



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

13 OTT. 2009

Nell'anno **duemilanove**, addì **13 ottobre** alle ore **16.00** si è riunito, nell'Aula degli Organi Collegiali, il Consiglio di Amministrazione 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. Fabrizio Vestroni, prof. Adriano Redler, prof. Aldo Laganà, prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 16.45), prof. Antonio Mussino, prof.ssa Rosa Concetta Farinato, prof. Marco Biffoni, prof. Raffaele Gentile, prof. Antonio Sili Scavalli, sig. Beniamino Altezza, dott. Roberto Ligia, sig. Ivano Simeoni, sig. Matteo Fanelli (entra alle ore 16.45), sig. Pietro Lucchetti, sig. Gianfranco Morrone, sig. Giuseppe Romano, sig. Giorgio Sestili; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

E' assente: dott. Paolo Maniglio.

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. 194/09
A. A. Petrucci
411

"Ex Centro di Meccanizzazione Poste a San Lorenzo". Proposta di transazione.

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

13 OTT. 2009

Il Presidente ricorda che questo Consiglio, nella seduta del 15.9.09, ha preso atto della definitiva consegna dell'edificio "Ex Centro di Meccanizzazione Poste a San Lorenzo".

Il Presidente ricorda, inoltre, di aver illustrato a questo Consiglio, nella seduta del 29.9.09, l'intesa raggiunta con Poste Italiane S.p.A. circa la sottoscrizione di un accordo transattivo per un importo complessivo di €. 1.275.000,00, riguardante la definizione di aspetti contrattuali ulteriori all'atto di acquisto, quali, ad es., le penali per ritardata consegna e le conseguenti spese sostenute dall'Università, l'utilizzo dei locali di Via Palmiro Togliatti 1505 oltre la data di scadenza del comodato gratuito, gli oneri sostenuti da Poste S.p.A. per l'utilizzo da parte dell'Università delle porzioni via via consegnate, ecc. Tale importo sarà decurtato dal saldo del prezzo dell'immobile e costituisce l'oggetto della bozza di atto transattivo a chiusura di ogni rapporto di dare e avere per qualunque causa o titolo fra l'Università e Poste Italiane S.p.A., che viene oggi sottoposta all'attenzione di questo Consiglio.

Il Presidente rende noto che Poste Italiane S.p.A., con nota del 1.10.2009 assunta al protocollo dell'Università col n. 52469 in data 5.10.2009 (All.), ha ritenuto congrua la somma di €. 1.275.000,00 spettante all'Università a titolo di composizione per la consegna dell'immobile oltre i limiti previsti dal contratto d'acquisto.

Pertanto il Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio la bozza dell'atto transattivo fra l'Università e Poste Italiane S.p.A. redatta dall'Università ed inviata a Poste Italiane S.p.A. (All.).

Il Presidente ricorda, anche, il prezzo convenuto con atto d'acquisto del 14.6.2006, pari ad €. 27.615.000,00, oltre IVA 10%, per un totale di €. 30.376.500,00: nel portare a detrazione la somma di euro 5.500.000,00 pagata in sede di sottoscrizione del ricordato contratto e altresì la somma testé quantificata di €.1.275.000,00, l'importo del saldo risulta pari ad €. 20.840.000,00. Pertanto il costo per l'acquisto dell'immobile risulta pari ad €. 29.101.500,00 a fronte di una previsione nell'Accordo di Programma del 3.5.2001 di €. 33.500.000,00. L'utilizzo delle economie realizzate nell'acquisto sono sottoposte ad assenso da parte del MIUR.

Alla luce di quanto esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare in ordine:

- all'approvazione della bozza di atto di transazione con Poste Italiane S.p.A.;
- all'autorizzazione al Rettore alla sottoscrizione dello stesso, con la facoltà di apportare alla bozza di transazione quelle modificazioni che, senza alterare la sostanza dell'accordo, si rendano necessarie alla conclusione della negoziazione;
- alla richiesta al MIUR del diverso utilizzo delle somme derivate dal risparmio sul prezzo dell'immobile.

Allegati parte integrante:

Bozza di atto di transazione con Poste Italiane S.p.A.
Nota Poste Italiane S.p.A del 1.10.2009

Allegati in consultazione:

Contratto di acquisto del 14.6.2006;

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III°
SVILUPPO EDILIZIO ED ESPROFESSIONI

Fabio Mariani

Uw

Navarro

PERVENUTO
- 8 OTT. 2009
RIP. V - SE



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

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

13 OTT. 2009

DELIBERAZIONE N. 194/09

IL CONSIGLIO

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Visto il contratto di acquisto del 14.6.2006;**
- **Vista l'allegata bozza dell'atto di transazione con Poste Italiane S.p.A.;**
- **Vista la nota di Poste Italiane S.p.A. dell'1.10.2009, che ha ritenuto congrua la somma di €. 1.275.000,00 spettante all'Università a titolo di composizione per la consegna dell'immobile oltre i limiti previsti dal contratto d'acquisto;**
- **Considerata la necessità di chiedere al MiUR l'assenso all'utilizzo delle economie sul prezzo d'acquisto dell'edificio per €. 1.275.000,00, derivanti dagli accordi transattivi in discussione;**
- **Considerato quanto emerso nel corso del dibattito;**
- **Presenti e votanti n. 19, maggioranza n. 10: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore amministrativo e dai consiglieri: Altezza, Biffoni, Farinato, Gentile, Laganà, Ligia, Redler, Saponara, Sili Scavalli, Simeoni, Vestroni, Fanelli, Lucchetti, Morrone, Romano, Sestili**

DELIBERA

- **di approvare l'allegata bozza di atto di transazione con Poste Italiane S.p.A.;**
- **di autorizzare il Rettore alla sottoscrizione dello stesso, con la facoltà di apportare alla bozza di transazione quelle modificazioni che, senza alterare la sostanza dell'accordo, si rendano necessarie alla conclusione della negoziazione;**
- **di autorizzare il Rettore a richiedere al MiUR il diverso utilizzo delle somme derivate dal risparmio sul prezzo di acquisto dell'immobile per €. 1.275.000,00.**

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

+++++

Bozza 6.10.2009

TRANSAZIONE

POSTE ITALIANE S.p.A. ... in persona di ...

(nel prosieguo POSTE ITALIANE);

E

l'UNIVERSITA' degli STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA" ...

in persona di ...

(nel prosieguo l'UNIVERSITA' o l'ATENEO o LA SAPIENZA)

DOPO AVER PREMESSO

= I =

che con atto (nel prosieguo il CONTRATTO) ricevuto dal Notaio Leonardo Milone di Roma in data 14 giugno 2006 rep. n. 58995/12484 (reg.to a Roma 3 in data 22.6.2006 n. 14329), POSTE ITALIANE ha venduto a LA SAPIENZA il Complesso immobiliare già destinato a "Centro Meccanizzazione Poste", sito in Roma con ingresso principale dal Viale dello Scalo di San Lorenzo civico 4 (nel prosieguo il COMPLESSO), così come dettagliatamente descritto nel ricordato CONTRATTO;

= II =

che il prezzo per la compravendita fu convenuto in complessivi

##

euro 27.615.000,00 (ventisette milioni seicentoquindicimila)
oltre IVA, da corrisponderci, quanto a euro 5.500.000,00
(cinquemilioni cinquecentomila) contestualmente alla
sottoscrizione del CONTRATTO e quanto ad euro 22.115.000,00
(ventidue milioni centoquindicimila) in unica soluzione in sede
di sottoscrizione del verbale di consegna del COMPLESSO;

= III =

che, giusta quanto convenuto, in sede di conclusione del
CONTRATTO fu versata la somma di euro 5.500.000,00
(cinquemilioni cinquecentomila), nonché la somma di euro
2.716.500,00 (due milioni settecentosedicimilacinquecento)
costituente l'intera IVA dovuta, nella misura del 10%, sul
prezzo della compravendita;

= IV =

che per la consegna del Complesso fu stabilita la data del 31
dicembre 2007, convenendosi un'articolata gamma di ipotesi per
eventuali proroghe, coperte, per periodi, da indennizzi "pro
die" e da una penale, con la fissazione di un termine massimo
per la consegna entro il 31 dicembre 2008; il tutto così come
dettagliatamente regolato dall'art. 6 del CONTRATTO;

= V =

che il termine finale del 31 dicembre 2008 fu contrattualmente

#p#

considerato quale <<termine essenziale>>, posto esclusivamente a favore dell'Università, ai sensi dell'art. 1457 del cod. civ.;

= VI =

che con il CONTRATTO fu anche stabilito che, in attesa della consegna finale, POSTE ITALIANE avrebbe potuto richiedere di effettuare consegne parziali di parte del COMPLESSO e l'ATENEO non avrebbe potuto rifiutarle sempre che si fosse trattato di <<parti funzionali, cioè di porzioni completamente utilizzabili da parte de LA SAPIENZA>>;

= VII =

che POSTE ITALIANE con nota in data 20.6.2007 ha comunicato all'ATENEO l'impossibilità di rispettare i termini previsti per la consegna del bene;

= VIII =

che tuttavia POSTE ITALIANE con varie note, a partire dalla lettera del 21.9.2007, ha comunicato l'intenzione di procedere ai sensi di quanto ricordato al precedente punto VI a consegne parziali del COMPLESSO;

= IX =

che le consegne parziali proposte da POSTE ITALIANE (lettere 21.9.2007, 6.12.2007, 21.2.2008, 3.6.2008) sono state respinte

#p#

dall'UNIVERSITA' poichè non costituenti, ad avviso
dell'ATENEO, spazi funzionali;

= X =

che in data 26.8.2008 è stato sottoscritto dai rappresentanti
dell'UNIVERSITA' e di POSTE ITALIANE un verbale avente ad
oggetto la constatazione dell'effettiva disponibilità delle
superfici offerte, ma respinte per i motivi esposti;

= XI =

che con atto notificato in data 12.1.2009 l'ATENEO ha
comunicato a POSTE ITALIANE (ai sensi dell'art. 6.11. del
CONTRATTO) la rinuncia ad avvalersi del termine essenziale;

= XII =

che, successivamente al 12 gennaio 2009, tra POSTE ITALIANE e
l'ATENEO è intercorsa varia corrispondenza relativamente alla
definizione delle modalità operative e alla tempistica della
consegna del bene; in particolare, con nota prot. n. AD20309-
65 p del 27 febbraio 2009, Poste ha proposto un piano
finalizzato alla consegna definitiva, il cui programma è stato
accettato dall'UNIVERSITA' giusta nota prot. n. 14417 in data
6 marzo 2009;

= XIII =

che consegne parziali sono intervenute nel corso del 2009 e

#p#

POSTE ITALIANE, con nota del 08.09.09, ha fatto presente la possibilità di effettuare la consegna definitiva al 30.09.09;

= XIV =

che a tale consegna definitiva e totale si è addivenuti con verbale in data ... ;

= XV =

che contestualmente alla consegna si è pure proceduto al versamento del saldo del prezzo nei modi e per le quantità precisate in prosieguo;

= XV =

che per i ritardi nella consegna, giusta quanto convenuto nel CONTRATTO e ricordato ai punti che precedono, sono dovuti indennizzi e penali, indennizzi e penali richieste dall'ATENEO che ha pure avanzato un ulteriore domanda d'indennizzo per il ritardo dalla consegna relativa all'anno 2009;

= XVI =

che a sua volta POSTE ITALIANE da un lato, ha contrastato nella quantità la richiesta di ulteriori indennizzi per l'anno 2009 e, da altro lato, ha richiesto di essere rimborsata per le attività poste in essere per procedere alle consegne parziali dell'anno 2009, nonché per l'utilizzo da parte dell'Università dei locali di proprietà di Poste siti in

##

Roma, Via P. Togliatti;

= XVII =

che l'importo degli indennizzi complessivi e delle penali contrattuali, tenuto conto, sia di quanto richiesto dall'UNIVERSITA' sia di quanto richiesto da POSTE ITALIANE, è stato in via transattiva definitivamente quantificato in complessivi euro 1.275.000,00 (Euro unmilione duecentosettantacinquemila/00), somma comprensiva di ogni penale e indennizzo contrattuale spettante a POSTE ITALIANE e previste nel CONTRATTO per il 2008, nonché di ogni indennità anche per l'anno 2009; comprende inoltre qualunque somma richiesta da POSTE ITALIANE per la mancata accettazione degli spazi costituenti presunti <<stralci funzionali>>, le spese sostenute per approntare tali <<stralci funzionali>> ed infine gli oneri accessori e le spese di gestione e di approntamento delle porzioni consegnate nel 2009, nonché ogni indennità per l'uso di Via P. Togliatti;

= XVIII =

che la somma di euro 1.275.000,00 (unmilione duecentosettantacinquemila/00) è stata pagata da POSTE ITALIANE all'ATENEO, mediante decurtazione di essa dal saldo del prezzo di vendita;

##

= XIX =

che quindi il prezzo convenuto con il CONTRATTO, pari ad euro
27.615.000,00 (ventisette milioni seicentoquindicimila),
detratta la somma versata in sede di sottoscrizione del
CONTRATTO stesso e detratta altresì la somma testè
quantificata di euro 1.275.000,00
(un milione duecento settantacinquemila/00), è stato corrisposto
- come precisato - in sede di sottoscrizione del verbale di
consegna concluso in data ... ;

= XX =

. che con la indicata decurtazione di euro 1.275.000,00 dal
prezzo di vendita deve intendersi chiuso ogni rapporto di dare
e avere per qualunque causa o titolo fra l'ATENEO e POSTE
ITALIANE.

TUTTO CIO' PREMESSO

POSTE ITALIANE e LA SAPIENZA, così come rappresentate, si
danno atto che il CONTRATTO ha definitiva e totale esecuzione.

In conseguenza si danno pure reciprocamente atto che con
l'avvenuta consegna dell'immobile e con il pagamento del saldo
del prezzo nella misura contrattualmente convenuta, con la
detrazione dell'importo di euro 1.275.000,00
(un milione duecento settantacinquemila/00), per motivi espressi

#p#

al punto "XVII" che precede, non hanno reciprocamente altro a pretendere in relazione al CONTRATTO di compravendita dell'immobile in S. Lorenzo, con conseguente reciproca integrale rinuncia ad ogni pretesa presente e futura inerente o comunque connessa, direttamente o indirettamente, al CONTRATTO stesso.

In particolare LA SAPIENZA e POSTE ITALIANE si danno e riconoscono che la somma concordata di euro 1.275.000,00 (unmilioneduecentosettantacinquemila) è sufficiente a compensare il totale complesso dei ritardi e ogni altro onere innanzi considerato e ciò specie se si considera che tutto quanto contrattualmente convenuto è stato regolarmente eseguito e che quindi la transazione ha concretamente ad oggetto unicamente le problematiche sorte al di fuori degli accordi contrattuali, problematiche che se fossero state portate in giudizio avrebbero determinato un procedimento di lunghissima durata, accompagnato dall'infausta conseguenza, per l'ATENEO, di non ottenere la consegna dell'immobile e, per POSTE ITALIANE, di non incassare il saldo del prezzo pattuito.

#p#

Le spese di registrazione del presente atto saranno sostenute
da Poste Italiane S.p.A.

Roma,

POSTE ITALIANE S.P.A

UNIVERSITA' DEGLI STUDI "LA SAPIENZA"

#p#

————— OMISSIS —————

