

verbale n. 5
16 maggio 2022

Oggi, alle ore 10.30 è stato convocato il consiglio di amministrazione straordinario con nota del 13 maggio 2022, prot. n. 29762 tit. II/cl.7/fasc. 1.5 anno 2022, ai sensi dell'articolo 3 del regolamento generale di ateneo. La seduta in oggetto si tiene in modalità videoconferenza attraverso l'utilizzo di Hangouts Meet di Google.

Sono presenti i sottoelencati signori, componenti il consiglio di amministrazione dell'Università luav di Venezia:

Nominativo	Ruolo	P	A	Ag
Benno Albrecht	Rettore	X		
Gabriella Chiellino	Componente esterna			X
Nohad Haj Salih	Componente esterno	X		
Alessandro Marcello	Componente esterno	X		
Susanna Scarpa	Rappresentante interna del personale tecnico e amministrativo	X		
Lucrezia Ludovici	Rappresentante degli studenti	X		

legenda: (P - Presente) - (A - Assente) - (Ag - Assente giustificato)

Presiede il rettore, prof. Benno Albrecht, che verificata la validità della seduta la dichiara aperta alle ore **10.42**.

Esercita le funzioni di segretario verbalizzante il direttore generale, dott. Alberto Domenicali.

Partecipa il dott. Alberto Rigoni, presidente del collegio dei revisori dei conti per il triennio 2019/2022.

Partecipa inoltre alla seduta l'ing. **Ciro Palermo**, dirigente dell'area tecnica, per relazionare in merito al punto **15a)** dell'ordine del giorno.

Il consiglio di amministrazione è stato convocato con il seguente **ordine del giorno**

15. Edilizia e forniture

a) proposta preliminare di partenariato pubblico-privato di iniziativa privata per la concessione di costruzione e gestione della residenza universitaria all'Isola del Tronchetto.

Sui seguenti argomenti iscritti all'ordine del giorno:

15. Edilizia e forniture

a) proposta preliminare di partenariato pubblico-privato di iniziativa privata per la concessione di costruzione e gestione della residenza universitaria all'Isola del Tronchetto (rif. delibera n. 108 Cda/2022/area tecnica)

delibera all'unanimità di:

- 1) approvare la candidatura a cofinanziamento ai sensi del decreto ministeriale 30 novembre 2021 n. 1257 - V bando di finanziamento della legge 14 novembre 2000 n. 338 dell'intervento ascrivibile alla tipologia di cui all'articolo 4 comma 1 lettera C del bando consistente nell'acquisto di cosa futura costituita dalla residenza per studenti universitari realizzata per trasformazione di alcuni immobili dell'Isola Nuova del Tronchetto, come individuati nella proposta preliminare sopra illustrata;
- 2) invitare l'impresa Percassi SPA a formulare nel più breve termine una proposta formalmente e sostanzialmente conforme alle previsioni dell'articolo 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i..

CLICCARE SULL'ARGOMENTO ALL'ORDINE DEL GIORNO PER VISUALIZZARE LA DELIBERA CORRISPONDENTE

Nel corso della discussione intervengono:

Lucrezia Ludovici, la quale sottolinea come la proposta illustrata incontri le esigenze dell'intera popolazione studentesca Iuav. Evidenzia infatti che per lungo tempo le soluzioni abitative del centro storico sono state a uso esclusivo dei turisti privando di fatto gli studenti della possibilità di alloggiare in prossimità delle sedi universitarie, mentre le sedi individuate si trovano in posizioni strategiche.

Auspica che l'aumento nel numero dei posti letto nelle residenze universitarie tenga conto anche del benessere dello studente, favorendo ampi spazi abitativi privati e comuni e la possibilità di permanenza anche nel corso dei mesi estivi. Infine, chiede se sia previsto il coinvolgimento dell'ESU al fine della determinazione di prezzi calmierati;

Susanna Scarpa, la quale, sottolineando le potenzialità del partenariato pubblico-privato, chiede maggiori delucidazioni rispetto alle tempistiche da rispettare per la presentazione del progetto;

il dott. **Alberto Rigoni**, il quale rileva che trattandosi di un periodo di concessione di costruzione e gestione molto lungo è necessario dettagliare al meglio tutti gli importi, tenendo conto anche delle quote pagate da ESU e dai singoli studenti.

Al termine degli interventi prende la parola l'ing. **Ciro Palermo**, il quale, in relazione al benessere degli studenti all'interno delle residenze universitarie, evidenzia che gli standard imposti dalla legge 14 novembre 2000 n. 338 sono molto alti e che gli spazi dei quali si parla non potranno essere destinati a uso turistico neppure per i soli mesi estivi. Il coinvolgimento dell'ESU è certamente previsto per gli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi.

Per quanto riguarda le tempistiche, ricorda che la presentazione della domanda di cofinanziamento ai sensi del decreto ministeriale 30 novembre 2021 n. 1257 - V bando di finanziamento della legge 14 novembre 2000 n. 338 scade domani 17 maggio e, poiché la proposta dell'impresa Percassi SPA è giunta solo pochi giorni fa, si è reso necessario riunire il consiglio di amministrazione in seduta straordinaria al fine di avere un parere per poter proseguire il dialogo con l'impresa.

Entro l'autunno 2022 arriverà la risposta del MUR e a fine anno è prevista una ulteriore call con i fondi residui.

I lavori sugli edifici individuati, che in caso di esito positivo del finanziamento inizieranno nei primi mesi del 2023, dovranno necessariamente concludersi entro il 2024, poiché i fondi derivanti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sono soggetti a controlli e tempistiche precisi.

Riprende infine la parola il **presidente** il quale, ringraziando l'ing. **Ciro Palermo** per aver puntualmente illustrato la proposta e l'area tecnica tutta per l'intenso lavoro svolto finora, evidenzia l'alta qualità dei progetti delineati e l'importante risposta che ne deriva al fabbisogno abitativo degli studenti veneziani.

Il presidente dichiara chiusa la seduta alle ore **11.30**.

delibera n. 108
prot. n. 30064/2022
16 maggio2022

TORNA ALL'ODG

proposta preliminare di partenariato pubblico-privato di iniziativa privata per la concessione di costruzione e gestione della residenza universitaria all'Isola del Tronchetto

UOR: AREA TECNICA

Nominativo	F	C	A	As	Nominativo	F	C	A	As
Benno Albrecht	X				Susanna Scarpa	X			
Gabriella Chiellino				X	Lucrezia Ludovici	X			
Nohad Haj Salih	X								
Alessandro Marcello	X								

legenda: (F - Favorevole) - (C - Contrario) - (A - Astenuto) - (As – Assente)

Il presidente comunica al consiglio di amministrazione che sono state avanzate le candidature di cofinanziamento a valere sui fondi del V bando di attuazione della legge 14 novembre 2000 n. 338, decreto ministeriale 30 novembre 2021 n. 1257, relative agli immobili Jan Palach, Giudecca 186/A, e Ex Junghans, Giudecca 400, come approvato dal consiglio di amministrazione stesso nella seduta del 27 aprile 2022. Gli esiti delle candidature verranno comunicate al consiglio appena noti, anche ai fini, in caso di ammissione al cofinanziamento, del seguito procedurale. Per quanto riguarda l'immobile Ex Junghans il presidente comunica che il Consiglio Comunale in data 12 maggio 2022 ha approvato all'unanimità la concessione dello stesso a titolo gratuito per una durata di 25 anni all'Università luav di Venezia per i fini di cui sopra.

Il presidente ricorda che nella seduta del 27 aprile 2022 il consiglio di amministrazione ha autorizzato una negoziazione esplorativa con il soggetto proprietario di un gruppo di immobili siti nell'Isola del Tronchetto ai fini di una possibile acquisizione degli stessi per trasformarli successivamente in residenze per studenti universitari grazie a un auspicato cofinanziamento, sempre a valere sui fondi del V bando di attuazione della legge 14 novembre 2000 n. 338.

A tale riguardo il presidente cede la parola al dirigente dell'area tecnica, ing. Ciro Palermo, al fine di relazionare in merito.

Prende pertanto la parola l'ing. **Ciro Palermo**, il quale informa che la negoziazione non è stata completata in quanto, con nota assunta a protocollo luav n. 29045 del 10 maggio 2022, è pervenuta una proposta preliminare di partenariato pubblico-privato di iniziativa privata relativa ai medesimi immobili di cui sopra e per lo stesso fine da parte dell'Impresa Percassi SPA con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II 10/L, Bergamo. Detta proposta tratteggia uno scenario simile all'ipotesi approvata dal consiglio di amministrazione nella seduta del 27 aprile 2022.

Secondo tale proposta preliminare, l'acquisizione da parte dell'ateneo riguarderebbe una "cosa futura" ai sensi dell'articolo 1472 del Codice Civile, ovvero l'immobile trasformato nella sua destinazione futura e finale quale residenza per studenti e non nelle condizioni attuali.

Tecnicamente quanto viene proposto è una concessione di costruzione e gestione, avente durata di 50 anni, in modo tale che una quota dei proventi della gestione,

sommata all'importo del cofinanziamento pubblico di cui si è detto, stimato in € 21.900.000,00, consentirebbe all'ateneo di acquisire la proprietà della "cosa futura". Nella nota pervenuta si legge che "I Costi di Investimento [stimati in € 35.000.000, n.d.r.] potranno essere oggetto di cofinanziamento ministeriale, in termini di acquisto di cosa futura, nel limite del 75% della quota corrispondente alla realizzazione di 250 posti alloggio (di seguito Alloggi Convenzionati), non inferiore a € 21.900.000,00. Per quanto riguarda (i) la parte di intervento eccedente i 250 posti alloggio massimi previsti dal bando di cofinanziamento e (ii) la quota parte di acquisto del Complesso Immobiliare, non oggetto di cofinanziamento, la proposta prevederà l'investimento diretto da parte del promotore della quota relativa ai lavori di trasformazione e la corresponsione di un canone concessorio anticipato all'ateneo pari alla differenza tra il valore finanziato dal MUR e il Costo di Investimento relativo ai soli Alloggi Convenzionati a fronte della concessione di costruzione e gestione del Complesso Immobiliare per un periodo da definire tra le parti e comunque non inferiore a cinquanta anni a copertura della quota di acquisizione della proprietà. Per quanto riguarda la quota di intervento ammissibile, l'ateneo dovrebbe cofinanziare un importo pari a circa € 5.400.000,00 (comprensivo del costo iniziale di acquisizione dell'Immobile, IVA, oneri fiscali e del costo di trasformazione e arredi) per l'esecuzione dei lavori inerenti i soli Alloggi Convenzionati. Secondo la proposta anche tale importo sarà corrisposto dal proponente quale investimento per lavori, a fronte della concessione e gestione per un periodo non inferiore a cinquanta anni."

Quanto sopra premesso, conferma la valutazione preliminare dei vantaggi per l'ateneo dell'operazione in astratto proposta, sostanzialmente sovrapponibili a quelli dell'ipotesi discussa nel consiglio di amministrazione del 27 aprile 2022, in termini di soddisfacimento dell'interesse pubblico legato alla soddisfazione del fabbisogno di posti alloggio per studenti, nonché di economia realizzativa per l'assenza di costi finanziari diretti per l'ateneo.

Conferma inoltre l'esistenza delle condizioni già discusse nel corso della precedente seduta, e il cui avveramento risulta vincolante per la fattibilità della proposta, e in particolare:

- a) verifica dell'effettiva possibilità di trasformazione della destinazione d'uso e rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Venezia;
- b) rilascio del parere positivo di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio;
- c) inserimento nel piano di investimento da comunicare al Dipartimento del tesoro - MEF;
- d) rilascio del nulla osta della Soprintendenza qualora necessario;
- e) positivo accoglimento della domanda di cofinanziamento ministeriale.

Ricorda che il decreto legge 31 maggio 2021 n. 77 convertito nella legge 29 luglio 2021 n. 108 ha previsto un ampliamento del ruolo del finanziatore privato per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, consentendo di presentare proposte in regime di partenariato pubblico privato anche relativamente a interventi già inclusi negli atti di programmazione approvati e risulta pertanto legittimo valutare la proposta preliminare pervenuta anche a fronte dell'aggiornamento del piano triennale delle opere pubbliche conseguente alla precedente deliberazione.

Al termine della relazione del dell'ing. **Ciro Palermo**, riprende la parola il **presidente**, il quale tutto quanto sopra premesso, propone al consiglio di amministrazione di valutare favorevolmente l'intenzione dell'Impresa Percassi SPA e invitare la stessa a formulare nel più breve termine una proposta formalmente e sostanzialmente conforme alle previsioni dell'articolo 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.. Al ricevimento la stessa sarà preventivamente esaminata dal RUP, individuato e nominato nella persona del dirigente dell'area tecnica con il supporto di una commissione tecnico-scientifica costituita da:

prof.ssa **Anna Saetta**, prorettrice vicaria in qualità di presidente;

arch. **Nicola Pavan**, giovane professionista, componente esterno;

dott. **Alberto Domenicali**, direttore generale, componente con funzioni di segretario.

L'esito dell'esame preventivo sarà sottoposto al consiglio di amministrazione perché deliberi in proposito, anche in ordine all'eventuale seguito procedurale.

Il presidente chiarisce, a ogni buon fine, che l'invito alla presentazione della proposta non costituisce e non può costituire in alcun modo e in alcuna forma una sorta di

accettazione preventiva o condizionata della stessa e che in ogni caso la realizzabilità della proposta che eventualmente perverrà e la sua eventuale approvazione saranno subordinate al verificarsi delle condizioni prima espresse, che il mancato avveramento anche di una sola di queste comporterà l'improcedibilità della eventuale proposta stessa. Il presidente infine propone al consiglio di amministrazione di avanzare la candidatura a cofinanziamento ai sensi del decreto ministeriale 30 novembre 2021 n. 1257 - V bando di finanziamento della legge 14 novembre 2000 n. 338 dell'intervento ascrivibile alla tipologia di cui all'articolo 4 comma 1 lettera C del bando consistente nell'acquisto di cosa futura costituita dalla residenza per studenti universitari realizzata per trasformazione di alcuni immobili dell'Isola Nuova del Tronchetto, come individuati nella proposta preliminare sopra illustrata.

Ai fini della presentazione della candidatura per la copertura finanziaria della quota a carico dell'ateneo stimata preliminarmente in € 5.400.000, senza aggravio di bilancio, si considera unicamente l'apporto in finanza di progetto del futuro eventuale partner privato che risulterà individuato a conclusione delle procedure eventualmente autorizzate. In caso di positivo esito della candidatura ed effettiva stipula di una concessione di costruzione e gestione, salvo il verificarsi delle altre condizioni, l'importo della quota a carico dell'ateneo come sopra indicato sarà scontato dal canone concessorio eventualmente corrisposto dal partner privato.

Il presidente dà avvio alla discussione nella quale intervengono **Lucrezia Ludovici**, **Susanna Scarpa** e il dott. **Alberto Rigoni**, le cui osservazioni sono riportate nel verbale della seduta.

Il consiglio di amministrazione

- **udita la relazione del presidente e del dirigente dell'area tecnica**
- **visto lo statuto dell'Università Iuav di Venezia**
- **visto il codice civile e in particolare l'articolo 1472**
- **visto il V bando di finanziamento in attuazione della legge 14 novembre 2000 n. 338**
- **visto il decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. e in particolare l'articolo 183 comma 15**
- **visto il decreto legge 31 maggio 2021 n. 77 convertito nella legge 29 luglio 2021 n. 108**
- **visto il decreto ministeriale 30 novembre 2021 n. 1257**
- **richiamato quanto deliberato dal consiglio di amministrazione nella seduta del 27 aprile 2022**
- **vista la proposta preliminare di partenariato pubblico-privato di iniziativa privata pervenuta all'ateneo da parte dell'Impresa Percassi SPA**
- **tenuto conto delle caratteristiche salienti dell'intervento proposto**
- **ritenuto l'interesse dell'ateneo a candidare a cofinanziamento l'intervento consistente nell'acquisto di cosa futura costituita dalla residenza per studenti universitari realizzata per trasformazione di alcuni immobili dell'Isola Nuova del Tronchetto sopra descritto**
- **tenuto conto che tale proposta non comporta alcun aggravio di bilancio delibera all'unanimità di:**

- 1) **approvare la candidatura a cofinanziamento ai sensi del decreto ministeriale 30 novembre 2021 n. 1257 - V bando di finanziamento della legge 14 novembre 2000 n. 338 dell'intervento ascrivibile alla tipologia di cui all'articolo 4 comma 1 lettera C del bando consistente nell'acquisto di cosa futura costituita dalla residenza per studenti universitari realizzata per trasformazione di alcuni immobili dell'Isola Nuova del Tronchetto, come individuati nella proposta preliminare sopra illustrata;**
- 2) **invitare l'impresa Percassi SPA a formulare nel più breve termine una proposta formalmente e sostanzialmente conforme alle previsioni dell'articolo 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i..**