



- 8 APR. 2014

Nell'anno **duemilaquattordici**, addì **8 aprile** alle ore **15.55**, presso il **Salone di rappresentanza**, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0020524 del 03.04.2014, 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, dott.ssa Francesca Pasinelli, 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.

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. P2/14  
Aff. protv.  
5.2



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 8 APR. 2014

## ACQUISTO IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL GRUPPO FF.SS. DENOMINATO COMPARTO C10 - PARERE DI CONGRUITÀ DELL'AGENZIA DEL DEMANIO.

Il Presidente ricorda che l'attività dell'Amministrazione volta all'acquisizione di immobili nelle aree adiacenti lo Scalo di San Lorenzo la Stazione Tiburtina e lo SDO Pietralata, ha avuto inizio con le note prot. 53025 e prot. 53033 del 9.8.2011, con le quali è stato chiesto, rispettivamente all'Agenzia del Demanio – Filiale Lazio e all'Assessorato al Patrimonio del Comune di Roma, la disponibilità di immobili di proprietà pubblica; tale richiesta non ha avuto riscontro così come i successivi avvisi, pubblicati su quotidiani nazionali, di ricerca di fabbricati o capannoni industriali nelle suddette zone. Il Presidente ricorda, altresì, che il Preside della Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale, con nota prot. n. 922 del 12.9.2011, ha manifestato l'interesse della Facoltà all'acquisizione del Capannone C10 di proprietà del Gruppo FS, quale "parziale soluzione alle forti esigenze di laboratori didattici e scientifici".

Tale richiesta è stata reiterata, anche a nome dei Direttori di Dipartimento, con nota prot. n. 499 del 17.5.2012.

Il Presidente ricorda che, a tal fine, nel piano di allocazione dei finanziamenti derivanti da Accordo di Programma MIUR/Università del 3.5.2001, approvato dal C.d.A. del 19.3.2013 con delibera n. 54/13, sono state allocate, tra l'altro, risorse per l'importo di €10.000.000,00 per l'acquisto e la ristrutturazione di immobili delle Ferrovie dello Stato, per le esigenze della Facoltà di Ingegneria.

Il Presidente evidenzia che questo Consesso, nella seduta del 5 marzo 2013, nell'esaminare la relazione circa l'acquisto dell'immobile di un immobile di proprietà del Gruppo FS, denominato Comparto C10 rientrante nel Piano di Assetto della Stazione Tiburtina ha stabilito, con deliberazione n. 38/2013:

- *di autorizzare il Direttore Generale, qualora il Gruppo FF.SS. non accogliesse la stima proposta dall'Università, in considerazione dell'oggettivo interesse della stessa all'acquisizione dell'immobile, ad instaurare una trattativa sul prezzo di vendita, nell'ambito di un margine del 6%.*
- *di autorizzare gli Uffici competenti dell'Amministrazione ad acquisire, ove prescritto, il relativo parere di congruità dell'importo;*
- *di autorizzare gli Uffici competenti dell'Amministrazione a proporre le necessarie modifiche al Piano Triennale di investimento".*

Pertanto, in data 15.3.2013 con nota direttoriale prot. n. 16497, si è data comunicazione ad FS Sistemi Urbani S.p.A. dell'interesse dell'Università all'acquisizione dell'immobile e delle valutazioni estimative effettuate dall'Università chiedendo, nel contempo, un incontro per avviare una trattativa sul prezzo in considerazione del divario tra le valutazioni di parte.

Il Presidente informa che, in data 28.3.2013, si è svolta una riunione tra le parti nella quale sono state ribadite le rispettive valutazioni, prospettando

Il Direttore dell'Area  
Patrimonio e Servizi Economici  
Dott. Andrea Botomolo

Il Capo Ufficio Gare, approvvigionamenti  
e sviluppo edilizio  
Dott.ssa Francesca Cosi

Settore Sviluppo Edilizio  
Il Responsabile  
Dott. Giuseppe Montesarchio



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 8 APR. 2014

Il Direttore dell'Area  
Patrimonio e Servizi Economici  
Dott. Andrea Bonomo

Il Capo Ufficio Gare, appalto e servizi  
e sviluppo edilizio  
Dott.ssa Francesca Cosi

Settore Sviluppo Edilizio  
Il Responsabile  
Dott. Giuseppe Montesarchio

nel contempo anche il ricorso ad una eventuale ed ulteriore valutazione, da parte di un organismo terzo.

FS Sistemi Urbani S.p.A., con nota prot. n. FSSUVA0011\P\2013\336 del 11.4.2013, nel prendere atto dell'interesse dell'Università all'acquisto dell'immobile e nel rilevare la differenza di valutazione del prezzo, si è tuttavia dichiarata disponibile ad analizzare ulteriori pareri terzi, riservandosi le proprie valutazioni a valle dell'ulteriore attività di perizia.

Le relazioni tecniche di stima hanno infatti individuato il probabile valore di mercato del compendio immobiliare in € 5.200.000,00 per conto del Gruppo FS e in € 4.684.000,00 per conto dell'Università.

L'Università, in esecuzione della suddetta delibera n. 38/2013 e in esito alla suddetta riunione del 28.3.2013, ha pertanto richiesto all'Agenzia del Demanio, con nota n. 24128 del 22.4.2013 una valutazione sulla congruità del prezzo.

Il Presidente precisa, inoltre, che non vi è allo stato una misura esatta degli oneri di urbanizzazione nonché la conformità urbanistica dell'insediamento universitario poiché Roma Capitale, con nota prot. n. 18068 del 19.2.2013, ha dichiarato la compatibilità urbanistica dell'insediamento universitario, ma non la conformità che viene attestata solo al momento della definizione della destinazione d'uso.

In caso di mutamento della destinazione d'uso, infatti, Roma Capitale può richiedere un contributo straordinario legato a detto cambio di destinazione negli ambiti di valorizzazione che è pari al 66% circa del valore derivante dalla stima, come ribadito da Roma Capitale nella circolare applicativa del 18.04.2013 prot. 41487, per la determinazione del contributo straordinario.

Il Presidente ravvisa quindi l'opportunità di prevedere nell'atto di compravendita le necessarie clausole a tutela dell'Università in ordine alla corresponsione di oneri accessori a Roma Capitale nonché agli oneri derivanti dalla richiesta di cambio di destinazione d'uso e ad altre spese od oneri attualmente non quantificabili.

Il Presidente comunica infine che l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, ha formalizzato la propria valutazione circa la congruità del prezzo di vendita dell'immobile in questione, con nota prot. n. 2014/5641/DR-POTS del 17.3.2014.

L'Agenzia del Demanio ha ritenuto congruo il valore di € 4.675.000,00, in funzione delle specifiche caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile nonché dell'ubicazione nelle vicinanze della Stazione Tiburtina, contesto urbano di particolare interesse per questa Università, nella direttrice Tiburtina-Prenestina individuata come prioritaria nelle nuove allocazioni già nel Piano di Assetto Generale del 2003 nonché nella sua rivisitazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 14/2010 del 23.2.2010; detto valore risulta inferiore a quello stimato dall'Università pari ad € 4.684.000,00.

La stessa ha ritenuto altresì che *"il valore come sopra determinato può rappresentare un valido punto di incontro tra la domanda e l'offerta, ma che La Sapienza possa considerare particolarmente conveniente ed opportuno, tenendo anche conto delle proprie attuali situazioni patrimoniali, l'acquisto*



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 8 APR. 2014

Il Direttore dell'Area  
Patrimonio e Servizi Economici  
Dott. Andrea Bonomo

Il Capo Ufficio Gare, approvvigionamenti  
e sviluppo edilizio  
Dott.ssa Francesca Cosi

Settore Sviluppo Edilizio  
Il Responsabile  
Dott. Giuseppe Modica

dell'immobile in questione e per tale motivo addivenire alla concretizzazione dell'avviata trattativa di compravendita anche ad un prezzo superiore al valore determinato da questa Agenzia, in un'alea estimale del 5%".

A tal riguardo, il Presidente evidenzia che tale alea è inferiore a quella prevista con delibera n.38 del 5.03.2013 che prevedeva un margine del 6%. Nella medesima nota l'Agenzia del Demanio ha ribadito che rimane a cura e spese di RFI (Rete Ferroviaria Italiana): "ogni altra opera di interesse pubblico nell'ambito del Piano di Assetto di cui il Comparto fa parte (parcheggi, verde pubblico, sistemazione del parco, etc.)"

L'Agenzia del Demanio ha altresì ribadito che "rimangono a carico dell'acquirente gli oneri di urbanizzazione sulla base di quanto stabilito dai competenti uffici di Roma Capitale al momento del rilascio del titolo abilitativo".

Infine l'Agenzia del Demanio ha ribadito che l'Università è tenuta alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, così come previsto dall'art. 12 comma 1 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98. convertito in Legge 15 luglio 2011, n. 111, nonché alla corresponsione all'Agenzia stessa di un rimborso di € 300,00 per il rilascio del parere di congruità.

Il Presidente ricorda a tal proposito che questo Consesso, con la deliberazione n. 55/14 del 18.3.2014, ha approvato il piano triennale degli investimenti 2014-2016, nel quale è previsto l'acquisto del Capannone di proprietà del Gruppo FS denominato Comparto C10 nell'anno 2014, che una volta completata l'acquisizione della necessaria documentazione a corredo, lo stesso sarà inviato al Ministero per l'emanazione del decreto di verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica.

Alla luce di quanto esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare.

Allegati in consultazione:

- Delibera C.d.A. n. 14/2010 del 23.2.2010  
Nota Rettoriale n. prot. 53025 del 9.8.2011  
Nota Rettoriale n. prot. 53033 del 9.8.2011  
Nota Preside Facoltà Ingegneria Civile e Industriale prot. n. 922 del 12.9.2011  
Nota Preside Facoltà Ingegneria Civile e Industriale n. prot. 499 del 17.5.2012  
Nota Roma Capitale, con nota prot. n. 18068 del 19.2.2013  
Delibera C.d.A. n. 38/2013 del 5.3.2013  
Nota Direttore Generale prot. n. 16497 del 15.3.2013  
Delibera C.d.A. del 19.3.2013 n. 54/13  
Nota FS S.p.A., prot. n. FSSUVA0011\P\2013\0000336 del 11.4.2013  
Circolare applicativa Roma Capitale del 18.04.2013 prot. 41487  
Nota Direttore Generale prot. n. 24128 del 22.4.2013  
Nota Agenzia del Demanio prot. n. 2014/5641/DR-POTS del 17.3.2014  
Delibera C.d.A. n. 55/2014 del 18.3.2014



- 8 APR. 2014

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

**DELIBERAZIONE N. 92/14**

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- Letta la relazione istruttoria;
- Vista la propria delibera n. 14/2010 del 23.2.2010 di rivisitazione del proprio Piano di Assetto Generale del 2003, con la quale è stata individuata come prioritaria nelle nuove allocazioni, la direttrice Tiburtina-Prenestina;
- Viste le note rettorali prot. 53025 e prot. 53033 del 9.8.2011, con le quali è stato chiesto, rispettivamente all'Agenzia del Demanio – Filiale Lazio e all'Assessorato al Patrimonio del Comune di Roma, la disponibilità di immobili di proprietà pubblica, nell'area adiacente lo Scalo di San Lorenzo, lo SDO Pietralata e la Stazione Tiburtina;
- Visti i successivi avvisi, pubblicati in data 10.10.2011 sui quotidiani nazionali "La Repubblica" e "Il Tempo", di ricerca di fabbricati o capannoni industriali nelle suddette zone;
- Considerato che le suddette ricerche non hanno avuto esito positivo e che, pertanto, l'immobile del Comparto C10 di proprietà del Gruppo FS risulta strategico per l'Università, in considerazione della sua ubicazione, come peraltro evidenziato anche dall'Agenzia del Demanio;
- Viste le note del Preside della Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale, prot. n. 922 del 12.9.2011 n. 499 del 17.5.2012, con le quali è stato manifestato l'interesse della Facoltà all'acquisizione del Capannone C10 di proprietà del Gruppo Ferrovie dello Stato, quale "*parziale soluzione alle forti esigenze di laboratori didattici e scientifici*";
- Vista la propria delibera n. 38/2013 del 5.3.2013 che ha autorizzato, tra l'altro, l'Amministrazione ad acquisire il parere di congruità del prezzo di vendita dell'immobile denominato Comparto C10;
- Vista la propria delibera n. 55/14 del 18.3.2014 con la quale ha approvato il piano triennale degli investimenti 2014-2016, ove l'acquisto del Capannone di proprietà del Gruppo FS, denominato Comparto C10, è previsto nell'anno 2014;
- Vista la nota dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2014/5641/DR-POTS del 17.3.2014 con la quale è stato ritenuto congruo il valore di € 4.675.000,00, in funzione delle specifiche caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile;



- 8 APR. 2014

- Considerato che con la medesima nota, l'Agenzia del Demanio ha, altresì, considerato la convenienza e l'opportunità dell'acquisto dell'immobile in questione e che, per tale motivo, si possa addivenire alla concretizzazione dell'avviata trattativa anche ad un prezzo superiore al valore determinato, in un'alea estimale del 5%;
- Ritenuto di rilevante interesse acquisire l'immobile in questione per potenziare le strutture a disposizione dei Dipartimenti della Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale, nonché del Dipartimento di Ingegneria Strutturale e Geotecnica;
- Tenuto conto di quanto emerso nel corso del dibattito;
- Presenti 12, votanti n. 10: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore e dai consiglieri: Polimeni, Barbieri, Azzaro, Pasinelli, Gras, Di Simone, Chiaranza, Lucchetti e Di Pietro

#### DELIBERA

- di autorizzare il Direttore Generale, nelle more dell'inoltro al Ministero dell'Economia e Finanze del piano triennale di investimento 2014-2016, approvato con Delibera n. 55/14 del 18.3.2014, per l'emanazione del decreto autorizzativo, a concludere la trattativa con il Gruppo FS sul prezzo di vendita pari ad € 4.675.000,00, prevedendo un margine del 5%, in considerazione del maggior valore che l'Università attribuisce all'immobile in questione ed in funzione dell'ubicazione dello stesso in area individuata come prioritaria da questa Università;
- di autorizzare il Rettore a sottoscrivere l'atto di acquisto, purché nel margine del 5% di cui sopra ed alle condizioni indicate dall'Agenzia del Territorio.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO  
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE  
Luigi Prati

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