

17) LOCAZIONE DI UN IMMOBILE PER LE ESIGENZE DEI CORSI DI LAUREA DI AREA MEDICA

- O M I S S I S -

Il Consiglio di Amministrazione,,
TENUTO CONTO della relazione istruttoria;
VISTO lo Statuto;
RICHIAMATA la propria deliberazione adottata nel corso della riunione del 26.11.2025 (punto n. 17 all'ordine del giorno - *Contratto di locazione tra l'Università di Foggia e l'Arcidiocesi Foggia – Bovino per l'utilizzo di locali del Centro Diocesano di via Napoli* -) e le motivazioni ivi esplicitate in merito alla esigenza di reperire nell'immediato spazi idonei allo svolgimento di attività didattiche nelle more dell'attuazione del programma di sviluppo edilizio di ateneo;
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 in ossequio ai principi generali di evidenza pubblica, ferma restando la non applicabilità ai contratti di locazione passiva della disciplina prevista dal decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), 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);
ATTESO in riscontro all'indagine e a seguito di un primo sopralluogo informale da parte dei tecnici di ateneo è pervenuta la disponibilità dell'Associazione di Assistenza e Accoglienza Genoveffa De Troia, con sede in Foggia in Via Napoli, n. 111 (C.F. 94007630711 – P.IVA 02378900712) a concedere in locazione un immobile (o parte di esso in funzione delle effettive esigenze dell'Università) sito in via Napoli, n. 115, censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 92, particella 1542;
PRESO ATTO che l'immobile, di proprietà del "Terzo ordine provinciale secolare francescano dei Frati Minori Cappuccini" è in uso esclusivo all'Associazione "Genoveffa De Troia", che può disporne anche la locazione;
PRESO ATTO altresì che nella manifestazione di disponibilità, l'Associazione non ha formulato alcuna offerta economica;
CONSIDERATO che, per la sua collocazione e per la sua conformazione l'immobile appare funzionale alle esigenze universitarie e, in particolare, a quelle dei corsi di laurea di Area Medica poiché la struttura è sita a poche decine di metri dal Polo Biomedico e consta di circa 800 metri quadri composti da ingresso, salone (utilizzabile come aula), sala riunioni, 2 servizi igienici completi, stanze destinabili a segreterie o stanze docenti e che, inoltre, nel complesso della struttura è altresì presente uno spazio parcheggio e una zona destinabile a punto ristoro e spazio studio all'aperto, che può diventare un punto d'incontro per gli studenti;

- TENUTO CONTO che l'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>) per utilizzo di immobili per attività del settore "terziario" nella zona in cui è sito l'immobile prevede un importo del canone mensile di locazione di mercato oscillante tra € 4,5 ed € 6 al metro quadro in funzione delle condizioni dell'immobile;
- RITENUTO pertanto, che il canone di locazione congruo per l'immobile di cui trattasi (che, in ogni caso, non dovrà essere superiore ad € 6 al metro quadro mensili) potrà essere puntualmente definito in esito a specifica valutazione da parte del personale tecnico di Ateneo;
- 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 chiarisce 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, la valutazione effettuata dal personale tecnico interno può ritenersi sufficiente al fine della determinazione della congruità del canone di locazione;
- ATTESO che, in caso di stipula, la durata del contratto si conformerà a quella minima prevista dalla vigente normativa (6 anni con rinnovo per ulteriori 6 anni), ferma restando la facoltà per l'ateneo, in qualità di conduttore, di recedere anticipatamente per sopravvenute esigenze alle condizioni e secondo i tempi che saranno definiti nell'articolato contrattuale;
- RAVVISATA alla luce di quanto sopra esposto, l'urgenza di autorizzare l'avvio della trattativa con l'Associazione "Genoveffa De Troia", anche al fine di verificare la necessità di svolgere eventuali lavori di ristrutturazione e riqualificazione funzionali all'utilizzo della struttura offerta in locazione;
- RITENUTO di demandare alla Direzione Generale e alla Direzione Amministrativa di riferimento la definizione delle condizioni di dettaglio per 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;
- DATO ATTO che, in caso di stipula del contratto, la relativa spesa dovrà gravare sulle pertinenti voci del budget di ateneo per gli anni di rispettiva competenza,

DELIBERA

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

- di autorizzare l'avvio di una trattativa con l'Associazione di Assistenza e Accoglienza Genoveffa De Troia, con sede in Foggia in via Napoli, n. 111 (C.F. 94007630711 – P.IVA 02378900712) per la stipula di un contratto di locazione dell'immobile (o parte di esso in funzione delle effettive esigenze dell'Università) sito in via Napoli, n. 115, censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 92, particella 1542;
- 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 di seguito definite;

- di fissare in € 6 al metro quadro l'importo massimo mensile del canone di locazione, ferma restando la verifica della congruità del canone da parte degli uffici tecnici di ateneo anche in riferimento ad eventuali lavori di riqualificazione e ristrutturazione da effettuare per rendere pienamente funzionale la struttura;
- i costi della locazione troveranno copertura tramite adeguate previsioni nei budget degli anni di competenza a partire dal 2026.

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