



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

15 LUG. 2014

Nell'anno **duemilaquattordici**, addì **15 luglio** alle ore **16.05**, presso il **Salone di rappresentanza**, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0041549 del 10.07.2014, 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. Antonello Biagini; i consiglieri: prof.ssa Antonella Polimeni, prof. Maurizio Barbieri, prof. Bartolomeo Azzaro, prof. Michel Gras, sig. Domenico Di Simone, dott.ssa Angelina Chiaranza, sig. Luca Lucchetti, sig.ra Federica Di Pietro; il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

È assente giustificata: dott.ssa Francesca Pasinelli.

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. 197/14
AFF. PATR.
5.4



Consiglio di
Amministrazione

Area Patrimoniale
Consiglio del

15 LUG. 2014

Area Patrimonio e Servizi
Il Direttore
Dott. Andrea Bonomo

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

Settore Gestione Patrimonio Immobiliare
Il Capo Settore
Dott.ssa Silvia Molino

indispensabilità ed indilazionabilità dell'acquisto; la normativa, inoltre, subordina l'acquisto al parere di congruità sul prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

Il Centro H2CU, promotore e coordinatore dell'iniziativa, ha effettuato una ricerca di immobili nella città di New York, individuando le soluzioni che maggiormente si adattassero alle esigenze universitarie.

L'offerta più idonea allo scopo è stata portata all'attenzione dei partecipanti al progetto nell'ambito della riunione del Consiglio direttivo dell'H2CU del 29/5/2014.

L'immobile che presenta le condizioni ottimali, riportate nella proposta di vendita presentata dall'H2CU, allegata parte integrante, è sito nel "The Silk Building", 14 East 4th Street, tra Lafayette Street e Broadway, ha una superficie di circa 72 mq. ed ha le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in una zona di pregio;
- è uno spazio di tipo "professional space", ciò comporta che non ha i vincoli tipici delle abitazioni ma permette un'attività rivolta al pubblico. E' infatti attualmente occupato da uno studio medico;
- permette l'esibizione di una targa identificativa;
- si trova in un fabbricato in cui è presente la New York University;
- è collocato in posizione favorevole con ottimi collegamenti con la linea metropolitana ed a poca distanza dalla sede del College Italia di Battery Park;
- l'ufficio nella presente configurazione può già essere utilizzato;
- una contenuta ristrutturazione permette di ricavare un ufficio, servizi e una sala riunioni plurifunzionale che può ospitare circa 35/40 persone.

Il prezzo dell'immobile, meglio dettagliato nell'allegata proposta di vendita, ammonta a \$ 900.000, corrispondenti a circa € 650.000,00 (secondo il valore medio del tasso di cambio e salvo oscillazioni) oltre le spese accessorie. Su tale prezzo sarà acquisito, come prescritto dalla normativa, il parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Alla luce della normativa di settore e delle consuetudini statunitensi la compravendita dovrà essere perfezionata attraverso l'opera di un broker.

Qualora l'immobile nelle more dell'iter procedurale non fosse più disponibile - per effetto della particolare dinamicità del mercato immobiliare statunitense che non sempre è in grado di armonizzarsi con le procedure amministrative nazionali - il Centro H2CU si farà carico di individuare altro immobile, avente caratteristiche tipologiche similari, ubicato sostanzialmente nella medesima zona e, in ogni caso, "walking distance" dal College Italia di Battery Park, previa verifica della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio e in conformità all'importo indicato nel piano triennale di investimento 2014-2016.



Consiglio di
Amministrazione

15 / 16 G. 2014

Area Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore
Dott. Andrea Bonomolo

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

Settore Patrimonio Immobiliare
Il Capo Settore
Dott.ssa Silvia Minucci

A tale proposito il Presidente precisa che detto importo, all'atto della predisposizione del piano, era stato calcolato sulla base del tasso di cambio in vigore (marzo 2014) e dell'andamento positivo del periodo, pertanto la valutazione dell'eventuale proposta alternativa dovrà tenere conto di tali parametri di riferimento, considerata la naturale oscillazione del cambio.

Al pagamento del prezzo nonché degli oneri accessori e di qualunque altra spesa connessa all'operazione si provvederà integralmente con l'utilizzo dell'avanzo di gestione degli appartamenti costituenti il College Italia, disponibile sul bilancio del Centro H2CU. L'intera operazione, pertanto, non inciderà sui bilanci de La Sapienza e delle Università partners.

L'acquisto della piena proprietà dell'immobile avverrà in proporzione alle quote di partecipazione al Progetto di ciascuna Università, qui di seguito indicate:

- La Sapienza per una quota del 20%;
- l'Università del Molise per una quota del 20%;
- l'Università di Brescia per una quota del 12%;
- l'Università di Cassino per una quota del 12%;
- l'Università di Perugia per una quota del 20%;
- il Politecnico di Bari per una quota del 16%;

La Sapienza è stata designata a rappresentare tutte le altre Università partecipanti (cfr. delibere del Consiglio di Amministrazione del 31.7.2012 dell'Università di Cassino, del 24.3.2014 dell'Università di Brescia, del 26.9.2012 dell'Università di Perugia, del 6.6.2014 del Politecnico di Bari, del 16.4.2014 dell'Università del Molise) nelle operazioni di acquisto dell'immobile e in tutto quanto altro prodromico o consequenziale all'acquisto stesso e consequenzialmente ciascun Ateneo deve rilasciare all'Università La Sapienza apposita procura per operare nei sensi ora indicati, che preveda in dettaglio la concessione dei poteri e delle facoltà necessarie per il completo espletamento dell'incarico.

L'H2CU, già preposto alla gestione corrente degli appartamenti costituenti il "College Italia", curerà l'amministrazione dell'ulteriore immobile e si farà carico dell'eventuale adattamento funzionale dello stesso.

Tutto ciò premesso, il Presidente invita il Consiglio a deliberare.

Allegati parte integrante:

proposta di vendita del 9.6.2014

Allegato in visione:

- Delibera n. 166/12 del 10/7/2012;
- Verbale del Consiglio direttivo dell'H2CU del 29/5/2014;



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Segreteria del

15 LUGLIO 2014

Area Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore

Dott. Andrea Bonomolo

Ufficio Patrimonio Immobiliare
Il Capo Ufficio

Dott.ssa Rossella Minucci

Rossella Minucci

Scrittore Gestionale Patrimonio Immobiliare
Il Capo Sezione

Dott.ssa Silvia...

-delibere del Consiglio di Amministrazione del 31.7.2012 dell'Università di
Cassino, del 24.3.2014 dell'Università di Brescia, del 26.9.2012
dell'Università di Perugia, del 6.6.2014 del Politecnico di Bari, del 16.4.2014
dell'Università del Molise
- Decreto MEF del 30.6.2014



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

Consiglio di
Amministrazione

DELIBERAZIONE N. 197/14

Seduta del

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

15 LUG. 2014

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Vista la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 166/10 del 10/7/2012;**
- **Visto il Verbale del Consiglio direttivo dell'H2CU del 29/5/2014;**
- **Vista la proposta di vendita del 9.6.2014;**
- **Viste le delibere del Consiglio di Amministrazione del 31.7.2012 dell'Università di Cassino, del 24.3.2014 dell'Università di Brescia, del 26.9.2012 dell'Università di Perugia, del 6.6.2014 del Politecnico di Bari, del 16.4.2014 dell'Università del Molise;**
- **Visto il decreto del Ministero dell'Economia e Finanza del 30 giugno 2014 che ha approvato le operazioni contenute nel Piano triennale di investimento 2014-2016 formulate dall'Università La Sapienza tra le quali è incluso l'acquisto di quote immobiliari a New York nell'ambito del Progetto "College Italia";**
- **Presenti n. 11, votanti n. 9: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore e dai consiglieri: Polimeni, Barbieri, Azzaro, Gras, Di Simone, Chiaranza, Lucchetti e Di Pietro**

DELIBERA

- 1. di acquistare, subordinatamente all'acquisizione del parere di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio e unitamente all'Università del Molise, all'Università di Brescia, all'Università di Cassino, all'Università di Perugia e al Politecnico di Bari, per quote e in comunione, porzione dell'immobile sito in New York, denominato "The Silk Building", 14 East 4th Street, tra Lafayette Street e Broadway, così come descritto innanzi, unitamente ad ogni accessorio, accessione e pertinenza ed in particolare unitamente alla proporzionale quota dei beni comuni e condominiali ovvero, qualora la suddetta porzione, al momento dell'acquisto, non dovesse essere più disponibile sul mercato, di acquistare altro immobile avente caratteristiche tipologiche similari, ubicato sostanzialmente nella medesima zona e, in ogni caso, "walking distance" dal College Italia di Battery Park, previa verifica della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio e in conformità all'importo indicato nel piano triennale di investimento 2014-2016;**
- 2. di stabilire che La Sapienza acquisterà la proprietà in ragione del 20% (venti per cento) dell'immobile, mentre il restante 80% di essi sarà acquistato dalle altre Università nelle seguenti percentuali:**



15 LUG. 2014

- | | | |
|---------------------------|-----|---------------------|
| - l'Università del Molise | 20% | (venti per cento); |
| - l'Università di Brescia | 12% | (dodici per cento); |
| - l'Università di Cassino | 12% | (dodici per cento); |
| - l'Università di Perugia | 20% | (venti per cento); |
| - il Politecnico di Bari | 16% | (sedici per cento); |

3. di accettare l'incarico già conferito (e che dovrà essere riconfermato con le deliberazioni che verranno assunte da ciascun Ateneo per l'acquisto dell'immobile) di rappresentare le Università del Molise, di Brescia, di Cassino, di Perugia e il Politecnico di Bari, in tutta la procedura dell'acquisto e quindi della compravendita dell'immobile, della conclusione degli atti prodromici e di quelli consequenziali, così come innanzi indicati, senza che possa essere mai apposta, da chicchessia, carenza o imprecisione di poteri, avendo le indicate Università chiaramente inteso conferire a La Sapienza ogni potere e facoltà, anche se non indicata in questo verbale, per concludere l'acquisto dell'immobile;
4. di dare mandato al Direttore del "Centro Universitario di Formazione Internazionale (H2CU)" di proseguire la trattativa fino al raggiungimento delle migliori condizioni economiche possibili;
5. di autorizzare il "Centro Universitario di Formazione Internazionale (H2CU)" a trasferire all'Università La Sapienza, in qualità di capofila dell'operazione di acquisto, la somma necessaria all'integrale copertura del prezzo dell'immobile;
6. di autorizzare il "Centro Universitario di Formazione Internazionale (H2CU)" a corrispondere gli oneri accessori, quali quelli di brokeraggio, quelli per l'assistenza legale relativa agli atti preparatori e agli atti contrattuali della compravendita ivi compresa ogni spesa necessaria per ottenere la massima garanzia sulla correttezza dell'acquisto ed in particolar modo sulla libertà da oneri reali ed obbligatori in qualunque modo pregiudizievoli, nonché gli oneri fiscali ed altro;
7. di conferire al "Centro Universitario di Formazione Internazionale (H2CU)" ogni potere e facoltà per l'amministrazione ordinaria e straordinaria dell'immobile oggetto di questa deliberazione ivi compreso sia il potere di rappresentare La Sapienza nelle assemblee dei proprietari dell'intero edificio di cui l'immobile che sarà acquistato fa parte;
8. di conferire al Direttore Generale dell'Università "La Sapienza" i seguenti poteri e facoltà per conseguire l'acquisto dell'immobile in New York innanzi indicato e precisamente:



15 LUG. 2014

- a) concludere la trattativa, con la sottoscrizione dell'atto o degli atti relativi, a New York;
- b) sottoscrivere il contratto preliminare e definitivo di compravendita redatti secondo la legislazione statunitense, e conformemente a quanto previsto dalla normativa italiana in tema di acquisti immobiliari da parte delle Pubbliche Amministrazioni;
- c) conferire eventuali incarichi di consulenza a tecnici e/o legali e/o notai per la conclusione dell'operazione di acquisto;
- d) pagare il prezzo nei modi e nella misura risultante da questa deliberazione, effettuando anche altri eventuali pagamenti occasionati dall'acquisto;
- e) rappresentare nell'atto di acquisto tutte le altre Università partecipanti all'operazione, così come indicate innanzi, e così come risulterà dalle deliberazioni e dalle procure che gli altri Atenei assumeranno e conferiranno al Direttore Generale de La Sapienza;
- f) apportare a questa deliberazione qualunque eventuale modificazione necessaria od utile alla conclusione dell'operazione di acquisto, sempre che tale modificazione non alteri la sostanza del contenuto della deliberazione stessa;
- g) sostituire a sé uno o più procuratori con uguali o più limitati poteri, per il caso che impegni istituzionali od altro, impediscano al Direttore Generale di sottoscrivere la compravendita e qualunque altro atto da compiersi per la conclusione delle operazioni che formano oggetto di questa deliberazione.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

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

Term Sheet

Date: June 9, 2014

Property: 14 E. 4th St. #501, New York, NY 10012
Property Type: Professional/Commercial Condominium
Building Class: Mixed Residential & Commercial Building

Seller: Dr. Todd McNiff
Seller's Address: 14 E. 4th St. #501, New York, NY 10012

Purchaser: Sapienza Università di Roma, Center H2CU
Purchaser's Address:

Purchase Price: \$900,000, paid in cash
Contract Deposit: Upon contract execution, purchaser will post a 20% non-refundable deposit.
Closing Date: 60 Days after Contract Execution.
Subject to: Approval by Condominium Board

Delivery Condition: Unit shall be delivered with clear, transferable title, in its existing broom-clean condition, free of any tenants, furniture, and liens. *(See floorplan below).*

Contingencies: None
Financing: None
Due-diligence: None

Costs: Buyer shall pay all applicable condominium fees and application costs.

Common Charges: \$561/mo
Assessment: \$280/mo until February 2015
Real Estate Taxes: \$600/mo (2013/204 tax year)

Purchaser's Use: Office/Administrative

Managing Agent: FirstService Residential
622 Third Ave., 15th Floor, New York, NY 10017
(212) 634-8929

Seller's Attorney: Ruth Weinstein
Rapaport Brothers PC
18 E. 48th St. #6, New York, NY 10017
rweinstein@rbaattorneys.com
(212) 355-4175

Purchaser's Attorney: Bruno Cilio
Cilio & Partners PC
405 Park Ave. #702, New York, NY 10022
bcilio@cilioandpartners.com
(212) 223-1581

Karen Kemp
Licensed Real Estate Broker
(917) 364-0084
kkemp@corcoran.com

Michael Remer
Licensed Real Estate Salesperson
(646) 531-2594
mremmer@corcoran.com

Term Sheet

Seller's Broker: Michael Remer
The Corcoran Group
490 Broadway 2nd floor, New York, NY 10012
mremmer@corcoran.com
(646) 531-2594

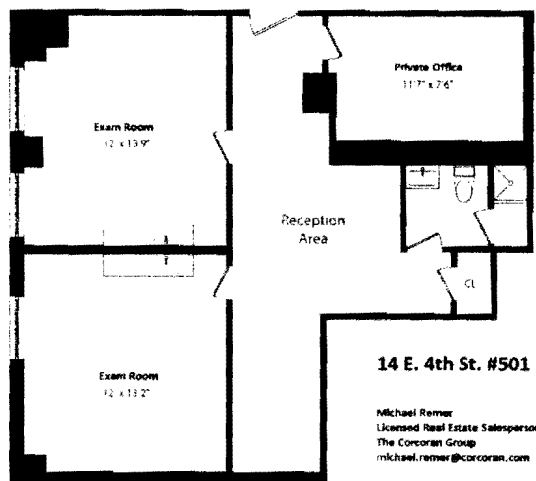
Purchaser's Broker: Oren Shalev
Anchor Associates
150 E. 58th St. 32nd Floor, New York, NY 10155
oren@anchornyc.com
(917) 538-0906

Commission: 6% to be paid by Seller, and shall be co-brokered between Anchor Associates and The Corcoran Group

Building Photo:



Floorplan:



Karen Kemp
Licensed Real Estate Broker
(917) 364-0084
kkemp@corcoran.com

Michael Remer
Licensed Real Estate Salesperson
(646) 531-2594
mremmer@corcoran.com