttore generale e dai consiglieri: Barbieri, Biffoni, Calvano, Cavallo, Laganà, Ligia, Mauceri, Merafina, Saponara, Soprero, Lucchetti, Maniglio e Rizzo**

DELIBERA

di autorizzare il recesso anticipato rispettivamente:

- dal contratto per la sub concessione della Caserma Sani, a far data dal dicembre 2015;
- dal contratto di locazione dei locali di via Vitorchiano, 81 a far data da febbraio 2014.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Francesco Avallone

..... O M I S S I S