

6) CONTRATTO DI COMODATO D'USO D'IMMOBILE TRA L'UNIVERSITÀ DI FOGGIA E L'I.R.C.C.S. "CASA SOLLIEVO DELLA SOFFERENZA" DI SAN GIOVANNI ROTONDO PER L'UTILIZZO DELLA STRUTTURA DENOMINATA "CENACOLO SANTA CHIARA" PER LE ESIGENZE DEI CORSI DI LAUREA NELLE PROFESSIONI SANITARIE: DETERMINAZIONI

- O M I S S I S -

Il Consiglio di Amministrazione,

- PREMESSO** che l'Università di Foggia e l'I.R.C.C.S. "Casa Sollievo della Sofferenza" di San Giovanni Rotondo hanno sottoscritto, in data 20 marzo 2024, un contratto di comodato per l'utilizzo degli ambienti del "Cenacolo Santa Chiara" per le esigenze del corso di laurea in Infermieristica con sede a San Giovanni Rotondo (contratto prot. n. 16444-X/1 del 20/03/2024, rep. n. 472/2024); che la stipula del contratto di comodato (doc. n. 1) è stata motivata dalla necessità di garantire agli studenti la possibilità di utilizzare spazi idonei per lo svolgimento delle lezioni del corso, a seguito dell'incremento del numero di posti assegnati al corso di laurea, che oggi conta n. 100 studenti per anno, per un totale di n. 300 studenti nel triennio, numeri per i quali non risultavano più sufficienti gli spazi precedentemente utilizzati; che il contratto di comodato prevede l'utilizzo da parte dell'Università di due aule del "Cenacolo Santa Chiara", struttura ubicata nei pressi dell'Ospedale I.R.C.C.S. "Casa Sollievo della Sofferenza, ciascuna con capienza di n. 100 posti a sedere e, rispettivamente di 110 e di 160 metri quadrati di superficie, da utilizzare in via esclusiva per le esigenze del corso di laurea nel periodo di svolgimento delle lezioni, con l'ulteriore impegno dell'Istituto di garantire il servizio di pulizia, riscaldamento, energia elettrica, vigilanza, portierato e assistenza agli utenti, per l'intero periodo di svolgimento delle lezioni;
- ATTESO** che l'impegno principale assunto dall'Università consiste nel versamento annuale, in favore dell'I.R.C.C.S., a titolo di rimborso spese, di un importo di € 60.000,00 per l'a.a. 2022/2023 e di un importo annuo di € 100.000,00 a decorrere dall'a.a. 2023/2024, anno dal quale è stata utilizzata anche la seconda aula da n. 100 posti, appositamente realizzata;
- CONSIDERATO** che la quantificazione dei predetti importi è stata oggetto di esame da parte di questo Consesso nella seduta del 30 ottobre 2023 *"considerato che il costo è stato determinato considerando un monte ore di attività di portierato di circa 2000 ore per anno accademico (pari a 2 unità di personale per 5 ore giornaliere per una media di 200 giornate di attività) e di circa 600 ore di attività per il servizio di pulizie; che in base al costo medio ricavabile dalle vigenti tabelle ministeriali del costo del lavoro per le pertinenti categorie (pulizie e multiservizi – D.M. 27 settembre 2023) nonché dalle quotazioni rilevate in Consip (convenzione Facility Management Grandi Immobili) e tenuto conto dei costi indiretti di gestione, il costo complessivo per le suddette attività su base annua è di circa € 15.000,00 per le pulizie e di € 45.000,00 per il portierato; che il restante importo di € 40.000,00 annui è stato valutato congruo per remunerare i costi delle utenze in base all'uso che sarà fatto della struttura"*.
- ATTESO** che, nella medesima seduta, pertanto, questo Consesso ha deliberato: *"per quanto esposto in premessa e da intendersi qui integralmente*

richiamato, di autorizzare la sottoscrizione di un contratto di comodato modale con la Fondazione <Casa Sollievo della Sofferenza> per l'utilizzo dei locali del <Cenacolo Santa Chiara> per lo svolgimento dell'attività didattica della sede decentrata di San Giovanni Rotondo del Corso di Laurea in <Infermieristica>, secondo lo schema che si allega con il n. 21 al presente verbale, e di autorizzare la relativa spesa nelle forme e secondo le modalità specificate nell'accordo stesso, dando mandato ai competenti uffici di Ateneo di definire i conseguenti adempimenti amministrativi e contabili” (doc. n. 2).

- ATTESO altresì che, alla delibera summenzionata, ha fatto seguito la sottoscrizione tra le parti del contratto di comodato sopra citato;
- CONSIDERATO che ad oggi, sono state versate la prima annualità di euro 60.000,00 e la seconda annualità di euro 100.000,00, con unico ordinativo di pagamento n. 4669 del 20 maggio 2024;
- RICHIAMATO l'art. 5 del contratto di comodato che prevede che, *“qualora i documentati costi di gestione dovessero subire una variazione in diminuzione o in aumento superiore al 20% le parti potranno rideterminare la quantificazione del rimborso forfettario sopra indicato”*.
- ATTESO che il Collegio dei Revisori dei Conti, con verbale n. 4 del 26 febbraio 2025 (doc. n. 3), ha chiesto, con riguardo al contratto di comodato *“di verificare la congruità del corrispettivo annuale stabilito in €100.000,00”*;
- TENUTO CONTO della fitta interlocuzione intervenuta con Casa Sollievo della Sofferenza, finalizzata ad acquisire maggiori e documentabili elementi di conoscenza in ordine a quanto richiesto dal Collegio, come nel seguito della presente relazione evidenziato.
- ATTESO in particolare, che, con nota del Rettore del 21 marzo 2025 prot. n. 19682-X/4 del 31/03/2025 (doc. n. 4) veniva specificamente richiesto all'I.R.C.C.S. di voler documentare, anche attraverso l'esibizione di documenti giustificativi (fatture ed altri documenti idonei) le spese effettivamente sostenute per l'utilizzo dei predetti ambienti, con riferimento a pulizia, energia elettrica, riscaldamento, vigilanza, portierato e assistenza agli studenti, dal 2022 al 31 marzo 2025;
- che, in assenza di riscontro, l'I.R.C.C.S. veniva invitato dal Rettore a partecipare ad apposita riunione presso Palazzo Ateneo, per discutere anche di quanto richiesto con la citata nota del 31 marzo 2025;
- che, in assenza di produzione dei documenti richiesti anche nel corso della riunione, svolta in data 11 aprile 2025, venivano inviate altre richieste dall'Amministrazione universitaria (nota prot. n. 25521-III/15 del 30 aprile 2025 e nota prot. n. 35142 del 17 giugno 2025 – rispettivamente doc. n. 5 e doc. n. 6 alla presente relazione) e veniva convocata una seconda riunione per il 10 luglio 2025, presso Palazzo Ateneo, per la definizione degli argomenti rimasti in sospeso, tra i quali la giustificazione delle spese di comodato (nota prot. n. 40340 dell'8 luglio 2025 - doc. n. 7);
- ATTESO quindi che, non essendo stati prodotti i documenti giustificativi neppure in occasione della riunione del 10 luglio u.s., con nota prot. n. 45967-III/15 del 1° agosto 2025 (doc. n. 8) veniva fornita comunicazione riepilogativa dell'incontro e nuovamente richiesto all'I.R.C.C.S. di trasmettere all'Università formale

PRESO ATTO

comunicazione contenente l'indicazione delle spese per il funzionamento delle aule concesse in comodato, con relativa documentazione giustificativa; che il Direttore Generale di "Casa Sollievo della Sofferenza", con nota acquisita al n. prot. n. 46276-III/15 del 4 agosto 2025 (doc. n. 9) comunicava, con riferimento al contratto di comodato, quanto segue: "... *A tal proposito segnaliamo che oltre le spese inizialmente comunicate e tarate per il numero di alunni sopra indicato, con email del 20 ottobre 2022 e relative a pulizie, riscaldamento ed energia elettrica ci troviamo di fronte a un numero di alunni triplicato rispetto a quanto previsto che porta di conseguenza ad un notevole innalzamento dei costi inizialmente previsti ai quali si aggiungono le spese di assistenza che oggi viene svolta da personale non Universitario, i predetti costi, che ci rendiamo disponibili a documentare, giustificano il maggior costo per l'Università...*";

che la predetta documentazione veniva, quindi, richiesta dall'Università con nota prot. n. 57302 del 6 ottobre 2025 (doc. n. 10), alla quale faceva seguito una comunicazione del Direttore Generale dell'I.R.C.C.S., acquisita al protocollo di Ateneo con il numero n. 65608-III/15 del 7 novembre 2025 (doc. n. 11) e con la quale veniva trasmesso un "prospetto" nominato "Dettagli di bilancio" (doc. n. 12) dal quale, secondo quanto riferito dall'Istituto: "... *si desume come i costi siano ben superiori rispetto a quelli che sono stati contrattualizzati, ragione per cui una revisione del compenso va rivista in aumento...*";

CONSIDERATO

che in prossimità della riunione del Collegio dei Revisori dei Conti del 10 novembre 2025, che aveva previsto, tra i punti all'ordine del giorno: 2) *Aggiornamenti in merito alla stipula della Convenzione tra l'Università di Foggia e la Fondazione "Casa Sollievo della Sofferenza" (verbale del Collegio dei Revisori del 26/02/2025)*, con nota prot. n. 65748-III/15 del 7 novembre 2025 (doc. n. 13), era stato fornito al Collegio un quadro ricognitivo delle iniziative intraprese per dar seguito a quanto dallo stesso richiesto con precedente verbale del 26 febbraio 2025;

che tale documentazione è stata oggetto di disamina da parte del Collegio dei Revisori in occasione della riunione del 10 novembre 2025, nel corso della quale, tra l'altro, si è tenuta un'audizione del Direttore Generale e della Dott.ssa Cocciardi;

VISTO

il verbale n. 20 del Collegio dei Revisori dei Conti riferito alla summenzionata riunione (doc. n. 14) nel quale si legge quanto segue:

"Per quanto concerne il comodato tra l'Università di Foggia e l'I.R.C.C.S. avente ad oggetto alcuni locali messi a disposizione dell'Ateneo, il Collegio evidenzia come i costi che su base del contratto devono essere rimborsati dall'Ateneo paiono esorbitanti e, in ogni caso, quanto meno sulla base della documentazione prodotta a questo Collegio con nota prot. n. 65748 del 7/11/2025, sono affermati ma non anche documentati. Questo Collegio, sulla base di quanto sopra, chiede all'Ateneo di attivarsi tempestivamente per accertare i costi che ragionevolmente possono essere stati sostenuti dall'I.R.C.C.S. "Casa Sollievo della Sofferenza" in riferimento alle ore di lezione dedicate al corso di Infermieristica. Nel caso in cui le pretese di rimborso da parte della casa di cura si discostino notevolmente da tale stima,

- ATTESO *l'Ateneo dovrà attivarsi per recedere dal comodato. Si chiede al Direttore di informare quanto prima questo Collegio in merito alle iniziative intraprese.*"
- che il Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione del 26.11.2025, prendendo atto di quanto sopra, ha deliberato di "
- *designare l'ing. Michele Turchiarelli, quale perito con compito di acquisire ogni necessario e documentabile elemento di conoscenza teso a verificare – anche attraverso la redazione di apposita relazione e sulla base delle interlocuzioni che riterrà di intraprendere con i referenti del corso di laurea e con l'I.R.C.C.S. "Casa Sollievo della Sofferenza" – la congruità del rimborso annuale pattuito con il contratto di comodato prot. n. 16444-X/1 del 20.03.2024, rep. n. 472/2024 rispetto ai costi che possono essere ragionevolmente ad esso imputabili, verificando modalità e intensità di utilizzo degli spazi convenuti e correlati costi di gestione a carico del medesimo istituto;*
 - *designare il predetto ing. Michele Turchiarelli a produrre e sottoporre a questo Consesso, in occasione della prima adunanza utile, apposita relazione;*
 - *rinvviare ogni determinazione in relazione all'eventuale rinegoziazione economica del contratto, ove occorra, e/o all'eventuale recesso dal medesimo, in occasione della predetta adunanza."*
- PRESO ATTO che, in esecuzione della deliberazione appena riportata l'ing. Turchiarelli ha prodotto una relazione (doc. n. 15), dalla quale si evince che l'attuale quantificazione dell'importo del rimborso non è congrua e va rinegoziata;
- VALUTATE le risultanze della disamina dei costi così come rappresentante nella relazione summenzionata nonché le proposte ivi formulate,

DELIBERA

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

- di prendere atto delle risultanze della relazione tecnica redatta dall'ing. Michele Turchiarelli, in attuazione della delibera di questo Consesso del 26/11/2026, dalla quale emerge la non congruità del rimborso forfettario annuo, pattuito con l'IRCCS Casa Sollievo della Sofferenza con contratto di comodato sottoscritto in data 20 marzo 2024;
- di dare mandato al Rettore, con il supporto della Direzione Generale e della Direzione Gestioni Operative, di avviare e condurre con il predetto Istituto la rinegoziazione del rapporto contrattuale in essere, al fine di ricondurre il rimborso delle spese a criteri di congruità e corretta imputazione dei costi, in coerenza con le risultanze della predetta relazione tecnica;
- di stabilire che l'eventuale nuova ipotesi di accordo, all'esito della rinegoziazione, dovrà essere sottoposta all'esame ed eventuale approvazione di questo Consesso, ai fini della conseguente stipula;
- di stabilire, altresì, che, in caso di mancato raggiungimento di un'ipotesi di accordo coerente con i criteri sopra indicati, l'Ateneo valuterà l'adozione delle conseguenti determinazioni, ivi compreso l'esercizio del recesso dal rapporto in essere.

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.: *segreteria direzione generale;*
- *segreteria del rettore;*
- *area edilizia, patrimonio e grandi attrezzature – servizio edilizia.*

IL SEGRETARIO
(dott. Sandro Spataro)

IL PRESIDENTE
(prof. Lorenzo Lo Muzio)

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