



## DECRETO DEL DIRETTORE

N. 231 DEL 13/10/2023

**OGGETTO:**

**Approvazione appendice al Contratto di locazione della residenza di Via Seminario 12 comprensivo di n. 20 posti bici e manutenzione con il Seminario Vescovile di Verona - rinnovo per il periodo 01.10.2023-30.09.2027.**

### IL DIRETTORE

RICHIAMATO l'art. 14 comma 5 della Legge Regionale n. 8 del 07.04.1998, 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;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 28.01.2022 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore dell'ESU di Verona al dott. Giorgio Gugole;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 28.11.2022 ad oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2023 - 2025";

VISTO che con il Decreto di cui sopra viene altresì approvata la previsione di entrate e spese - PEG 2023 (allegato G);

VISTA la Delibera n. 10 del 27.02.2023 del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 27.02.2022 ad oggetto "Relazione sull'attività svolta nell'anno 2022 e Programma delle attività per l'anno 2023. Relazioni dei singoli Responsabili dei Servizi: Dirigente della Direzione Benefici e Servizi agli Studenti, Responsabile dell'Area Affari Generali e Patrimonio, Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie, Responsabile dell'Area Risorse Umane – approvazione;

PREMESSO che con Decreto del Direttore n. 216 del 29.09.2023 l'ESU di Verona ha proceduto al rinnovo del contratto di locazione di 12 appartamenti della residenza di Via Seminario 12 comprensivo di n. 20 posti bici e manutenzione per il periodo 01.10.2023-30.09.2027 con il Seminario Vescovile di Verona con sede in sede legale in Verona, Via Seminario 8, cap. 37129, CF e P.IVA 00233500230;

VISTA la nota prot. az. n. 0000974/2023 del 18.05.2023 con la quale questa Azienda chiede al Seminario Vescovile di Verona:

- di procedere al rinnovo del contratto di locazione sull'immobile di Via Seminario n. 12 destinato a residenza universitaria con 55 posti letto per il periodo dal 01.10.2023 al 30.09.2027;
- se ha a disposizione ulteriori immobili da proporre a questa Azienda per stipulare contratti di locazione da destinare a posti letto per studenti universitari; per continuare a contribuire a realizzare un progetto di valore sociale ed educativo per la nostra comunità;

CONSIDERATO che il Seminario Vescovile di Verona

- ha manifestato la disponibilità di concedere in locazione ad ESU di Verona, ulteriori n. 3 posti nell'appartamento n. 13 posto all'ultimo piano dell'immobile di Via Seminario n. 12;
- ha proposto, in ragione degli incrementi di costi della manodopera e delle materie prime, di aumentare il canone manutentivo mensile dagli attuali € 1.403,93 ad € 1.600,00;

RITENUTO di accettare

- l'incremento di n. 3 posti letti nell'appartamento posto all'ultimo piano dell'immobile di Via Seminario 12, Verona;
- l'incremento del canone manutentivo mensile dagli attuali € 1.403,93 ad € 1.600,00;

VISTA l'appendice al contratto di locazione sopra indicato parte integrante del presente provvedimento;

RITENUTO pertanto

di procedere alla registrazione della spesa relativa all'acquisizione dell'appartamento 13 con 3 posti letti situato in Via Seminario 12, Verona con il Seminario Vescovile di Verona con sede legale in Verona, Via Seminario 8, cap. 37129, CF e P.IVA 00233500230 per il periodo dal 01.10.2023 al 30.09.2027 al prezzo a posto letto di € 183,78, per un totale mensile pari ad € 551,34 ed un totale annuale pari ad € 6.616,08;

di procedere alla registrazione della spesa per l'incremento del canone manutentivo dagli attuali € 1.403,93 ad € 1.600,00 per un aumento mensile del canone pari ad € 196,07 ed un aumento annuale pari a 2.352,84;

RITENUTO registrare la spesa per l'incremento dei posti e del canone manutentivo sopra indicati per il periodo 01.10.2023-30.09.2027 per un totale complessivo di € 37.927,68 comprensivo di un importo presunto per aumento dell'indice ISTAT, per il solo canone dell'appartamento n. 13 con tre posti alloggio, come di seguito indicato:

- Anno 2023 € 2.242,23;
- Anno 2024 € 9.051,63;
- Anno 2025 € 9.386,61;
- Anno 2026 € 9.738,33;
- Anno 2027 € 7.508,88;

CONSIDERATO che per la registrazione della spesa riferita all'esercizio 2026 e 2027, si provvederà con successivi decreti ad intervenuta approvazione dei corrispondenti bilanci previsionali da parte dell'organo competente;

RICHIAMATO l'art. 5 comma 1 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche e integrazioni, il quale dispone la nomina di un responsabile per ogni singolo procedimento;

VISTA la Legge Regionale 29 novembre 2001 n. 39 ad oggetto "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione";

VISTA la legge Regionale n. 8 del 07 aprile 1998 ad oggetto "Norme per l'attuazione del diritto allo studio universitario";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 27.01.2023 ad oggetto: "PIAO ESU – Piano Integrato di Attività e Organizzazione Triennio 2023-2025 – Annualità 2023";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 21 del 26.05.2023 ad oggetto: "Approvazione Variazione n. 1/2023 PIAO Piano Integrato di Attività e Organizzazione. Triennio 2023-2025. Annualità 2023;

VISTO il bilancio di previsione 2023/2025 approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 28.11.2022;

Tutto ciò premesso e considerato,

## **D E C R E T A**

1. di fare proprie le considerazioni espresse in premessa;
2. di approvare l'appendice al contratto di locazione sopra indicato parte integrante del presente provvedimento (allegato 1) relativa all'acquisizione dell'appartamento 13 con 3 posti letto, situato in Via Seminario 12, Verona al prezzo a posto letto di € 183,78, per un totale mensile pari ad € 551,34 ed un totale annuale pari ad € 6.616,08 e all'incremento del canone manutentivo dagli attuali € 1.403,93 ad € 1.600,00 per un aumento mensile del canone pari ad € 196,07 ed un aumento annuale pari a 2.352,84 con il Seminario Vescovile di Verona con sede legale in Verona, Via Seminario 8, cap. 37129, CF e P.IVA 00233500230 per il periodo dal 01.10.2023 al 30.09.2027;
3. di registrare la spesa di € 20.680,47 come di seguito indicato:
  - € 2.242,23 sulla missione 4 programma 7 titolo 1 macroaggregato 103 capitolo/art. 404/0 "Manutenzioni/funzionamento alloggi in affitto" del bilancio di previsione 2023/2025 – anno 2023 che presenta sufficiente disponibilità;
  - € 9.051,63 sulla missione 4 programma 7 titolo 1 macroaggregato 103 capitolo/art. 404/0 "Manutenzioni/funzionamento alloggi in affitto" del bilancio di previsione 2023/2025 – anno 2024 che presenta sufficiente disponibilità;
  - € 9.386,61 sulla missione 4 programma 7 titolo 1 macroaggregato 103 capitolo/art. 404/0 "Manutenzioni/funzionamento alloggi in affitto" del bilancio di previsione 2023/2025 – anno 2025 che presenta sufficiente disponibilità;
4. di dare atto che la registrazione dell'impegno di spesa relativo agli esercizi 2026 e 2027 rispettivamente pari ad € 9.738,33 e € 7.508,88 verranno assunti con successivo provvedimento nei bilanci di previsione di competenza;

5. di dare atto che, trattandosi di contratto relativo a prestazioni periodiche o continuative di servizi di cui all'art. 1677 c.c., l'aggiudicazione rientra tra le obbligazioni assumibili per esercizi non considerati nel bilancio;
6. di dare atto che l'imputazione dell'impegno di spesa verrà assunta ad avvenuta esigibilità dell'obbligazione in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e i. in materia di armonizzazione contabile;
7. di dare atto che l'esigibilità dell'obbligazione avverrà come di seguito riportato:
  - € 2.242,23 entro il 31.12.2023;
  - € 9.051,63 entro il 31.12.2024;
  - € 9.386,61 entro il 31.12.2025;
8. di individuare quale responsabile del procedimento la dott.ssa Francesca Ferigo;
9. di individuare quale Direttore dell'esecuzione il dott. Luca Bertaiola;
10. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio finanziario per i provvedimenti di competenza;
11. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio "Albo on line" per i provvedimenti di competenza.

Atto non soggetto a controllo ai sensi della LR 7 aprile 1998, n. 8.

FF/ca

IL DIRETTORE  
(dott. Giorgio Gugole)

**UFFICIO  
RAGIONERIA**

Visto ed assunta la registrazione dell'impegno di € 20.680,47 sul capitolo/art.  
4-7-1-103-404/0

del Conto  /  del Bilancio 2023/2025

al n. 574/2023 – 112/2024 ai sensi dell'art. 43 L.R. 29.11.2001 n. 39.  
49/2025

Verona, 13/10/2023

IL RAGIONIERE

\_\_\_\_\_

**SEGRETERIA**

Atto non soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale 7 Aprile 1998 n. 8.

E' esecutivo dalla data di adozione.

Il presente decreto è pubblicato all'albo ufficiale dell'Ente dal giorno \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

## APPENDICE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Seminario Vescovile di Verona, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con sede in 37129 Verona, Via Seminario, 8, codice fiscale: 00233500230, in persona del Rettore (di seguito per brevità denominato "Seminario");

E

ESU - Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, con sede in 37129 Verona, Via dell'Artigliere, 9, codice fiscale, in persona del Direttore, dott. Giorgio Gugole domiciliato per la carica in Verona presso la sede dell'Ente, (di seguito per brevità denominato "ESU Verona"), autorizzato alla sottoscrizione della presente appendice giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_ del 4 ottobre 2023.

### PREMESSO CHE

- in data 30 settembre 2019 le Parti hanno sottoscritto un contratto di locazione (allegato A) (di seguito, per brevità, denominato il "Contratto") relativo all'immobile di Verona, Via Seminario, 12, per le esigenze del diritto allo studio da destinare alle finalità istituzionali di residenzialità universitaria per studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, dell'Università degli Studi di Verona, dell'Accademia e del Conservatorio;
- il Contratto ha ad oggetto complessivamente n. 55 posti letto;
- il Contratto, di durata quadriennale con previsione di rinnovo automatico in mancanza di recesso anticipato, si è rinnovato, alle medesime condizioni, in data 1° ottobre 2023 venendo quindi a scadere definitivamente il 30 settembre 2027;
- il canone di locazione corrisposto da ESU Verona al Seminario in forza del citato Contratto - rivalutato della variazione percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente - ammonta ad oggi ad € 10.107,90 mensili, pari ad € 183,78 mensili per posto alloggio;
- tra le Parti è pure in vigore un contratto di manutenzione stipulato in data 30 settembre 2015 e richiamato nel Contratto di locazione attualmente in vigore avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria del suddetto immobile (allegato B);
- in data 30 settembre 2019, le Parti hanno sottoscritto una Appendice al contratto di locazione, di pari durata, con la quale il Seminario si impegna ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria per il corretto funzionamento della Residenza secondo le modalità definite nel richiamato contratto di manutenzione ed ESU Verona si impegna a corrispondere al Seminario un canone aggiuntivo fisso annuale di € 16.847,16 pari ad € 1.403,93 mensili (allegato C);
- il Seminario ha manifestato la disponibilità di concedere in locazione ad ESU Verona, che accetta, ulteriori n. 3 posti alloggio siti in un appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio di Verona, Via Seminario, 12;
- il Seminario, in ragione dei considerevoli aumenti dei costi di manutenzione dovuti al rincaro della manodopera e delle materie prime, ha proposto di aumentare il canone manutentivo mensile dagli attuali € 1.403,93 ad € 1.600,00;

tutto ciò premesso, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante della presente Appendice al Contratto.
- 2) Il Seminario propone ad ESU Verona ed ESU Verona accetta di ampliare i posti a disposizione tramite la locazione dell'appartamento posto all'ultimo piano dell'immobile di Verona, Via Seminario, 12, quantificando il maggiore canone di locazione come di seguito indicato:
  - canone di locazione mensile a posto alloggio: € 183,78 pari a € 2.205,36 annuali
  - canone di locazione mensile dei tre posti aggiuntivi: € 551,34 pari a € 6.616,08 annuali.
- 3) Il Seminario propone inoltre ad ESU Verona ed ESU Verona accetta di aumentare il canone annuo di manutenzione di cui alla "Appendice al contratto di locazione" sottoscritta in data 30 settembre 2019 e richiamata in premesse, da € 1.403,93 a € 1.600,00 mensili pari ad € 19.200,00 annuali. Tale importo è da considerarsi fisso e non soggetto ad alcun tipo di rivalutazione sino alla scadenza del Contratto e di questa Appendice e quindi sino al 30 settembre 2027.
- 4) Il Seminario ed ESU Verona concordano di proseguire con le attuali modalità di pagamento che avviene mensilmente in una soluzione unica comprensiva del canone mensile locativo e del canone mensile dovuto per la manutenzione;
- 5) Le parti convengono, pertanto, che il canone che dovrà essere mensilmente corrisposto ammonta ad € 12.259,24 (canone degli attuali 55 posti letto pari ad € 10.107,90 + canone concordato per i tre posti aggiuntivi pari ad € 551,34 + canone per i lavori di manutenzione pari ad € 1.600,00). Resta peraltro inteso che detto importo complessivo muterà al variare dei due canoni di locazione per complessivi 58 posti letto a motivo della variazione percentuale dell'indice ISTAT dettata all'articolo 4 del Contratto.

Verona, \_\_\_\_ ottobre 2023

Seminario Vescovile di Verona

ESU di Verona