

I  
- - -  
U  
- - -  
A  
- - -  
V

FONDAZIONE UNIVERSITARIA IUAV

Santa Croce 191 Tolentini  
30135 Venezia  
t. +39 041 257 1892  
f. +39 041 257 1004

fondazioneiuav@iuav.it  
fondazioneiuav@pec.it  
c.f. p. iva 00188420277

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE del 21 dicembre 2016**, ore 15.00 presso la sede della Direzione generale dell'Università IUAV di Venezia.

Presenti: A. Restucci (P), M. Barbisan, e M. Concentri; i revisori: M. Gioiella e C. Vassallo.  
Assenti giustificati: il consigliere F. Tagliabue.

Partecipano inoltre il Direttore generale luav, dott.ssa A. M. Cremonese, la consulente alla gestione amministrativa, societaria e tributaria A. Sambucco e S. Guidolin, che funge da segretaria verbalizzante su designazione del Presidente.

Ordine del giorno:

1. comunicazioni del Presidente;
2. approvazione del verbale della seduta precedente (14 luglio);
3. rapporti con il concessionario Crociferi scarl: aggiornamenti sulla definizione degli accordi e deliberazioni conseguenti;
4. locazione dell'area "magazzini frigoriferi" all'Univ. Ca' Foscari per la realizzazione di architettura temporanea destinata ad aule universitarie: deliberazioni inerenti e conseguenti;
5. Residenza Ai Crociferi, Il lotto di lavori del II stralcio: aggiornamenti, deliberazioni inerenti all'approvazione della validazione del progetto esecutivo e deleghe al Presidente per gara d'appalto;
6. personale di segreteria a supporto della Fondazione: deliberazioni inerenti;
7. recupero credito Iva verso erario;
8. varie ed eventuali

### **1. comunicazioni del Presidente**

Il Presidente informa i membri del Consiglio delle dimissioni del dott. Beltotto, inviate con nota del 16 settembre 2016.

Il Presidente comunica che il Senato Accademico del 15 dicembre e il Consiglio di Amministrazione di IUAV del 19 dicembre u.s. hanno deliberato di prolungare la validità del CdA di Fondazione IUAV fino all'approvazione del bilancio 2016 e comunque non oltre il 30/04/2016.

Il Presidente informa i membri del Consiglio che la CDDPP, in data 02.12.2016 e sulla base del Decreto Dirigenziale del MIUR di approvazione della convenzione per il cofinanziamento del II stralcio dei lavori presso la residenza dei Crociferi, ha accreditato sul conto corrente della Fondazione l'importo di € 3.372.333,25 come prima tranche del rendiconto dei SAL dal n. 1 al n.9 del secondo stralcio dei lavori.

A seguito dell'incasso del proprio credito verso il MIUR la Fondazione ha provveduto a:

- saldare il proprio debito verso ISP, pari a € 233.070,50,
- liquidare i debiti verso l'ATI Sacaim-Salmistrari, appaltatrice del I e del II stralcio dei lavori di recupero del Convento dei Crociferi. Considerata l'acquisizione, in data 20.12.16, delle quietanze di pagamento rilasciate dal subappaltatore degli impianti, il Presidente informa i membri del Consiglio che, in base alla transazione sottoscritta tra impresa e Fondazione lo scorso 08.06.2015, in data odierna si è proceduto alla liquidazione dell'importo dovuto. (pari ad € 948.176,56).

### **2. approvazione del verbale della seduta precedente (14 luglio 2016)**

Vista la quantità di punti all'ordine del giorno, non si dà lettura del testo del verbale della precedente seduta del 14 luglio che si invierà a mezzo mail ai consiglieri per la relativa approvazione.

### **3. rapporti con il concessionario Crociferi scarl: aggiornamenti sulla definizione degli accordi e deliberazioni conseguenti**

Il Presidente ricorda che questo argomento è stato trattato nella precedente seduta del 14 luglio u.s. in cui, a conclusione della discussione, il Consiglio aveva deliberato di sottoporre al gestore le seguenti condizioni:

- a. di non concedere più alcuna proroga, confermando la disponibilità ad integrare/rivedere parti del contratto in un addendum (escludendo quindi la novazione del documento sottoscritto nel 2013);
- b. di portare il canone a 450mila euro per il primo biennio post accordo, con una riduzione di 50mila euro per ciascun anno, in considerazione dei disagi derivanti dai lavori di adeguamento della residenza, e a 480mila per gli anni successivi e fino alla conclusione della concessione.

Il gestore alle proposte della Fondazione di cui sopra, ha risposto positivamente suggerendo un incontro che si è tenuto in data 11.11.2016 alla presenza del prof. Restucci e della dott.ssa Cremonese.

La dott.ssa Cremonese illustra al Consiglio i termini definiti in tale incontro che Fondazione ha poi trasmesso al gestore in data 9.12.16 per essere riportati in un accordo conclusivo:

I  
- - -  
U  
- - -  
A  
- - -  
V

FONDAZIONE UNIVERSITARIA IUAV

Santa Croce 191 Tolentini  
30135 Venezia  
t. +39 041 257 1892  
f. +39 041 257 1004

fondazioneiuav@iuav.it  
fondazioneiuav@pec.it  
c.f. p. iva 00188420277

**Canone concessione:**

15 settembre 2016- 14 settembre 2017: € 350.000 \*

15 settembre 2017- 14 settembre 2018: € 450.000

dal 15 settembre 2018: € 480.000

\* Accogliendo le richieste del Gestore, la prevista riduzione di 50mila euro per anno, concessa per il primo biennio post accordo in considerazione dei disagi derivanti dai lavori di adeguamento della residenza, verrà applicata per l'intero ammontare, pari a euro 100.000,00, nel primo anno.

**Canone pregresso 15 giugno 14 settembre 2016**

15 giugno 2016- 30 giugno 2016: periodo di proroga e quindi fattura trimestrale sulla base dell'importo annuo di € 355.000;

01 luglio - 14 settembre 2016: periodo con importo pieno del canone (€ 610.000).

Nota: La Fondazione sulla base di questi termini di accordo ha emesso fattura pari a € 173.941 (l'importo è il risultato della somma di 15 giorni calcolati sulla base del canone annuo di 355.000 e dei restanti 2 mesi e mezzo calcolati sulla base del canone annuo di 610.000). Il gestore vorrebbe invece pagare € 107.894 (calcolando l'importo per il periodo 01 luglio - 14 settembre 2016 sulla base del canone annuo di 350.000 definito dal nuovo accordo).

**Cronoprogramma nuovi lavori**

su questo aspetto si rimanda all'aggiornamento del cronoprogramma trasmesso da Fondazione al Gestore via pec il 9.12.16.

Nella definizione degli accordi con il Gestore andranno sempre rispettati i vincoli MIUR nello specifico la II Convenzione, all'art. 6.3 riporta: <L'Intervento dovrà essere realizzato e reso pienamente funzionale entro il termine previsto dal cronoprogramma tecnico amministrativo riportato nel modello CARSUter e nella Scheda Informativa. Il mancato rispetto dei termini temporali ... comporta la revoca del Cofinanziamento.>

**Termine assegnazione alloggi agli studenti (art.3.7 contratto)**

Il termine viene anticipato al 30 ottobre.

Accogliendo la richiesta del gestore il termine di assegnazione degli alloggi prevista in convenzione al 30 novembre di ogni anno è anticipato per garantirgli una migliore gestione dell'occupazione degli spazi.

**Rimborso a gestore degli importi non percepiti per studenti idonei**

Fondazione detraerà dall'importo del canone dei trimestri 3° e 4° gli eventuali minori importi derivanti da studenti Esu NON percettori di borsa (idonei). La differenza va calcolata tra l'importo della borsa e l'importo percepito dal gestore.

Fondazione si impegna a rimborsare, per gli anni pregressi (2013-2015), il Gestore per il ridotto introito risalente al mancato versamento della borsa di studio da parte di ESU allo studente risultato idoneo non percettore di borsa solo alla fine della permanenza in residenza.

**Penale per ritardato pagamento del canone concessorio**

L'eventuale ritardato pagamento del canone concessorio da parte del Gestore comporterà l'applicazione dell'identico tasso di interesse praticato dalla banca mutuante per il ritardato pagamento dell'importo del mutuo.

**Report mensili presenza studenti in residenza**

Il Gestore si impegna a fornire report mensili di TUTTA la presenza studentesca in residenza, entro il 5° giorno del mese successivo a quello della rilevazione.

L'invio puntuale dei report permetterebbe alla Fondazione di verificare la presenza di studenti idonei all'assegnazione dell'alloggio, di gestire l'ospitalità dei suoi visiting professor e studenti Erasmus e di controllare l'operatività della residenza.

**Report bimestrali sui servizi**

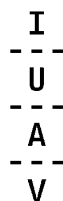
Con riferimento alla Commissione, che Fne sta istituendo per esprimere valutazioni periodiche sulla qualità dei servizi erogati (cfr Information Memorandum), il Gestore si impegna a fornire report bimestrali sulla manutenzione effettuata.

L'accordo deve ribadire l'impegno del gestore nell'invio dei report relativi a tutti i servizi erogati.

**Occupazione posti letto**

Per quanto concerne i 102 posti letto risultanti dalla differenza tra i p.l. totali e quelli riservati a studenti ESU (255-153, a far data dall'a.a. 2017-2018), questi si intendono suddivisi in due categorie:

n. 32 p.l.: residenzialità annuale, con canone calmierato come da convenzione



FONDAZIONE UNIVERSITARIA IUAV

Santa Croce 191 Tolentini  
30135 Venezia  
t. +39 041 257 1892  
f. +39 041 257 1004

fondazioneiuav@iuav.it  
fondazioneiuav@pec.it  
c.f. p. iva 00188420277

*n. 70 p.l.: residenzialità temporanea, per altre categorie di utenti previsti in convenzione e rappresentati da studenti Erasmus anche di Università straniere, dottorandi, borsisti, assegnisti, docenti ed altri esperti coinvolti nell'attività didattica e di ricerca.*

In data 16.12.16 il gestore ha proposto le seguenti integrazioni al documento soprattutto in relazione alla modifica dei tempi del cantiere:

#### **Cronoprogramma nuovi lavori**

Il Gestore rileva che, in merito al cronoprogramma, a seguito dello slittamento dell'inizio dei nuovi lavori, originariamente previsto per novembre 2016, sono cambiati i presupposti della trattativa sinora condotta. L'impatto di questo spostamento dei lavori comporterà una riduzione di utile del gestore pari a 73.000€. Il Gestore chiede pertanto che detta riduzione di utile sia compensata alternativamente con: o mediante applicazione di un canone per il periodo compreso tra il 01 luglio 2016 ed il 14 settembre 2016 pari a € 107.894 anziché € 173.941 (in modo da recuperare in parte la perdita che si verificherà nel 2017) oppure applicando ai canoni che saranno dovuti nel 2017 questa riduzione di € 73.000.

#### **Rimborso a gestore degli importi non percepiti per studenti idonei**

Il Gestore chiede di specificare a quale/i anno/i accademico/i si fa di volta in volta riferimento ai fini della applicazione di detta detrazione.

Il Gestore chiede di poter beneficiare della citata detrazione anche con riferimento agli importi derivanti da studenti Esu NON percettori di borsa (idonei) che non sono stati riconosciuti al gestore negli anni precedenti alla sottoscrizione dell'accordo. Il Gestore propone che detta detrazione possa operare rispetto al primo canone dovuto successivamente alla sottoscrizione dell'accordo.

#### **Report bimestrali sulla manutenzione eseguita**

##### **Occupazione posti letto**

Si precisa che resta ferma la previsione contenuta all'art. 3.7 del Contratto in merito alla possibilità per il Gestore di "assegnare alloggi anche ad altre tipologie di utenti", laddove si prevede che "qualora entro il mese di novembre di ciascun anno non sia raggiunto un adeguato livello di occupazione verso le tipologie di utenti universitari".

Il Presidente invita il consiglio a esprimersi in merito alla questione.

Il consigliere Barbisan manifesta parere contrario alla concessione di un ulteriore sconto di 73.000 euro, parere condiviso da tutti i membri del CdA. Il Consiglio, a tutela del Gestore, discute poi sulla possibilità di riconoscergli l'importo delle penale che Fondazione applicherebbe, nei termini di legge, all'impresa in caso di ritardi nell'ultimazione delle opere. L'importo della penale dovrà essere considerato al netto dei costi della Fondazione.

Il Consiglio di Amministrazione visti i termini dell'accordo proposti e ascoltate le ulteriori richieste del Gestore, condividendo le motivazioni esposte, delibera di approvare i termini di accordo e le proposte di modifica salvo la richiesta di ulteriore sconto di € 73.000.

Delibera altresì di riconoscere al Gestore, in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori, l'eventuale penale prevista dalla legge applicabile all'impresa, al netto dei costi della Fondazione, e di dare mandato al Presidente per apportare eventuali modifiche/integrazioni tecniche che si rendessero necessarie in fase di stipula dell'accordo con il Gestore.

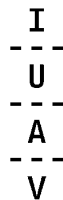
#### **4. ex magazzini frigoriferi: locazione dell'area all'Univ. Ca' Foscari per la realizzazione di architettura temporanea destinata ad aule universitarie: deliberazioni inerenti e conseguenti**

Il Presidente informa che, a seguito dell'approvazione da parte del CdA di Fondazione in data 14 luglio 2016 della richiesta formulata dall'Università Ca'Foscari per l'uso temporaneo dell'area degli ex magazzini frigoriferi per la realizzazione di aule didattiche, è stata predisposta la bozza di contratto di costituzione di diritto d'uso tra Fondazione e l'ateneo veneziano la cui copia è allegata alla presente deliberazione per la relativa approvazione.

La dott.sa Cremonese aggiorna i consiglieri sullo stato di avanzamento degli accordi con Ca'Foscari. Chiarisce quindi che il ritardo della sottoscrizione del relativo contratto è stato condizionato sia dall'attesa da parte dell'Università di Ca'Foscari della definizione degli accordi con l'Autorità Portuale di Venezia per la concessione dell'edificio n. 4 a san Basilio, sede definitiva delle aule didattiche sia dalla individuazione della tipologia contrattuale più adeguata

Sempre la dott.sa Cremonese illustra i termini essenziali dell'accordo:

- canone annuo di importo pari a 45.000,00 al netto d'iva (definito tra le parti a seguito delle necessarie verifiche fiscali e successivamente al CdA di Fondazione del luglio 2016),
- periodo d'uso previsto per l'occupazione parziale dell'area pari a quattro anni con eventuale proroga del contratto qualora l'utente non sia in grado di rilasciare l'immobile a causa dell'indisponibilità della sede definitiva delle aule didattiche -Tesa 4 di San Basilio.



FONDAZIONE UNIVERSITARIA IUAV

Santa Croce 191 Tolentini  
30135 Venezia  
t. +39 041 257 1892  
f. +39 041 257 1004

fondazioneiuav@iuav.it  
fondazioneiuav@pec.it  
c.f. p. iva 00188420277

I consiglieri Barbisan e Concentri chiedono di verificare la valutazione dell'area e richiamano l'attenzione sulla definizione dell'ammontare dell'IMU in relazione al futuro contratto d'uso.

Dopo ampia e approfondita discussione il CdA delibera di approvare i termini dell'accordo, conferendo mandato al Presidente di apportare al presente contratto le eventuali modifiche che si rendessero necessarie e di procedere alla successiva stipula.

Entra l'arch. Marzano, dipendente della Fondazione IUAV.

#### **5. residenza universitaria Ai Crociferi: Il lotto di lavori del II stralcio: aggiornamenti, deliberazioni inerenti all'approvazione della validazione del progetto esecutivo e deleghe al Presidente per gara d'appalto**

Il Presidente informa i membri del Consiglio che in data 21 novembre il MIUR ha notificato alla Fondazione il Decreto Dirigenziale di approvazione della convenzione per il cofinanziamento del II stralcio dei lavori presso la residenza dei Crociferi e che l'erogazione degli importi rendicontati la scorsa estate, relativi ai primi 9 SAL, è stata effettuata in data 2 dicembre u.s.

Il Presidente passa la parola all'arch. Marzano affinché aggiorni i consiglieri sullo stato di avanzamento delle attività. L'arch. Marzano ricorda ai consiglieri che Fondazione IUAV, con il contratto stipulato nell'ottobre del 2010 per l'esecuzione delle opere di recupero del complesso del Convento dei Crociferi conclusesi a fine 2013, ha realizzato, con fondi propri, solo un primo lotto dei lavori riguardanti il II stralcio.

Nei mesi scorsi, tenendo conto del progetto esecutivo presentato al MIUR nel luglio 2011 e delle opere effettivamente realizzate con il primo lotto dei lavori di cui sopra, sono stati definiti i lavori da realizzare relativi al secondo lotto del secondo stralcio.

La Fondazione IUAV, in attesa dell'erogazione del cofinanziamento da parte del MIUR, avendo incassato parte dei canoni dovuti dal gestore, ha potuto procedere all'affidamento dei lavori di preappalto relativi alla sistemazione degli spazi esterni e ai sistemi di trattamento delle acque, necessari ai fini del completamento degli impianti e del loro adeguamento agli standard normativi.

Tali interventi che non interferiscono con l'attività ricettiva del gestore, avviandosi anticipatamente, permetteranno di ridurre i tempi dei lavori previsti sull'intero complesso edilizio.

L'arch. Marzano comunica poi sinteticamente che i suddetti lavori propedeutici al II lotto attuativo sono stati appaltati, ai sensi della nuova norma sugli appalti pubblici il Dlgs 50/2016, (come da tabella allegata) con le modalità riportate nella schema, ed informa che il progetto relativo al II lotto dei lavori è stato completato e validato dal RUP il giorno 19.12.16. Relativamente ai tempi di esecuzione delle opere ed alle richieste del gestore di avere garanzia del rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma di progetto, trasmesso il 9.12.16, l'arch. Marzano precisa che nel capitolato speciale d'appalto di progetto sono state previste penali per il ritardo nell'ultimazione dei lavori e un premio di accelerazione i cui importi sono stati determinati ai sensi della norma.

Riguardo inoltre alla modalità di affidamento dei lavori del II lotto, l'architetto comunica che si adatterà la procedura negoziata a 10 inviti ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera c del d.lgs. 50/2016.

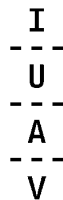
Il Presidente propone quindi l'approvazione da parte del Consiglio delle modalità di affidamento dei lavori e chiede quindi che gli sia conferita la delega per l'approvazione dei documenti di gara e la conseguente stipula del contratto d'appalto, per la costituzione dell'ufficio di direzione lavori e per l'eventuale approvazione della documentazione in fase d'esecuzione lavori.

Il Consiglio di Amministrazione sentita la relazione dell'arch. Marzano delibera di procedere all'esecuzione dei lavori relativi al II lotto del II stralcio per il recupero della residenza dei Crociferi mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36 comma 2 - lett. c) del Decreto Legislativo n. 50/2016 e di autorizzare il Presidente ad adottare gli atti di gestione finanziaria relativi alle spese connesse alla realizzazione delle opere, oltre che a procedere, nel rispetto della normativa vigente, all'esecuzione delle spese tecniche previste nel quadro economico tra le somme a disposizione dell'amministrazione,

Si procede quindi con il successivo punto all'ordine del giorno, invitando la segretaria ad assentarsi.  
Esce la sig.ra Guidolin.

#### **6. personale di segreteria a supporto della Fondazione: deliberazioni inerenti**

Il Presidente aggiorna i Consiglieri del pensionamento della dott.ssa Bellemo, segretaria amministrativa della Fondazione e della conseguente necessità, specie in previsione dell'imminente avvio del cantiere, di integrare l'attuale personale tecnico con una figura che si occupi degli aspetti amministrativi. In considerazione del fatto il Senato Accademico del 15 dicembre e il Consiglio di Amministrazione di IUAV del 19 dicembre u.s. hanno deliberato di prolungare la validità del CdA di Fondazione IUAV fino all'approvazione del bilancio 2016 e comunque non oltre il 30/04/2016, il Presidente propone di stipulare un contratto a tempo determinato della durata di 6 mesi con la sig.ra



FONDAZIONE UNIVERSITARIA IUAV

Santa Croce 191 Tolentini  
30135 Venezia  
t. +39 041 257 1892  
f. +39 041 257 1004

fondazioneiuav@iuav.it  
fondazioneiuav@pec.it  
c.f. p. iva 00188420277

Silvia Guidolin, che ha la competenza e l'esperienza richiesta dal ruolo oltre che una buona conoscenza del cantiere dei Crociferi.

La durata del contratto garantirebbe anche un adeguato passaggio di consegne con la prossima gestione della Fondazione.

Il Consiglio esprime parere favorevole e delibera di procedere all'assunzione della sig.ra Guidolin con un contratto a tempo determinato della durata di 6 mesi.

Rientra la sig.ra Guidolin

### **7.recupero credito Iva verso erario**

Il Presidente aggiorna i Consiglieri:

in data 30.09.2016 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di rimborso del credito i.v.a. di importo pari ad euro 1.600.000. Per l'ottenimento del rimborso del credito i.v.a., in mancanza della certificazione del bilancio, è necessario prestare idonea garanzia, propedeutica alla sola fase di liquidazione del rimborso.

La Fondazione, negli scorsi mesi, ha ricevuto due proposte economiche per l'attivazione di suddetta fideiussione: dal Banco San Marco di Venezia e dalla Banca FarmaFactoring.

La prima proposta consiste nel costituire un conto deposito, per un periodo di tre anni, a garanzia della fideiussione bancaria e di importo pari alla stessa. Accogliendo tale proposta si dovrebbe immobilizzare una quota parte dei finanziamenti ottenuti dal MIUR e si potrebbe anche valutare di procedere in due tranche, allungando i tempi ma dimezzando l'importo immobilizzato.

La seconda proposta consiste in:

- cessione spot, pro-soluto a titolo definitivo, secondo i principi contabili IAS, del credito IVA (€1.600.000)
- Fee, in caso di finalizzazione dell'operazione entro il 31.12.16: 4,20% (commissione omnicomprensiva)
- cessione mediante atto notarile (costo a carico della Fondazione)
- richiesta di polizza fideiussoria a garanzia del rimborso.

Per la concessione della polizza fideiussoria FarmaFactoring collabora con una compagnia francese che chiede una commissione del 1% annuo per 3 anni. Quindi l'importo complessivo dei costi di questa seconda soluzione ammonterebbe a circa 120.000,00 euro di cui circa 68.000 per la cessione dei crediti e circa 52.000 per la fideiussione. Il Presidente illustra le due proposte chiede al consiglio di amministrazione di esprimersi.

Il Consiglio di amministrazione, considerate le proposte e i costi dell'operazione, approva la seconda soluzione sopra esposta e delibera di dare mandato al Presidente di procedere alla cessione del credito iva e alla sottoscrizione della relativa fideiussione, concedendogli i poteri di rappresentanza e di firma degli atti dovuti.

Non essendovi altro da discutere o deliberare e nessuno chiedendo la parola, la seduta si chiude alle ore 18.10.

Il segretario  
sig.ra Silvia Guidolin

Il Presidente  
prof. Amerigo Restucci