



11 GIU. 2013

Nell'anno **duemilatredici**, addì **11 giugno** alle ore **16.05**, presso la Sala del Senato Accademico, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0034192 del 06.06.2013, 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. Giorgio Graziani, prof. Alberto Sobrero, prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 16.50), 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, dott. Pietro Lucchetti (entra alle ore 17.30), dott. Paolo Maniglio sig. Giuseppe Romano, il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

Sono assenti giustificati: dott.ssa Francesca Pasinelli, dott. Massimiliano Rizzo.

È assente: dott.ssa Paola De Nigris Urbani.

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. 134/13
Aff. patrimon.
4/2



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

11 GIU. 2013

Area Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore
Dott. Andrea Bonomolo

Ufficio Patrimonio Immobiliare
Il Capo Ufficio
Dott.ssa Rosa Maria Minucci

Ufficio Impianti
Il Capo Ufficio
Dott.ssa Silvia Morino

Maria Minucci
Rosa Maria Minucci
Silvia Morino

Immobile di Via Baglivi: proposta di transazione/compensazione con Azienda Policlinico Umberto I

Il Presidente ricorda che l'immobile di Via Baglivi, 16/Piazza Sassari 3, acquisito in proprietà dall'Università per effetto di un legato finalizzato al conferimento di borse di studio per studenti di Medicina, è stato utilizzato a partire dal 1999 dall'Azienda Policlinico Umberto I (Azienda Universitaria antecedentemente al 1.11.1999), senza che la stessa abbia mai versato quanto dovuto a titolo di indennità di occupazione.

L'immobile si sviluppa su tre piani oltre un seminterrato, ed è utilizzato quasi interamente dall'Azienda per una superficie utile di circa 1076 mq, residuando una quota di 166 mq per gli usi istituzionali della Facoltà di Medicina e Psicologia e del Dipartimento di Medicina clinica e molecolare.

Con nota del 24.1.2011 l'Azienda ha manifestato la volontà di regolarizzare la propria posizione mediante stipula di un contratto di locazione a decorrere dall'anno 2011 e proponendo, per il pregresso, di valutare la possibilità di compensazione fra partite dare e avere di rispettiva competenza.

E' stata pertanto avviata una lunga trattativa e, nell'incertezza dell'esito, l'Università ha parallelamente affidato ad un legale del libero foro la proposizione dell'azione giudiziale volta ad ottenere il rilascio dell'immobile e il pagamento di una somma per l'occupazione *sine titulo*.

In esito alle trattative svolte, si è giunti alla piena condivisione di un contratto di locazione nel quale:

- è stabilito un canone mensile di € 19.680,00, commisurato alla superficie disponibile, e suscettibile di rideterminazione a seguito della liberazione della quota residua ancora in uso all'Università, in funzione della superficie dell'intero immobile;
- sono posti a carico dell'Azienda i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, tenuto conto dell'uso continuato e protrattosi nel tempo dell'immobile da parte dell'Azienda stessa;
- l'Azienda si impegna a regolarizzare l'indennità di occupazione pregressa con modalità da definire.

Tale contratto è stato sottoscritto dalle parti il 5.11.2011, con decorrenza 1.1.2011 e con onere di registrazione a carico dell'Azienda, ma detta registrazione non è mai avvenuta né l'Azienda ha mai dato corso ai pagamenti contrattualmente convenuti. Ciò ha comportato il mancato introito, inserito in sede di bilancio di previsione 2012, della relativa somma annuale e il conseguente versamento, al netto delle spese di gestione e imposte, da effettuare in favore della Fondazione Sapienza, cui competono le entrate dei beni derivanti da lasciti ereditari finalizzati all'erogazione di borse di studio, in esecuzione degli obblighi derivanti dal legato.

A fronte del citato giudizio instaurato dall'Università per il rilascio dell'immobile, l'Azienda ha presentato domanda riconvenzionale volta al riconoscimento in proprio favore del credito nei confronti dell'Università,



Consiglio di
Amministrazione

Sede del

11 6/10/2013

Area Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore
Dott. Andrea Bonomolo

Ufficio Patrimonio Immobiliare
Il Capo Ufficio

Dott.ssa Rosa Maria Minucci

Ufficio Patrimonio Immobiliare

Dott.ssa Silvia Marino

derivante dai lavori di manutenzione straordinaria svolti presso l'edificio di Via Baglivi nonché dalla quantificazione, in via presuntiva, di una somma a titolo di rimborso per l'utilizzo di aule e porzioni immobiliari all'interno del Complesso Policlinico.

La vicenda, dunque, si è sviluppata lungo due direttrici, da un lato con la prosecuzione del giudizio, e dall'altro con l'avanzare delle trattative, svolte nell'ambito dei lavori dell'"Organismo di Raccordo Università - Azienda Policlinico" per la risoluzione delle problematiche pendenti, nell'intento di definire le reciproche partite dare-avere. In tale sede, e in particolare nella riunione del 3.5.2012, le parti hanno ribadito la volontà di addivenire ad un bonario componimento della causa in corso.

Di conseguenza i rispettivi legali hanno proposto un testo transattivo, il cui punto essenziale è rappresentato dalla **compensazione** fra i crediti vantati dall'Università a titolo di canoni per l'utilizzo dell'immobile dal 1.11.1999 (anno di costituzione dell'Azienda) al 31.12.2012, ammontanti ad € 2.896.865, 05, e i debiti, riconosciuti dalla Sapienza all'Azienda in base all'accordo dell'11.6.2008 relativo alla fornitura di acqua surriscaldata per le necessità della Città Universitaria, ancora priva di autonomo impianto in corso di realizzazione, e quantificati in € 2.248 539,97 iva inclusa alla data del 15.11.2012.

L'ipotesi transattiva prevede inoltre:

- la rinuncia dell'Università al debito pregresso per il periodo 1.1.1999-1.11.1999, ovvero dall'inizio dell'utilizzo dell'immobile da parte della cessata Azienda Universitaria Policlinico Umberto I alla data di costituzione della nuova Azienda;
- l'impegno delle parti alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione (che riproduce nella sostanza quanto già definito nel precedente, salvo i punti di seguito illustrati) con decorrenza 1.1.2013;
- la corresponsione, entro luglio 2013, delle somme arretrate dovute per il periodo gennaio-giugno 2013;
- l'imputazione del saldo positivo, in favore dell'Università, della differenza residua fra le partite sopra riportate, da effettuarsi attraverso la compensazione con le future somme da essa dovute per la fornitura di acqua surriscaldata, fino al soddisfo;
- la reciproca rinuncia ed estinzione del giudizio per effetto della sottoscrizione dell'atto transattivo, salvo successiva definizione delle residue partite dare avere in seno al citato Organismo di raccordo.

Il Presidente evidenzia che in caso di conclusione positiva dell'accordo nei termini sopra descritti, l'Università provvederà a versare, prelevando dai fondi a suo tempo iscritti in bilancio (ex impegni 200905301, 201000277 e 201100125) le somme dovute alla Fondazione Sapienza in esecuzione degli obblighi derivanti dal legato.



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

11 GIU. 2013

Area Patrimonio e Servizi Economici
il Direttore
Dott. Andrea Bonpmolo

Ufficio Patrimonio Immobiliare

Il Capo Ufficio

Dott.ssa Rosa Maria Minucci

Ufficio Patrimonio Immobiliare

Il Capo Ufficio

Dott.ssa Rosa Maria Minucci

In merito al nuovo contratto di locazione, il cui testo è in corso di redazione, va precisato che le modifiche rispetto al precedente riguardano essenzialmente:

- l'art.5 - *Canone di locazione e modalità di pagamento*, ove è previsto l'importo mensile di € 20.152,80 derivante dall'applicazione dell'aumento ISTAT sul precedente importo concordato, a decorrere dal 1.1.2012;

- l'art.6 - *Regolarizzazione indennità di occupazione pregressa*, nel quale si dà atto della composizione bonaria raggiunta su tale punto attraverso la sopra descritta compensazione delle partite reciproche;

- l'art.7 - *Manutenzione ordinaria e straordinaria*, che pone quest'ultima, come da previsioni normative, a carico del locatore, essendo venuta meno per effetto dell'intervenuta transazione la motivazione sottesa all'attribuzione della stessa in capo all'Azienda. Tale adeguamento del testo contrattuale, che attribuisce dunque maggiori spese future all'Università, tiene conto anche della conferma del canone già concordato, quantificato in base alla relazione tecnica del 14.3.2005, e dell'applicazione della rivalutazione ISTAT, posto che una rinegoziazione secondo gli attuali valori di mercato avrebbe prodotto una probabile riduzione dell'importo.

In esito a tutto quanto sopra esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare.

Allegati parte integrante:

- Bozza di atto di transazione;

Allegati in consultazione:

- relazione tecnica marzo 2005

- Accordo Università-Azienda dell'11.6.2008 per l'utilizzazione dell'energia termica da parte della Sapienza

- nota 49852 del 25.7.2011 e rettifica prot. 50426 del 27.7.2011

- Contratto di locazione del 15.11.2011

- Nota Azienda Policlinico del 24.1.2011

- Comparsa di costituzione con domanda riconvenzionale del 29 febbraio 2012

- verbale Organismo di Raccordo del 3.5.2012



..... OMISSIS

Consiglio di
Amministrazione

DELIBERAZIONE N. 134/13

Seduta del

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

11 GIU. 2013

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Vista la nota dell'Azienda Policlinico del 24.1.2011;**
- **Visto il contratto di locazione per l'immobile di via Baglivi, 16 sottoscritto tra Università e Azienda il 15.11.2011;**
- **Visti gli atti relativi al giudizio instaurato per il rilascio dell'immobile e in particolare la domanda riconvenzionale formulata dall'Azienda;**
- **Vista la bozza di atto transattivo contenente la proposta di compensazione tra partite reciproche di dare e avere;**
- **Considerata l'opportunità di addivenire ad una conclusione bonaria della vicenda e di regolarizzare la situazione locativa dell'immobile;**
- **Considerata la necessità di dare attuazione agli obblighi derivanti dal legato che ha trasferito la proprietà dell'immobile all'Università;**
- **Presenti e votanti n. 17: 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, Sobrero, Maniglio, Romano**

DELIBERA

di autorizzare il Direttore Generale alla sottoscrizione:

- **dell'atto di transazione fra Università e Azienda Policlinico, allegato quale parte integrante;**
- **di un nuovo contratto di locazione per l'immobile di via Baglivi, 16 con decorrenza 1.1.2013;**

nonché ad apportare eventuali modifiche e/o integrazioni che non alterino in modo sostanziale il contenuto degli atti.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Fratini

+++++

ATTO DI TRANSAZIONE

TRA

L'Università degli Studi di Roma La Sapienza, in persona del Magnifico Rettore Prof. Luigi Frati, con sede in Roma, Piazzale Aldo Moro n. 5 ed elettivamente domiciliata in Roma, Via Monte Zebio n. 28, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Bernardi, in forza di procura in Citazione, dal quale è rappresentata e difesa. - *Attrice* -

E

L'Azienda Policlinico Umberto I, C.F. e P. IVA 05865511009, costituita con D.L. 341/99, convertito in L. 453/99, con sede in Roma, Viale del Policlinico n. 155, in persona del Direttore Generale p.t., Dott. Domenico Alessio, nominato con decreto n. 2940 del Rettore dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" del 30.08.2012 e con assunzione delle funzioni mediante delibera n. 000001 del 30.08.2012, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Cristina Boccia (C.F.BCCCST74E50H501) e Iosè Guzzo (C.F. GZZ SIO 74C09 D086G), ed elettivamente domiciliata presso l'Avvocatura dell'Azienda stessa in Roma, V.le del Policlinico n. 155, giusta delega posta in calce alla Comparsa di Costituzione: - *Convenuta* -

CON RIFERIMENTO

al Giudizio incardinato innanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. II, G.I. Dott.sa Bernardo Cecilia, avente R.G. n. 70348/2011.

*** **

PREMESSA

Con *Atto di Citazione* notificato in data 23.11.2011, l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" conveniva in giudizio, innanzi al suddetto Tribunale, l'Azienda Policlinico Umberto I di Roma, per accertare e dichiarare: *"che l'Azienda Policlinico Umberto I occupa senza titolo l'immobile sito in Roma, via Baglivi n.16, di proprietà dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza e per l'effetto:*

- a) *condannare l'Azienda Policlinico Umberto I al rilascio immediato dell'immobile sito in Roma, via Baglivi n.16;*
- b) *condannare l'Azienda Policlinico Umberto I al pagamento in favore*

dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza della somma di **euro 2.794.565,68** per il periodo aprile 1999 al dicembre 2011, nonché della somma di euro 19.680,04 per ogni mese di ritardo dal gennaio 2012 sino all'effettivo rilascio, ovvero al pagamento di quella maggiore o minore che verrà ritenuta di giustizia”.

Con **Comparsa di Risposta** si costituiva l'Azienda Policlinico Umberto I di Roma, chiedendo il rigetto di ogni avversa pretesa e, al contempo, spiegando **Domanda Riconvenzionale** nella quale si chiedeva all'adito Tribunale di:

- *accertare in favore dell'Azienda il credito derivante dai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sull'immobile di via Baglivi n.16, dal 2000 al 2010, per complessivi € 348.217,30, ovvero nella somma maggiore o minore che risulterà in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione monetaria come per legge, decurtandoli in compensazione dai canoni passati, presenti e futuri e/o da ogni altro importo eventualmente dovuto dall'Azienda in favore dell'Ateneo, ovvero condannando l'Università (locatore) a rimborsarli in favore dell'Azienda (locataria), ai sensi dei descritti accordi contrattuali e/o ai sensi della normativa civilistica relativa al riparto di spese tra locatore e conduttore;*

- *inoltre, sempre in via riconvenzionale, [...] accertare l'esistenza del credito vantato dall'Azienda che ha anticipato il pagamento di servizi resi (parte dei costi per utenze elettriche, riscaldamento, pulizie, vigilanza, tassa di smaltimento dei rifiuti etc.) in favore dell'Università, utilizzatrice di aule e porzioni immobiliari di pertinenza dell'Azienda, per i propri fini di didattica e ricerca, nella misura già acclarata dai tecnici all'uopo congiuntamente incaricati da Azienda e Università, per un totale pari ad € 7.746.853,00, o nella diversa misura che dovesse essere accertata in corso di causa, per gli anni conteggiati dal 01/11/1999 sino al 2005, oltre interessi e rivalutazione monetaria come per legge. Con espressa riserva di azionare separatamente gli altri crediti vantati dall'Azienda per il periodo successivo allo stesso titolo e/o ad altro titolo sin dal 01/11/1999 (dipendenti universitari in servizio presso l'Azienda etc.).*

Alla prima Udienza di Comparizione del 02/05/2012 le parti, concordemente, chiedevano all'Ill.mo sig. Giudice di concedere un rinvio per portare avanti accordi transattivi volti a definire bonariamente le pendenze per cui è causa. Tali incontri hanno prodotto l'esito positivo di pervenire ad una soluzione della controversia.

Tanto premesso, con il presente Atto Transattivo, le parti sopra indicate intendono comporre le rispettive posizioni nei seguenti termini.

*** **

Art. 1. Canoni di Locazione immobile Via Baglivi.

a) Periodo 01/04/1999 - 31/10/1999:

L'Università, preso atto del fatto che la convenuta Azienda è stata istituita solo a decorrere dal 01/11/1999, rinuncia alla pretesa relativa al periodo compreso tra il 1° aprile 1999 ed il 31 ottobre 1999;

b) Periodo 01/11/1999 - 31/12/2012:

L'Azienda si impegna a riconoscere, in favore dell'Università, il seguente debito per l'utilizzo dell'immobile di Via Baglivi, a decorrere dal 01/11/1999, secondo i seguenti canoni mensili così ripartiti:

- Euro 16.322,33 mensili, nel periodo 01/11/1999 – 31/03/2005;
- Euro 19.680,00 mensili, nel periodo 01/04/2005 – 31/12/2011;
- Euro 20.152,80 mensili, nel periodo 01/01/2012 – 31/12/2012;

per un importo complessivo, alla data del 31/12/2012, pari ad € **2.896.865,05** a saldo e stralcio. Rispetto a tale importo, l'Università dichiara espressamente di rinunciare agli interessi ed a ogni altra pretesa riconnessa ai suddetti canoni di locazione.

c) Periodo dal 01/01/2013 in poi:

Le parti si impegnano a stipulare un nuovo contratto di locazione (All. 1) con decorrenza dal 01/01/2013 con canone mensile pari ad € 20.152,80, da registrare entro 30 giorni dalla sottoscrizione. L'Azienda si impegna a rispettare le scadenze di pagamento che verranno fissate nel predetto contratto, a partire dal canone di Agosto 2013 in poi, nonché si impegna a saldare, entro fine Luglio 2013, i canoni dovuti per il periodo da Gennaio a Luglio 2013.

d) l'Università dichiara di rinunciare anche alla propria domanda di rilascio dell'immobile sopra indicato, azionata nel procedimento R.G. 70348/2011.

e) l'Università dichiara che, trattandosi di locazione non commerciale ma destinata ad attività istituzionali, i predetti importi conteggiati per i canoni di locazione sono esenti dall'IVA.

Art. 2. Rimborso da parte dell'Università dei costi fatturati dalla Siram S.p.A. per fornitura di acqua surriscaldata da parte dell'Azienda presso la Città Universitaria.

a) Anche se tale posizione non era ricompresa tra le domande oggetto della suddetta causa avente R.G. 70348/2011, l'Università, preso atto dell'esistenza di un debito insoluto verso l'Azienda, come da accordo già sottoscritto tra le stesse parti in data 11/06/2008 (Prot. 1137/Rip. VII/09-07-08), si impegna a rimborsare in favore del Policlinico i costi fatturati dalla Siram S.p.A. per l'utilizzo, da parte della Sapienza, per la fornitura di acqua surriscaldata da parte dell'Azienda presso la Città Universitaria.

b) Le parti danno atto che, dal mese di Ottobre 2009 sino alla data del 15/11/2012, l'importo dovuto per tale fornitura ammonta ad € **2.248.539,97** (IVA inclusa) come da conteggi meglio indicati nella seguente tabella:

Fattura n. 12704		21/12/2010	269.341,39
Fattura n. 12707		21/12/2010	609.865,10
Fattura n. 12708		21/12/2010	49.725,90
Fattura n. 4026		28/04/2011	260.801,09
Fattura n. 4658		16/05/2011	384.155,26
Fattura n. 8068		12/09/2011	16.725,61
Fattura n. 2036		27/02/2012	189.852,92
Fattura n. 8789		10/08/2012	23.756,90
Fattura n. 6473		11/06/2012	444.315,80
		TOTALE	2.248.539,97

c) L'Università si impegna a rimborsare all'Azienda i costi che, nell'ipotesi, dovessero essere chiesti dalla Siram per eventuale revisione prezzi, in relazione alle fatture di cui sopra;

d) con riferimento al periodo successivo al 15/11/2012, l'Università si impegna a rimborsare all'Azienda i costi per lo stesso servizio, fornito dalla attuale aggiudicataria Cofely S.p.A. in adesione a gara CONSIP, sino a quando l'Ateneo si renderà autonomo.

e) L'Azienda dichiara espressamente di rinunciare agli interessi ed a ogni altra pretesa riconnessa ai suddetti costi;

f) Per il saldo della differenza residua tra il credito dell'Università (pari ad € 2.896.865,05) e quello dell'Azienda (pari ad € 2.248.539,97), ossia per il pagamento del netto dare/avere pari ad € 648.325,08, le parti concordano che tale importo verrà compensato con le successive mensilità che saranno dovute dall'Ateneo al Policlinico per gli importi di cui alla precedente lettera d) fino a completa soddisfazione dei crediti. A compensazione avvenuta, per il saldo dei ratei successivi degli importi indicati sub d), l'Università si impegna a effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta inviata dal Policlinico.

Art. 3. Domanda Riconvenzionale dell'Azienda per il rimborso dei costi sostenuti per riscaldamento, forza motrice, pulizie e tassa smaltimento rifiuti.

a) Con riferimento alla Domanda Riconvenzionale azionata dall'Azienda per i costi sopra specificati, attinenti alle Aule site nel complesso immobiliare del Policlinico, utilizzate dalla Sapienza per finalità didattiche, le parti prendono l'impegno di riattivare un Tavolo Tecnico per definire i criteri di calcolo dei costi e per l'esatta quantificazione dei crediti stessi, da concordare tramite i rispettivi tecnici, al fine del successivo pagamento da parte dell'Università in favore dell'Azienda, come concordato, altresì, nella riunione dell'Organismo di Raccordo Università-Policlinico del 19/03/2013.

b) Con riferimento alle posizioni indicate nel precedente punto a), il Policlinico dichiara di rinunciare alla azione oggetto del procedimento RG. 70348/2011, senza contestuale rinuncia né alla pretesa né ai diritti per cui è causa.

Art. 4. Estinzione del Giudizio R.G. 70348/2011.

a) Le parti si impegnano a depositare presso il Tribunale adito copia del presente Atto Transattivo, redatto in triplice originale (uno per l'Università, uno per l'Azienda, uno da depositare in Tribunale), tutti firmati in originale, da parte dei rappresentanti legali degli enti, unitamente ai rispettivi Avvocati incaricati, entro la prossima Udienza del 09/10/2013 nella quale si chiederà l'estinzione del Giudizio ai sensi dell'art. 306 c.p.c., con reciproca compensazione delle spese legali e degli onorari del giudizio, ivi incluso l'espressa rinuncia alla solidarietà professionale ex art. 68 L.P. da parte dei rispettivi legali incaricati.

Art. 5. Clausola di limitazione.

La presente Transazione compone definitivamente le posizioni sopra specificate nei termini precisati in atti, salvi ed impregiudicati i rispettivi diritti per ogni altra posizione che esuli da quanto qui bonariamente composto.

*** **

La presente Transazione è composta di n. 6 pagine, inclusa la presente, e consta di 3 originali identici (uno per l'Università, uno per l'Azienda, uno da depositare in Tribunale), la cui conformità è attestata dalle firme congiunte da parte dei rappresentanti legali degli enti, unitamente ai rispettivi Avvocati incaricati. Le pagine di congiunzione verranno autenticate anche con l'apposizione dei timbri di entrambi gli enti.

In fede

Roma, li _____

*Università degli Studi
di Roma La Sapienza*

*Azienda Policlinico Umberto I
Il Direttore Generale p.t.
Dott. Domenico Alessio*

Avv. Giuseppe Bernardi

Avv. Cristina Boccia Avv. Iosè Guzzo

_____ OMISSIS _____