

17) CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA L'UNIVERSITÀ DI FOGGIA E L'ARCIDIOCESI FOGGIA-BOVINO PER L'UTILIZZO DI LOCALI DEL CENTRO DIOCESANO DI VIA NAPOLI

- O M I S S I S -

Il Consiglio di Amministrazione,,

PRESO ATTO della relazione istruttoria;

VISTO lo Statuto;

PREMESSO che la crescita esponenziale del numero di iscritti ai corsi di laurea verificatasi nel corso degli ultimi anni, con particolare, ma non esclusivo, riferimento a quelli afferenti all'Area Medica, impegna l'Ateneo su un duplice fronte: da un lato, occorre fronteggiare l'emergenza, acquisendo nell'immediato la disponibilità di spazi idonei allo svolgimento delle attività didattiche frontali attraverso contratti di fornitura di servizi logistici sul mercato, la stipula di contratti di comodato con enti pubblici e privati, la ricerca di immobili in locazione; dall'altro ha imposto l'adozione di un ampio programma di sviluppo edilizio che prevede la costruzione di nuovi edifici o la riqualificazione di immobili esistenti in cui ospitare le attività istituzionali, con un significativo incremento dello spazio per gli studenti;

ATTESO che, per la ricerca di soluzioni adeguate nel breve periodo il Rettorato ha avviato interlocuzioni con istituti scolastici, enti e associazioni che dispongono a vario titolo di immobili al cui interno sono presenti sale convegni, auditorium, aule per la formazione che, eventualmente dopo l'esecuzione di interventi di adeguamento, possono garantire il soddisfacimento del fabbisogno di spazi per la didattica;

DATO ATTO altresì che, in ossequio ai principi generali di evidenza pubblica, è stato pubblicato sul sito internet di Ateneo un avviso teso ad acquisire manifestazione di interesse per la cessione in comodato o locazione di immobili idonei allo svolgimento di attività didattiche (prot. n. 65046 – X/2 del 05.11.2025).

PRESO ATTO che l'Arcidiocesi Foggia – Bovino dispone di un immobile sito in Via Napoli, identificato nel Nuovo Catasto Immobili al foglio 90, particella 328 e ha manifestato, per le vie brevi, la disponibilità a concedere lo stesso in locazione all'Università di Foggia per un periodo di 10 anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 10 anni;

VISTA la relazione redatta dai competenti uffici tecnici di Ateneo contenente la descrizione dell'immobile, lo stato di fatto in cui si trova, la stima dei costi degli interventi necessari per l'utilizzo dello stesso per le finalità istituzionali di didattica da parte dell'Ateneo;

CONSIDERATO che la struttura, anche in virtù della sua ubicazione nelle vicinanze del complesso Ospedaliero - Universitario del Policlinico "Riuniti" di Foggia, potrebbe ospitare agevolmente le lezioni di almeno due anni del corso di laurea magistrale a ciclo unico in "Medicina e Chirurgia" e rappresenta anche una valida alternativa alle fatiscenti strutture di Viale Virgilio per i corsi di laurea in Scienze Motorie, considerata la prossimità con le strutture del CUS;

CONSIDERATO altresì che le difficoltà logistiche sofferte dai corsi di laurea di Area Medica si sono drammaticamente acuite nel periodo post pandemico a causa

dell'innalzamento del numero degli immatricolabili inteso a dare risposta alla forte richiesta di formazione per nuovi medici e, successivamente, specialisti nonché di professionisti della sanità (*in primis* infermieri) e sono letteralmente esplose a seguito dell'introduzione del sistema di accesso con il "semestre filtro" a partire dal corrente anno accademico;

ATTESO che, sebbene l'Ateneo abbia investito significativamente per la costruzione di un nuovo plesso per la didattica, attualmente in fase di progettazione esecutiva e per il quale è prevista l'apertura del cantiere nel 2026, è indispensabile fornire agli studenti soluzioni immediate che consentano loro di fruire delle lezioni in ambienti dignitosi con un adeguato livello di servizi essenziali;

RITENTUTO che la struttura di cui trattasi e che si intende acquisire in locazione, per le sue caratteristiche e la sua ubicazione, rappresenti una soluzione in grado di garantire tali servizi per un periodo congruo e, comunque, sino alla acquisizione di nuovi spazi di proprietà dell'Ateneo;

ATTESO che, per integrato aspetto, l'immobile si presta ad essere validamente utilizzato anche per altre attività (alta formazione, attività convegnistica, eventualmente ulteriori attività didattiche) e alleggerirebbe la pressione alla quale sono sottoposte le strutture attualmente nella disponibilità dell'Ateneo;

CONSIDERATO che il canone di locazione proposto, pari ad € 90.000,00 annui (corrispondenti a € 2,8 al metro quadro mensili), si attesta largamente al di sotto di quello riveniente dalla applicazione delle attuali quotazioni di mercato ricavate dalla consultazione del sito della Agenzia delle Entrate (Banca Dati Quotazioni Immobiliari, <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) che, al primo semestre 2025, per utilizzo di immobili per attività del settore "terziario" nella zona in cui è sito l'immobile indica in € 4,5 al metro quadro il prezzo "minimo" congruo per la locazione;

CONSIDERATO che, alla luce di quanto sopra esposto, e tenuto conto delle indicazioni fornite sulla materia dalla Agenzia del Demanio con la Circolare 16155 dell'11.06.2014, richiamata e confermata, sul punto, dalla Circolare n. 31163 del 28.12.2023 (che chiariscono il carattere meramente discrezionale del ricorso al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio per le nuove locazioni da parte delle Amministrazioni Pubbliche e, in particolare, di quelle diverse dalla Amministrazioni Centrali dello Stato) al fine della determinazione della congruità del canone di locazione può ritenersi sufficiente la valutazione effettuata dal personale tecnico interno;

ATTESO che, per integrato aspetto, la quantificazione indicativa dei costi da sostenere per realizzare gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile, al fine di renderlo idoneo ad ospitare le attività didattiche anch'essa puntualmente riportata nell'allegata relazione, è stata operata in esito ai primi sopralluoghi e sarà oggetto di definizione puntuale in sede di redazione del progetto esecutivo dei lavori stessi, mentre la relativa spesa potrà essere coperta con stanziamenti da prevedersi nel budget 2026;

DATO ATTO Considerata la durata del contratto di locazione, i costi degli interventi di cui trattasi si intendono integralmente ammortizzati e detratti dal valore del canone di locazione nel periodo di durata del contratto stesso e funzionali alla piena fruizione dell'immobile per le finalità istituzionali da parte dell'Ateneo

locatario considerato che nel corso del decennio minimo di durata contrattuale, l'impatto degli stessi è pari ad € 23.964,94 (comprensivi di IVA) all'anno, che, qualora considerati virtualmente aggiunti al canone locativo, lascerebbero quest'ultimo ampiamente al di sotto del valore minimo di mercato (circa € 3,5 al metro quadro rispetto alla citata quotazione di € 4,5 sopra riportata);

DATO ATTO che la copertura finanziaria del contratto di locazione sarà assicurata attraverso la specifica previsione dei costi nei budget degli anni di pertinenza a partire dal 2026;

VALUTATA l'opportunità di demandare alla Direzione Generale e alla competente Direzione Gestioni Operative la definizione di dettaglio della trattativa e il perfezionamento del procedimento di stipula del contratto onde accelerare i tempi di sottoscrizione e di messa a disposizione dell'immobile per le necessità di Ateneo, ferme restando le condizioni di durata e di importo annuo del canone di locazione definite dal Consiglio di Amministrazione;

PRESO ATTO dell'intervento emerso nel corso della trattazione dell'argomento,

DELIBERA

per quanto esposto in premessa e da intendersi qui integralmente richiamato

- di autorizzare la stipula di un contratto di locazione passiva per l'utilizzo dell'immobile di proprietà dell'Arcidiocesi Foggia – Bovino, identificato dai seguenti dati catastali N.C.U. foglio 90, particella 328 e puntualmente descritto nella relazione tecnica, che si allega con il n. 17 al presente verbale, per un periodo di 10 anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 10 anni, e un canone annuo di € 90.000,00, ritenuto congruo sulla scorta del parere formulato nella predetta relazione tecnica;
- di autorizzare sin d'ora l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione necessari per la piena fruizione dell'immobile per le finalità istituzionali di Ateneo, per l'importo di euro 196.433,90;
- di dare atto che i costi dei suddetti lavori si intendono integralmente ammortizzati e detratti al valore del canone di locazione nel corso della durata del contratto di locazione;
- di garantire la copertura finanziaria dei costi della locazione e dei lavori sopra richiamati con adeguate previsioni, rispettivamente, nei budget degli anni di competenza a partire dal 2026;
- di demandare alla Direzione Generale e alla Direzione Gestioni Operative la definizione di dettaglio della trattativa e il perfezionamento del procedimento di stipula del contratto, onde accelerare i tempi di sottoscrizione e di messa a disposizione dell'immobile per le necessità di Ateneo, ferme restando le condizioni di durata e di importo annuo del canone di locazione definite dal Consiglio di Amministrazione.

Il presente dispositivo è approvato seduta stante ed è immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 60, comma 3, del Regolamento Generale di Ateneo.

Delibera assegnata alle unità organizzative sottostanti per gli adempimenti di competenza:

- U.O.R.: *direzione gestioni operative.*
- C.C.: *direzione generale.*

IL SEGRETARIO
(dott. Sandro Spataro)

IL PRESIDENTE
(prof. Lorenzo Lo Muzio)

firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 82/2005