



# DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 27 DEL 05.10.2022

L'anno 2022 il giorno 5 ottobre 2022 alle ore 17.00 presso la sede di Via dell'Artigliere n. 9 a seguito di regolare convocazione si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'ESU di Verona

## OGGETTO:

**Presentazione istanza di cofinanziamento per l'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari mediante l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine ai sensi dei Decreti MUR n. 1046 del 26 agosto 2022 e n. 1089 del 15 settembre 2022, in attuazione della Legge 338/2000.**

## CONSIGLIERI

		P	A
1	Cau Sergio	X	
2	Cossu Alberto	X	
3	Facci Daniele	X	
4	Gottin Leonardo	X	
5	Valente Claudio	X	

## PRESIDENTE

Valente Claudio

## SEGRETARIO

Gugole Giorgio

## COLLEGIO DEI REVISORI CONTI

Dal Dosso Davide Tommaso  
Gambaretto Nicola  
Simonato Flavio

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sentita la relazione del Presidente che illustra l'argomento posto all'ordine del giorno:

PREMESSO che questa Azienda è intenzionata a presentare la richiesta di cofinanziamento ai sensi della L. 338 del 14.11.2000, sussistendo un effettivo fabbisogno di alloggi o residenze per gli studenti universitari in una località presso la quale sono esistenti significativi insediamenti universitari, e facilmente raggiungibile con mezzi pubblici;

VISTA la relazione predisposta dal Dirigente Area Servizi agli studenti dott. Luca Bertaiola in occasione della partecipazione dell'Esu di Verona al bando dalla quale viene evidenziato il fabbisogno di residenze per studenti universitari, in particolare nelle zone di recente ampliamento dell'Ateneo Veronese, (**allegato A**) parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

CONSIDERATO che gli interventi volti alla acquisizione di disponibilità di posti letto per gli studenti universitari, di cui sussiste un effettivo fabbisogno, come sopra evidenziato, sono in grado di agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio da parte degli studenti, di sviluppare le componenti sociali e civiche, nonché di rafforzare la "densità morale" dell'individuo, uti singolo e come facente parte della collettività;

VISTO che la legge 338 del 14.11.2000 recante "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari":

- dispone in merito al concorso dello Stato alla realizzazione di interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per l'adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e per la manutenzione straordinaria, il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari, nonché di interventi di nuova costruzione e acquisto di aree ed edifici da adibire alla medesima finalità, da parte di determinati soggetti ivi indicati;
- affida ad apposito decreto del Ministro dell'università e della ricerca scientifica e tecnologica, sentite la Conferenza dei rettori delle università italiane e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, il compito di definire le procedure e le modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei relativi finanziamenti;
- affida ad apposito decreto del Ministro dell'università e della ricerca scientifica e tecnologica, sentiti il Ministro dei lavori pubblici e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie, nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione;

DATO ATTO che in attuazione delle suddette disposizioni legislative:

- con decreto n. 1119 del 05.07.2022 il MUR – Ministero dell'Università e della Ricerca (pubblicato nella Sezione "Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti"), ha emanato un Avviso per acquisire manifestazioni di interesse, aventi ad oggetto la disponibilità sul territorio nazionale di posti letto per studenti universitari, rivolto ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, della legge n. 338 del 2000 e ad altri soggetti pubblici o privati anche in partenariato con soggetti pubblici, per la realizzazione delle finalità di cui all'articolo 14, comma 6-vicies quater, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 giugno 2022, n. 79;
- Esu Verona, dopo una attenta ricerca di mercato, condotta seguendo lo spirito e la ratio della L. 338 del 14.11.2000, ha ritenuto la proposta presentata dall'Istituto Sorelle della Misericordia con nota del 18/07/2022 idonea ed attinente alle esigenze di Esu Verona (prot. aziendale n. 1670 e n. 1672);
- con nota del 18 luglio 2022 (prot. az. N. 1673/2022) trasmessa a mezzo pec al MUR ha presentato una manifestazione di interesse finalizzata alla richiesta di cofinanziamento per

l'acquisizione di posti alloggio da destinare a studenti universitari tramite l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine o altra forma di godimento con l'Istituto Sorelle della Misericordia che aveva manifestato la disponibilità a concedere

- n. 65 posti letto presso l'immobile sito in Vicolo Oratorio 3, 37121 - Verona per una durata di anni 12;
- n. 21 posti letto presso l'immobile sito in Via Cavallotti n. 4, 37124 - Verona per una durata di anni 12;
- l'Avviso emanato dal MUR presentava carattere di mera indagine esplorativa" (art. 5, comma 1) e in alcun modo vincolante per il MUR e per i soggetti proponenti;
- Il MUR, con decreti n. 1046 del 26 agosto 2022 e n. 1089 del 15 settembre 2022, in attuazione della Legge 338/2000 e alla luce delle manifestazioni di interesse nel frattempo pervenute al Ministero, ha emanato un bando finalizzato alla presentazione di istanza di cofinanziamento per l'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari.
- Esu Verona rientra tra i soggetti che, ai sensi dell'art. 3 del decreto 1046 del 26.08.2022, possono presentare richiesta di cofinanziamento;

CONSIDERATO che è ammesso il cofinanziamento anche per mezzo di contratto di locazione/convenzione a lunga durata ultranovennale, a condizione che i posti letto vengano completati ed assegnati entro il 20.12.2022;

CONSIDERATO che Esu Verona, nella persona del Direttore, ha preso contatti con l'Istituto Sorelle della Misericordia, che ha confermato la disponibilità a concedere ad Esu Verona l'immobile sito in Via Cavallotti n. 4, 37124 – Verona, alle condizioni indicate di seguito e dettagliatamente specificate nell'Accordo di cui all'allegato B alla presente delibera, mutate rispetto alla proposta originaria in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, dei considerevoli aumenti dei costi di energia e riscaldamento;

CONSIDERATO che l'Istituto Sorelle della Misericordia si è reso disponibile a concedere in locazione a lungo termine o per mezzo di apposita convenzione, in ogni caso per la durata di n. 10 anni, l'immobile sito in Via Cavallotti n. 4, 37124 – Verona, all'interno del quale insistono n. 18 camere singole con bagno oltre 1 appartamento con 3 posti letto con bagno, per un totale di n. 21 posti letto;

CONSIDERATO che, ai sensi del decreto n. 1046 del 26 agosto 2022, art. 6, comma 3, lettera b-2 *“ove ricorra la fattispecie della locazione a lungo termine o di altra forma di godimento, risulta necessario un accordo formalizzato tra i soggetti proponenti e i soggetti pubblici e privati proprietari dell'immobile che preveda l'impegno alla successiva stipula del contratto di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento...”*

CONSIDERATO che Esu Verona e l'Istituto Sorelle della Misericordia sono addivenuti alla definizione di un Accordo (**allegato B**) con il quale viene formalizzato l'impegno, in caso di esito positivo della richiesta di cofinanziamento, alla stipula di contratto di locazione o convenzione a lungo termine dell'immobile di Via Cavallotti della durata di dieci anni definendone le condizioni contrattuali;

CONSIDERATO che il canone proposto e concordato risulta pari ad € 404,00 al mese a posto letto (IVA al 10% esclusa) per un totale di € 101.808,00/anno (21 posti per 12 mesi – IVA 10% esclusa) comprensivo delle spese relative alle utenze fino ad un importo massimo annuale di € 33.000;

CONSIDERATO l'art. 6, comma 5, lettera b) – 2) *“in caso di locazione o altra forma di godimento di immobili i canoni dovranno risultare congrui sulla base di perizia giurata redatta da professionista che attesti la congruità del canone in relazione alle caratteristiche del mercato di riferimento”;*

VISTA la perizia di stima redatta e trasmessa dallo Studio Boccuni Leading Engineering Service, in data 5 ottobre 2022 (prot. aziendale 2298/2022) che, sulla scorta dell'elaborazione dei dati dell'immobile e della determinazione del valore presunto allo stato attuale e capitalizzato con saggio desunto dalle elaborazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate per l'ubicazione del fabbricato, ha determinato un valore congruo di locazione, al lordo delle spese accessorie, pari a € 574,00 al mese per posto letto;

RITENUTO il canone di locazione proposto congruo sulla base della perizia di stima redatta dallo Studio Boccuni Leading Engineering Service;

CONSIDERATO che i posti letto saranno allestiti in tempo utile al fine di consentire ad Esu Verona la loro assegnazione agli studenti entro e non oltre il 20 dicembre 2022;

CONSIDERATO che l'art. 3, comma 2, lettera a) del decreto 1046 del 26.08.2022 contenente le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari richiede "apposita autodichiarazione" attestante "il possesso della capacità economico-finanziaria in relazione all'intervento da finanziare" e, come meglio specificato al successivo art. 6, comma 5, lettera B-5, "attestante la copertura finanziaria della quota di autofinanziamento" pari al 25% del costo complessivo dell'intervento;

CONSIDERATO che un intervento che preveda la locazione di un immobile in Verona come quello sito in Via Cavallotti, risulta di estremo interesse per le esigenze di ESU Verona in quanto, in caso di esito positivo della domanda di cofinanziamento, potrebbe portare ad avere un incremento della disponibilità di posti alloggio nell'ordine di circa il 5%, entro l'anno 2022 e pertanto immediatamente fruibili, in un contesto assolutamente centrale rispetto al Polo universitario di Borgo Trento.

CONSIDERATO il costo complessivo dell'intervento come di seguito specificato, tenendo conto dell'eventuale quota di cofinanziamento e della quota a carico dell'Ente come di seguito specificato

Importi indicati "a posto letto"	Canone € 404,00 (compresa iva 10%)	Quota eventuale cofinanziamento (75%)	Quota a carico dell'Ente (25%)
Mensile	444,40	333,30 €	111,10 €
Annuale	5.332,80	3.999,60 €	1.333,20 €
10 anni	53.328,00	39.996,00 €	13.332,00 €

Importi indicati per complessivi 21 posti letto	Canone (compresa iva 10%)	Quota eventuale cofinanziamento (75%)	Quota a carico dell'Ente (25%)
Mensile	9.332,40	6.999,30 €	2.333,10 €
Annuale	111.988,80	83.991,60 €	27.997,20 €
10 anni	1.119.888,00	839.916,00 €	279.972,00 €

CONSIDERATO che l'entrata stimata per l'Ente, riscontrabile nella "Relazione atta a dimostrare la capacità economico-finanziaria e la rispondenza dell'intervento di acquisizione in locazione di un nuovo immobile al fabbisogno presente nella località di realizzazione dello stesso" di cui all'allegato A, e calcolata, prudenzialmente, sulla base delle attuali tariffe approvate con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 25 del 27 settembre 2022 e applicate per residenze equivalenti a "Studenti idonei beneficiari" su di un periodo di 10 mesi, va da un minimo di € 36.309,00 ad un massimo di 49.182,00 annui;

CONSIDERATO che, in caso di esito positivo del cofinanziamento la quota di autofinanziamento a carico di Esu Verona troverebbe copertura finanziaria nelle entrate scaturenti dalle rette degli

alloggi anche nel caso, prudenzialmente considerato, di applicazione della tariffa più bassa attualmente in vigore e per i soli dieci mesi di durata dell'anno accademico;

CONSIDERATO che l'immobile di Via Cavallotti insiste in una posizione centrale rispetto al polo universitario presso l'Ospedale di Borgo Trento, zona attualmente priva di posti alloggio per studenti. L'edificio presenta una configurazione "ad albergo" con 21 posti, tutti in stanza singola, e garantisce le condizioni necessarie per la permanenza degli studenti agevolandone la frequenza agli studi attraverso l'inserimento di spazi dedicati, oltre che alle funzioni residenziali, anche a servizi di supporto alla didattica, alla ricerca e alle funzioni culturali e ricreative.

DATO ATTO che l'istanza di cofinanziamento deve essere presentata entro il termine perentorio del 6 ottobre 2022;

VISTA la Legge Regione Veneto 7 aprile 1998 n. 8 "Norme per l'attuazione del diritto allo studio universitario" e, in particolare:

- l'art. 9, comma 2, lettera f), che attribuisce la competenza ai Consigli di Amministrazione degli Esu – Aziende Regionali per il Diritto allo studio universitario in ordine alle deliberazioni relative alle trasformazioni patrimoniali;
- l'art. 14, comma 5, ai sensi del quale al Direttore spetta la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'Azienda, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione all'esterno e che non siano riservati alla competenza degli altri organi;

CONSIDERATO necessario dare mandato al Direttore dell'ESU del compimento degli atti per l'esecuzione della presente deliberazione, compresi anche tutti gli atti conseguenti e necessari;

VISTO il Decreto del Commissario Straordinario dell'ESU di Verona n. 8 del 16.11.2021 ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione Pluriennale 2022/2024";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 11 del 29.04.2022 ad oggetto "Rendiconto Generale Esercizio 2021 - Approvazione";

VISTA la disponibilità del bilancio in corso;

Sottoposta a votazione la presente deliberazione risulta così approvata:

- Consiglieri presenti	N. 5
- Consiglieri votanti	N. 5
- Voti favorevoli	N. 5
- Voti contrari	N. =
- Astenuti	N. =

Tutto ciò premesso e considerato

## DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. ritenere la proposta presentata dall'Istituto Sorelle della Misericordia idonea e attinente alle esigenze di Esu Verona come evidenziato nella relazione sub **allegato A**);

3. di approvare le condizioni contrattuali contenute nell'“Accordo finalizzato alla stipula di contratto di locazione o convenzione a lungo termine della durata di 10 anni” di cui all'**allegato B)** autorizzando il Direttore dell'Esu Verona alla sottoscrizione dello stesso;
4. di attestare, per quanto esposto in parte premessa, la copertura finanziaria della quota a carico dell'Azienda derivante dagli introiti delle rette per gli alloggi universitari, anche nel caso, prudenzialmente considerato, di applicazione della tariffa più bassa attualmente in vigore e per i soli dieci mesi di durata dell'anno accademico, come evidenziato nella “Relazione atta a dimostrare la capacità economico-finanziaria e la rispondenza dell'intervento di acquisizione in locazione di un nuovo immobile al fabbisogno presente nella località di realizzazione dello stesso” sub allegato A):
5. di vincolare l'Azienda a destinare le somme derivanti dagli introiti delle rette per gli alloggi universitari dell'immobile oggetto della richiesta di finanziamento alla copertura della quota a carico dell'Ente pari al 25%;
6. di approvare la richiesta di cofinanziamento del 75% ai sensi dei Decreti MUR n. 1046 del 26 agosto 2022 e n. 1089 del 15 settembre 2022, in attuazione della Legge 338/2000, sussistendo un effettivo fabbisogno di alloggi o residenze per gli studenti universitari capaci e meritevoli anche se privi di mezzi;
7. di approvare gli atti allegati alla presente delibera nella loro configurazione originaria salvo le eventuali successive modifiche che dovessero derivare dai successivi adempimenti necessari a dare esecuzione a quanto deliberato;
8. di autorizzare e dare mandato al Direttore di Esu Verona del compimento di tutti gli atti conseguenti e necessari all'esecuzione alla presente deliberazione e alla presentazione della domanda di cofinanziamento.
9. di trasmettere il presente provvedimento ai sensi dell'art. 7 comma 2 lett. f) della Legge Regionale 18 dicembre 1993 n. 53 alla Direzione competente Formazione e Istruzione dell'Area Politiche Economiche, Capitale Umano e Programmazione Comunitaria.

Atto soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale 7 aprile 1998, n.8.

IL SEGRETARIO  
(dott. Giorgio Gugole)

IL PRESIDENTE  
(Dott. Claudio Valente)

**UFFICIO  
RAGIONERIA**

Visto ed assunto l'impegno di €. \_\_\_\_\_ sul cap. \_\_\_\_\_

del Conto  R /  C del Bilancio \_\_\_\_\_

al n. \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 43 L.R. 29.11.2001 n.39

Verona, \_\_\_\_\_

IL RAGIONIERE

\_\_\_\_\_

**SEGRETERIA**

Si attesta che la presente delibera, di cui questa è copia conforme all'originale per uso amministrativo, è stata trasmessa in data odierna all'Amministrazione Regionale.

Verona, \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

La presente delibera è divenuta esecutiva a seguito di controllo da parte della Giunta Regionale in data \_\_\_\_\_.

Verona, \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

La presente delibera è pubblicata all'albo ufficiale dell'Ente dal giorno

\_\_\_\_\_.

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

Allegato A – Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 5 ottobre 2022

...OMISSIS...



Allegato B – Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 5 ottobre 2022

...OMISSIS...