

16) CONTRATTO DI COMODATO CON BONASSISA LAB S.P.A. PER LO STAR FACILITY CENTER: DETERMINAZIONI

- O M I S S I S -

Il Consiglio di Amministrazione,,

TENUTO CONTO della relazione istruttoria;

PREMESSO che l'Università di Foggia e Bonassisa Lab s.p.a. hanno stipulato un contratto per la concessione in comodato d'uso in favore dell'ateneo e, in particolare, dello Star Facility Centre, di alcuni ambienti siti nel complesso di proprietà della Bonassisa Lab s.p.a., nell'area industriale "Incoronata", zona ASI del Comune di Foggia (prot. n. 45233 – X/8 del 29/07/2025);
che la stipula del contratto è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione con delibera approvata nel corso della riunione del 23/07/2025 (punto 2 all'ordine del giorno), che si intende qui integralmente richiamata;
che, con la summenzionata delibera, il Consiglio ha autorizzato una spesa annua per la corresponsione del rimborso spese sostenute da Bonassisa Lab s.p.a. per consentire l'uso degli ambienti oggetto del comodato da parte dell'Università di Foggia pari ad € 65.000,00 oltre IVA;
che, inoltre, il Consiglio ha autorizzato la corresponsione del rimborso delle spese sostenute per il periodo intercorrente tra il 01/02/2024 e la data di efficacia del nuovo contratto di comodato, durante il quale l'Università ha di fatto continuato a godere pienamente dell'utilizzo dei locali oggetto del precedente contratto di comodato (Rep. n. 115-2014), sebbene lo stesso sia formalmente scaduto il 31/01/2024, secondo le medesime condizioni contrattuali ivi previste;

ATTESO che le determinazioni assunte dal Consiglio sono state recepite dal testo contrattuale e, in particolare, dall'art. 6 (Spese), che disciplina il riparto delle spese del nuovo contratto e dall'art. 8 (Norme transitorie) riferito, invece, al ristoro delle spese sostenute nel periodo di utilizzo di fatto dei locali;

PRESO ATTO che, successivamente alla adozione della delibera sopra richiamata e della stipula del nuovo contratto di comodato Bonassisa Lab s.p.a. ha emesso le seguenti fatture:

Identificativo	Data di emissione	Periodo di riferimento	Importo	Iva	Totale
36/PA	31/07/2025	febbraio-dicembre 2024	€ 73.714,25	€ 16.195,27	€ 89.909,52
37/PA	31/07/2025	gennaio-luglio 2025	€ 77.136,00	€ 16.959,12	€ 94.095,12
47/PA	30/09/2025	agosto-settembre 2025	€ 29.546,00	€ 6.497,96	€ 36.043,96
71/PA	28/11/2025	ottobre-novembre 2025	€ 15.710,00	€ 3.454,04	€ 19.164,04

PRESO ATTO che, in riferimento ai documenti giustificativi delle spese sostenute e da rimborsare per il periodo intercorrente tra il 01/02/2024 e il 31/07/2025, Bonassisa Lab ha prodotto la documentazione giustificativa che si riporta in allegato e che contiene, tra l'altro, un prospetto riepilogativo delle voci tenute in considerazione per il rimborso fisso dei costi gestionali, ossia dei costi sostenuti dal comodante per:

- condominio (intendendosi per tale il ristoro dei costi di gestione degli spazi comuni e delle imposte a carico dell'azienda)
- manutenzione impianti comuni
- Vigilanza
- smaltimento dei rifiuti non catalogati come speciali
- pulizia dei locali
- servizio di prevenzione e protezione;

ATTESO che tali spese sono quantificate in € 2.250,00 oltre IVA mensili sino al 31/12/2024, per passare ad € 3.250,00 oltre IVA a far data dal 01/01/2025 e che Le ulteriori voci di rimborso esposte nelle fatture sopra richiamate si riferiscono all'energia elettrica e, con incidenza estremamente bassa, ai consumi idrici;

CONSIDERATO che presso lo Star Facility Centre è installato un "sottocontatore" che consente di rilevare puntualmente i consumi elettrici imputabili all'Università rispetto a quelli generali della struttura. Pertanto, i dati si intendono riferiti agli effettivi kilowattora, così come comunicati da Bonassisa Lab in esito alla lettura periodica dei contatori, che viene confermata di volta in volta dal responsabile scientifico universitario, prof. Matteo Francavilla (professore associato per il S.S.D. CHEM-05/A "Chimica organica" presso il Dipartimento DAFNE);

CONSIDERATO che, in riferimento ai documenti di spesa sopra illustrati sono emerse le criticità che vengono di seguito illustrate:

- i. sebbene la nota illustrativa prodotta da Bonassisa Lab S.p.A. unitamente alla documentazione giustificativa di spesa (di cui al già menzionato allegato alla presente relazione) contempli, tanto per il periodo 01/02/2024 – 31/12/2024, quanto per il periodo che va dal 01/01/2025 ad oggi, un importo mensile per le spese di pulizia dei locali (pari ad € 200,00 sino al 31/12/2024 e di € 400,00 a partire dal 01/01/2025) ricompreso nel totale mensile dei costi gestionali, il suddetto importo viene esposto e addebitato in aggiunta al rimborso forfetario nelle fatture n. 36/PA del 31/07/2025, 47/PA del 30/09/2025 e 71/PA del 28/11/2025; pertanto, rispetto a quanto dichiarato nella nota illustrativa, si produce una duplicazione di costi per un importo complessivo al lordo di IVA di € 4.636,00;
- ii. dall'esame della contabilità analitica fornita si evince una tendenza di crescita progressiva e strutturale dei costi energetici, come si evince dalla seguente tabella riassuntiva:

Periodo di Riferimento	Imponibile Totale Periodo	Costo Medio Mensile
2024 (Feb-Dic)	€ 46.382,00	€ 4.216,55
2025 - (Gen-Lug)	€ 54.296,00	€ 7.756,57
2025 - (Ago-Set)	€ 22.628,00	€ 11.314,00
2025- (Ott-Nov)	€ 15.692,00	€ 7.846,00

da cui emerge un incremento sul breve periodo e una tendenziale accelerazione del trend, con una potenziale instabilità dei prezzi o un aumento dei consumi specifici di energia non previsti; inoltre, dalla documentazione prodotta non si evince chiaramente la costruzione del costo per kilowattora, che si attesta su circa € 0,40, verosimilmente comprensivi di componente fissa;

- iii. in linea generale, i costi (anche al netto della duplicazione dei costi dei servizi di pulizie come sopra illustrato) si attestano ben oltre il tetto massimo annuo di € 65.000,00 oltre IVA per il rimborso spese autorizzato dal Consiglio di Amministrazione e previsto dal contratto, come si evince dal prospetto riepilogativo generale allegato;

DATO ATTO che, in riferimento all'incremento dei consumi elettrici, il prof. Francavilla, dando seguito a una richiesta formulata dagli uffici di ateneo, ha redatto una relazione tecnica illustrativa che dà conto degli aumenti in ragione dell'ampliamento delle attività svolte e delle attrezzature scientifiche utilizzate;

VISTA la relazione prodotta dal prof. Francavilla;

RICHIAMATO l'art. 6 del contratto di comodato, che in riferimento al tetto massimo stimato delle spese annue rimborsabili dispone: *[...il predetto importo potrà essere oggetto di eventuale revisione, previa intesa tra le parti, da formalizzare con separato accordo, in relazione ad eventuali esigenze di ristoro di maggiori oneri tariffari, nell'ambito del reciproco interesse alla realizzazione degli interventi di ricerca presso l'area di cui al presente contratto. Le parti definiranno di comune accordo le modalità e tempi di rimborso delle suddette spese, anche riguardo il periodo transitorio ...];*

RAVVISATA la necessità di chiedere chiarimenti ed, eventualmente, rettifica delle fatture già emesse recanti duplicazioni dell'esposizione di spesa per pulizie;

RITENUTO che ricorrano le condizioni di cui all'art. 6 del contratto di comodato in essere per la revisione dell'importo massimo stimato del rimborso spese ivi previsto;

DATO ATTO che la copertura finanziaria dovrà essere assicurata, coerentemente con l'effettiva documentazione di spesa, con adeguate previsioni di budget ed eventualmente con rimodulazioni laddove le stesse si rendessero effettivamente necessarie,

DELIBERA

per quanto esposto in premessa e da intendersi qui integralmente richiamato:

- di autorizzare il pagamento delle fatture riferite ai periodi di utilizzo di fatto dei locali dello Star Facility Centre presso le strutture del Bonassisa Lab s.p.a. (01/02/2024-31/07/2025), fatte salve eventuali richieste di rettifica e integrazione delle fatture laddove esse presentino doppia esposizione di costi e previa attestazione dell'effettività dei consumi energetici da parte del responsabile scientifico, come da prospetto riassuntivo che si allega con il n. 13 al presente verbale;
- di autorizzare la revisione del tetto annuo massimo di spesa previsto dall'art. 6 del vigente contratto di comodato (prot. n. 45233 – X/8 del 29/07/2025), con effetto dalla data di stipula del contratto, come indicato in premessa, da un massimo di € 65.000,00 oltre IVA ad un valore massimo di € 150.000,00 oltre IVA, dando mandato agli uffici competenti di provvedere alla rinegoziazione del medesimo contratto con Bonassisa Lab s.p.a.;
- nelle more del perfezionamento della modifica contrattuale di cui al punto precedente, di autorizzare il saldo delle fatture già emesse per il periodo agosto-novembre 2025;

- di disporre che la copertura finanziaria dovrà essere assicurata, coerentemente con l'effettiva documentazione di spesa, con adeguate previsioni di budget ed eventualmente con rimodulazioni laddove le stesse si rendessero effettivamente necessarie.

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.: *prof. Matteo Francavilla.*

IL SEGRETARIO
(dott. Sandro Spataro)

IL PRESIDENTE
(prof. Lorenzo Lo Muzio)

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