

21) CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA CON L'ASSOCIAZIONE DI ASSISTENZA E ACCOGLIENZA "GENOVEFFA DE TROIA" PER LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO DIDATTICO IN VIA NAPOLI N. 115, FOGGIA. DETERMINAZIONI"

- O M I S S I S -

Il Consiglio di Amministrazione,,
TENUTO CONTO della relazione istruttoria;
VISTO lo Statuto dell'Università degli Studi di Foggia;
RICHIAMATA la propria deliberazione adottata nel corso della riunione del 10 giugno 2026 (punto n. 5 all'ordine del giorno) e tutti gli atti precedenti e presupposti ivi richiamati, con la quale è stata autorizzata la stipula del contratto alle condizioni ivi definite;
CONSIDERATO che la controparte ha formulato, all'esito della delibera del 10 giugno 2026, una serie di eccezioni al testo contrattuale originariamente approvato, proponendo un testo revisionato che introduce, tra le modifiche principali: la rideterminazione del canone a € 6,95/mq mensili in coerenza con le quotazioni aggiornate di mercato; la revisione del regime del recesso, con eliminazione della clausola di recesso volontario libero del Conduttore con obbligo di rimborso degli investimenti non recuperati, ritenuta oggettivamente squilibrata in quanto aggiuntiva rispetto ai diritti legalmente spettanti al Locatore ex art. 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e sostituzione con una disciplina bipartita che contempla il recesso per sopravvenienze tecnico-amministrative e il recesso del Locatore con restituzione della quota di scomputo residua; la previsione di una garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta a tutela dell'integrale adempimento delle obbligazioni contrattuali, ivi incluso l'impegno alla realizzazione degli interventi di valorizzazione permanente;
CONSIDERATO che le attuali quotazioni di mercato ricavate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso terziario nella zona di ubicazione (zona D8) oscillano tra € 5,50 ed € 7,00 al metro quadro mensili, e che il canone di locazione teorico a valore pieno è rideterminato, all'esito di rinnovata valutazione di congruità effettuata dal personale tecnico interno, in € 6,95/mq mensili sulla superficie commerciale equivalente di 701 mq, per un valore complessivo di € 4.871,95/mese (€ 58.463,40/anno); il valore così determinato è interno al range OMI ed è inferiore al valore massimo di € 7,00/mq registrato per la zona di ubicazione;
TENUTO CONTO che, in coerenza con le indicazioni della Circolare dell'Agenzia del Demanio n. 16155 dell'11 giugno 2014, richiamata e confermata dalla Circolare n. 31163 del 28 dicembre 2023, la valutazione della congruità del canone effettuata dal personale tecnico interno è sufficiente ai fini della determinazione del valore locativo, non essendo richiesto il parere formale dell'Agenzia del Demanio per le Amministrazioni Pubbliche diverse dalle Amministrazioni Centrali dello Stato;

CONSIDERATO	che la controparte ha formulato, all'esito della delibera del 10 giugno 2026, una serie di eccezioni al testo contrattuale originariamente approvato, proponendo un testo revisionato che introduce, tra le modifiche principali: la rideterminazione del canone a € 6,95/mq mensili in coerenza con le quotazioni aggiornate di mercato; la revisione del regime del recesso, con eliminazione della clausola di recesso volontario libero del Conduttore con obbligo di rimborso degli investimenti non recuperati, ritenuta oggettivamente squilibrata in quanto aggiuntiva rispetto ai diritti legalmente spettanti al Locatore ex art. 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e sostituzione con una disciplina bipartita che contempla il recesso per sopravvenienze tecnico-amministrative e il recesso del Locatore con restituzione della quota di scomputo residua; la previsione di una garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta a tutela dell'integrale adempimento delle obbligazioni contrattuali, ivi incluso l'impegno alla realizzazione degli interventi di valorizzazione permanente;
VALUTATO	che le modifiche proposte dalla controparte sono nel complesso accoglibili in quanto: la rideterminazione del canone si fonda su quotazioni aggiornate interne al range di mercato OMI; l'eliminazione del recesso volontario con obbligo di rimborso costituisce il superamento di una clausola contrattuale che duplicava, a sfavore del Locatore, obblighi già tutelati dalla legge e che avrebbe potuto essere oggetto di contestazione giudiziale; la garanzia fideiussoria risponde a un interesse legittimo della controparte di assicurarsi certezza sull'esecuzione degli investimenti, ed è compatibile con la posizione dell'Ateneo quale soggetto pubblico affidabile, ferma restando la necessità di computarne il costo nei budget di pertinenza; le modifiche formali minori non alterano l'economia complessiva dell'operazione;
VISTO	lo schema di confronto tra la versione originaria e il nuovo testo contrattuale;
VISTA	la bozza di contratto di locazione;
VALUTATA	l'opportunità di demandare alla Direzione Generale e alla competente Direzione Gestioni Operative la definizione di dettaglio 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 del canone di locazione di seguito definite,

DELIBERA

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

- di autorizzare la stipula di un contratto di locazione passiva tra l'Università degli Studi di Foggia e l'Associazione di Assistenza e Accoglienza "Genoveffa De Troia" (C.F. 94007630711 - P.IVA 02378900712), con sede in Foggia, via Napoli n. 111, d'intesa con il Terzo Ordine Provinciale Secolare Franciscano dei Frati Minori Cappuccini quale proprietario dell'immobile, per la locazione dei locali siti in Via Napoli n. 115 in Foggia, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 92, Particella

1542, limitatamente alla porzione di piano terra puntualmente descritta nella relazione tecnica allegata con il n. 18 al presente verbale, per un totale di circa 586 mq di superficie interna netta e circa 1.150 mq di aree esterne pertinenziali ad uso esclusivo;

- di fissare la durata del contratto in nove (9) anni, con decorrenza dalla data di stipula, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei (6) anni;
- di determinare il canone mensile di locazione in € 2.474,49 (euro duemilaquattrocentosettantaquattro/49), oltre IVA ove dovuta ai sensi di legge, corrispondente al canone teorico pieno ridotto di € 4.141,16/mese decurtato di uno scomputo mensile di € 1.666,67 a compensazione degli investimenti sostenuti dall'Ateneo per la valorizzazione permanente dell'immobile, per uno scomputo annuale di € 20.000,00 e un recupero complessivo di € 180.000,00 al termine del periodo contrattuale; il canone di mercato teorico lordo è rideterminato in € 6,95/mq mensili sulla superficie commerciale equivalente di 701 mq (€ 4.871,95/mese; € 58.463,40/anno), con applicazione della riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3, commi 6 e 7, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95;
- di demandare alla Direzione Generale e alla Direzione Gestioni Operative il perfezionamento del procedimento di stipula del contratto, secondo lo schema allegato con il n. 19 al presente verbale, al fine di poter disporre dell'immobile per le necessità di Ateneo, ferme restando le condizioni di durata e di importo del canone di locazione come sopra definite; le eventuali correzioni formali e redazionali necessarie a perfezionare il testo contrattuale non richiedono ulteriore deliberazione del Consiglio di Amministrazione;
- di dare atto che i costi della locazione e degli interventi di rifunzionalizzazione 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 gestione operative.*
- C.C.: *direzione generale;*
- *area bilancio e programmazione finanziaria.*

IL SEGRETARIO
(dott. Sandro Spataro)

IL PRESIDENTE
(prof. Lorenzo Lo Muzio)

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