

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
NOMINATO CON DECRETO ASSESSORIALE REP. N. 7218 del 04.12.2019

n. 39 del 13/12/2022

Oggetto: **Approvazione schemi di contratto di sublocazione con la Società San Salvatore s.r.l. – C.F. 06533370828 finalizzato all’attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell’Università e della Ricerca n.1246 del 28.11.2022 – e rispettive deleg alla stipula e alla sottoscrizione dell’atto d’obbligo di cui all’art. 2, comma 3 del predetto decreto ministeriale - relativo all’intervento proposto da ERSU di Palermo con riferimento al CUP I74F22000110006 - CODICE FASCICOLO BA026.2**

L'anno 2022, il giorno 12 del mese di dicembre, alle ore 17.00, in modalità telematica, secondo quanto previsto dal "Regolamento per lo svolgimento delle sedute collegiali in modalità telematica", si è riunito in seduta straordinaria il Consiglio di Amministrazione dell’Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Palermo.

Sono presenti:

Prof. Giuseppe Di Miceli	Presidente.
Prof.ssa Antonella Sciortino	Consigliera rappresentante dei professori universitari di ruolo e dei ricercatori.
Dott.ssa Adelaide Carista	Consigliera rappresentante degli studenti.
Sig. Giorgio Gennusa	Consigliere rappresentante degli studenti.
Dott. Emanuele Nasello	Consigliere rappresentante degli studenti.
Ing. Ernesto Bruno	Direttore.
Dott. Giovanni Ravì	Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti.

Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Ernesto Bruno coadiuvato dal dott. Guglielmo Castellana dell’Ufficio di Presidenza - segreteria del CdA.

Il Presidente del CdA, constatata la regolare convocazione ed il numero legale dei consiglieri presenti, introduce la proposta di Delibera presentata dal Direttore Ernesto Bruno avente per oggetto: **Approvazione schema "contratti di locazione e sublocazione finalizzati all’attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell’Università e della Ricerca n.1246 del 28.11.2022" – autorizzazione e delega alla loro stipula – autorizzazione preventiva alla sottoscrizione dell’atto d’obbligo di cui all’art. 2, comma 3 del predetto decreto.**

GRANTS FOR UNIVERSITY OF WESTERN SICILY

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la L.R. 15 maggio 2000, n. 10 e s.m.i.;
- VISTO** l'art. 7 della L.R. 25 novembre 2002, n. 20, che ha istituito gli Enti Regionali per il diritto allo Studio Universitario in numero corrispondente a quello degli atenei siciliani, nei comuni in cui questi hanno sede;
- VISTA** la L.R. n. 7 del 21 maggio 2019;
- VISTA** la L.R. n. 10 del 20.06.2019
- VISTO** il DPCM 9 aprile 2001 "*Uniformità di trattamento sul diritto agli studi universitari, ai sensi dell'articolo 4 della legge 2 dicembre 1991, n. 390*";
- VISTO** il D.Lgs. n. 68/2012 "*Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti, in attuazione della delega prevista dall'articolo 5, comma 1, lettere a), secondo periodo, e d), della legge 30 dicembre 2010, n. 240, e secondo i principi e i criteri direttivi stabiliti al comma 3, lettera f), e al comma 6*";
- TENUTO CONTO** che l'ERSU di Palermo ha l'esigenza di garantire il servizio di ospitalità degli studenti Universitari assistiti attraverso l'individuazione di strutture idonee ad assicurare il suddetto servizio qualora l'offerta delle proprie strutture non sia sufficiente a soddisfare la domanda;
- VISTO** l'art. 7 della l.r. 20/2002, che al comma 5 stabilisce che "*Gli E.R.S.U. possono avvalersi, sulla base di apposite convenzioni, di servizi resi da enti pubblici, da soggetti privati o da associazioni studentesche e cooperative costituite ed operanti nelle Università o nel relativo territorio*";
- VISTO** il DM del MUR n.1046 del 26/08/2022 "Avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338";
- VISTI** gli allegati "A" (Standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie), "B" (Modello di domanda), "C" (Informativa MUR) e "D" (informativa CDP) del summenzionato decreto;
- VISTO** l'avviso, pubblicato sull'Albo on-line dell'Ente il 07.09.2022, per la manifestazione d'interesse relativa alle "procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o, comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento degli immobili o di parte di essi anche su

GRANTS FOR UNIVERSITY OF WESTERN SICILY

- base convenzionale a lungo termine per le medesime finalità, con adeguamento laddove necessario delle residenze universitarie agli indirizzi di cui alla comunicazione della Commissione europea del 11 dicembre 2019 (COM(2019) 640 final) sul Green Deal europeo, recepiti nel Piano nazionale di ripresa e resilienza" secondo le direttive elencate nel D.M. n.1046 del 26/08/2022;
- VISTA** la manifestazione di interesse presentata dall'azienda "SS. Salvatore s.r.l." - c.f.: 06533370828, acclarata al protocollo ERSU in data 20/09/2022 al n. 34575, coerente con le prescrizioni del bando di cui al DM 1046/2022;
- VISTA** la proposta economica dell'azienda "SS. Salvatore s.r.l." presentata in data 28/09/2022 e acclarata al protocollo dell'Ente n. 37166 in pari data;
- VISTA** la documentazione di accordo stipulata tra l'ERSU di Palermo e l'azienda "SS. Salvatore s.r.l." in data 06/10/2022;
- VISTA** la perizia Tecnica Asseverata "*Verifica Conguità Canoni di Locazione in relazione a Mercato di Riferimento*";
- VISTO** l'intervento proposto da ERSU di Palermo con riferimento al CUP I74F22000110006 - CODICE FASCICOLO BA026.2;
- PRESO ATTO** che la documentazione complessiva richiesta ai fini della partecipazione al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338 come stabilito dal DM 1046/2022, è stata inviata via Pec con protocollo n. 39201 in data 06/10/2022, entro il termine di scadenza stabilito dal DM del MUR n 1089 del 15/09/2022, con cui è stato prorogato il termine fissato dal DM del MUR n 1046/2022;
- VISTO** il DM del MUR n.1246 del 28/11/2022 "Avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari. Approvazione degli atti e della graduatoria" che all'allegato 1 contiene la graduatoria finale delle amministrazioni ammesse al cofinanziamento tra cui l'ERSU di Palermo;
- RITENUTO** che per l'attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1246 del 28/11/2022, debba essere stipulato un contratto di sublocazione e prestazione di servizi accessori per la porzione dell'immobile oggetto della manifestazione di interesse sopra richiamata;
- VISTA** la proposta di Delibera di pari oggetto fatta pervenire dal Direttore dell'ERSU di Palermo;

per le motivazioni espresse in premessa, che qui si richiamano e si intendono parte integrante del presente provvedimento, **all'unanimità**, con il parere favorevole di legittimità e regolarità tecnico-amministrativa e contabile del Direttore, espresso ai sensi dell'art. 14 comma 5 della

l.r. 20/2002 e ss.mm.ii.

DELIBERA

Art. 1

DI APPROVARE lo schema di "contratto sublocazione finalizzato all'attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1246 del 28/11/2022" tra l'ERSU di Palermo e la SS Salvatore Srl c.f.: 06533370828, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante e sostanziale, relativo all'intervento proposto da ERSU di Palermo con riferimento al CUP I74F22000110006 - CODICE FASCICOLO BA026.2.

Art. 2

DI DELEGARE il Direttore alla stipula del contratto di sublocazione e prestazione di servizi accessori, di cui all'art. 1 della presente Delibera, per la porzione dell'immobile sito in via Altarello di Baida n.2, catastalmente identificato al foglio di mappa n.58, part.IIa n. 1295 meglio descritta all'art.2 dello stesso schema di contratto di sublocazione.

Art. 3

DI DELEGARE il Direttore alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui all'art. 2, comma 3 del DM del MUR n. 1246 del 28/11/2022.

La presente Delibera sarà pubblicata sull'Albo online e su apposita sottosezione "Provvedimenti Organo di indirizzo politico" ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.

**Il Segretario
Direttore**
Ernesto Bruno

Il Presidente
Prof. Giuseppe Di Miceli



CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE E PRESTAZIONE DI SERVIZI

ACCESSORI

In data 06/10/2022 con la presente scrittura privata da avere ogni effetto ai sensi di legge tra la società **San Salvatore s.r.l.** - c.f.: 06533370828 (da ora "**sublocatore**") in persona del rappresentante legale Dott. Massimo Salardino nato a XXXXXX il XXXXX - c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, elettivamente domiciliato agli effetti dell'atto in XXXXXXXXXXXXXXXX,

E

l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio di Palermo (da ora "**ERSU**"), c.f.: 80017160823, in persona del Presidente del C.d.a. e legale rappresentante *pro-tempore*, Prof. Giuseppe Di Miceli, nato a Palermo il 09/12/1970, elettivamente domiciliato agli effetti dell'atto in Viale delle Scienze, ed. 1, Palermo

Premesso che:

- A. L'ERSU è un Ente strumentale della Regione Siciliana e persegue le finalità previste dalla L.R. n° 20 del 25/11/2002 e ss.mm.ii., mediante la realizzazione di diverse tipologie di intervento *finalizzate ad attuare il diritto allo studio universitario* quali ad esempio: *borse di studio; servizi abitativi; servizi di ristorazione; facilitazioni nell'utilizzazione di mezzi di trasporto anche per il raggiungimento delle sedi delle università siciliane; servizi e sussidi per studenti disabili; attività culturali e ricreative e servizi di promozione sportiva e turistica; cofinanziamento della costruzione di alloggi e residenze universitarie secondo quanto previsto dalla L.14/11/2000, n. 338; servizi editoriali e librari finalizzati alla divulgazione ed utilizzazione di materiale didattico ad uso universitario;*
- B. L'ERSU, nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali, al fine di migliorare il servizio di ospitalità di studenti universitari, aveva interesse a partecipare alla procedura di cui al decreto 1046 del 26.8.2022 del Ministero dell'Università e della Ricerca, che prevede la possibilità di ottenere l'ammissione al cofinanziamento per interventi volti alla stipula di *contratti di acquisto, accordi di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento di beni immobili, inclusa la loro gestione, con i soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, della legge n. 338 del 2000, nonché con altri soggetti pubblici e privati;*
- C. A tal fine l'ERSU ha pubblicato sul proprio portale, al link <https://www.ersupalermo.it/amministrazionetrasparente/albo-online-atti-scaduti/?action=visatto&id=1536> avviso esplorativo per l'acquisizione di proposte di acquisto e/o locazione coerenti con le caratteristiche richieste dal predetto decreto 1046 del 26.8.2022;
- D. In riscontro al predetto avviso, il promittente sublocatore ha rappresentato di avere la disponibilità dei locali in via Altarello di Baida n°2, catastalmente identificato al foglio di mappa n.58, part.IIa n. 1295 piani T/1/2/S1 a seguito di cessione di ramo di azienda e

contestuale contratto di locazione di immobile registrato al n°12414-1T in data 12/10/2017 a Palermo;

- E. L'ERSU ha mostrato interesse alla realizzazione dell'intervento di cui alla premessa B su parte dell'immobile del promittente sublocatore;
- F. Al fine della partecipazione alla procedura di cui al predetto decreto 1046 del 26.8.2022, le parti, in data 06/10/2022 hanno, pertanto, stipulato un contratto preliminare unilaterale con cui l'odierno sublocatore si è impegnato a concedere in sublocazione unità immobiliari da destinare ad alloggio per studenti universitari, con gestione della manutenzione e degli oneri accessori a suo carico;
- G. Con decreto del Ministeriale n. 1246 del 28.11.2022, il Ministero dell'Università e della Ricerca ha adottato la graduatoria degli interventi ammessi al cofinanziamento PNRR, elencati nell'Allegato 1 al provvedimento, includendovi quello richiesto dall'ERSU, che è stato oggetto del predetto contratto preliminare e per la cui esecuzione viene oggi stipulato il presente contratto definitivo;
- H. Il sublocatore, in adempimento all'obbligazione assunta di cui alla lett.E delle premesse del predetto contratto preliminare, ha ottenuto il consenso in forma scritta del proprietario del predetto immobile alla sublocazione, che si allega al presente contratto (all.1) come parte integrante dello stesso;
- I. Il presente contratto definitivo, al pari del presupposto preliminare, costituisce lo strumento giuridico necessario, richiesto dall' art. 6, comma 5 lett.b, punto 2b del predetto decreto Ministeriale 1046 del 26.8.2022, per l'attuazione dell'intervento di ampliamento del servizio di residenzialità universitaria, da realizzare attraverso l'indispensabile cofinanziamento ministeriale, approvato con il decreto Ministeriale n. 1246 del 28.11.2022 che si allega al presente contratto, unitamente ai suoi allegati (all.2), come parte integrante dello stesso.

Fatte le superiori premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART 1. CONSENSO

Il sublocatore concede in sublocazione all'ERSU, che accetta, la porzione dell'immobile sito in via Altarello di Baida n°2, catastalmente identificato al foglio di mappa n.58, part.IIa n. 1295, descritta all'art. 2, assumendo, altresì, a suo carico le spese di manutenzione e gli oneri gestori descritti negli articoli 5 e 6.

ART. 2. INDIVIDUAZIONE DEI LOCALI

Le parti dell'immobile, identificato al foglio di mappa n. 58, part.IIa n.1295 piani T/1/2, oggetto di sublocazione sono le seguenti:

- n°80 stanze singole complete di arredi e servizi igienici di cui n°10 predisposte per studenti disabili/portatori di handicap;
- n°8 stanze doppie complete di arredi e servizi igienici;
- parti comuni che includono corridoi, scale, ingresso e ascensori.

ART. 3. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del presente contratto è stabilita in anni 9 (nove) e mesi 2 (due) decorrenti dal 15 dicembre 2022, con termine finale di durata fissato al 15/02/2032.

Il sublocatore si obbliga a mantenere il contratto di locazione principale dell'immobile registrato al n°12414-1T in data 12/10/2017 a Palermo, di cui in premessa, pienamente vigente ed efficace fino alla naturale scadenza del presente contratto di sublocazione.

Le parti concordano che in ogni caso non esiste alcun obbligo di rinnovazione del contratto, non operando alcun meccanismo di rinnovazione tacita.

ART. 4. DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali oggetto del presente contratto saranno destinati ad alloggio universitario per studenti, individuati secondo le procedure espletate dall'ERSU.

ART. 5. SPESE DI MANUTENZIONE

Il promittente sublocatore si impegna a occuparsi integralmente della manutenzione ordinaria e straordinaria del bene sublocato, sopportandone integralmente i costi.

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono tutte le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne dei locali e quelle necessarie ad integrare, riparare e/o comunque mantenere in efficienza le attrezzature, gli arredi e gli impianti presenti (riscaldamento, condizionamento, elettrico, idrico-sanitario, telefonico, linea internet ecc.) nelle loro componenti "interne" ed "esterne", ivi comprese quelle di piccola manutenzione legata alla normale usura dei materiali e dei componenti, anche ove dipendenti da vetustà o caso fortuito. Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono tutte le ulteriori opere e modifiche necessarie a garantire il buono stato dell'immobile, in modo da servire all'uso cui è destinato, comprese tutte le opere murarie e, in generale, quelle necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la sostituzione degli impianti asserviti all'immobile.

Se si tratta di riparazioni urgenti, l'ERSU può eseguirle direttamente, dandone contestualmente avviso al sublocatore, con integrale rimborso delle spese sostenute.

ART. 6. ONERI ACCESSORI

Il promittente sublocatore si obbliga, altresì, a sopportare interamente le spese di gestione e manutenzione relative alla fornitura dell'acqua fredda e calda e dell'energia elettrica presso ogni servizio igienico, alla fornitura del servizio internet (cablaggio in fibra e idonei apparati e strumentazione di connettività che consentano l'accesso continuativo in ogni stanza e negli ambienti comuni), alla fornitura del servizio di riscaldamento e di condizionamento dell'aria presso ogni stanza, al funzionamento e alla manutenzione dell'ascensore, all'eventuale spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché agli ulteriori servizi e forniture indispensabili al godimento dell'immobile da parte degli studenti, compresa la messa a disposizione di letti, cuscini, materassi e ulteriori mobili e arredi.

Sono interamente a carico del promittente sublocatore anche le spese per il servizio di sicurezza e portineria, che dovrà essere garantito giornalmente per 24 ore.

Il promittente sublocatore si impegna a garantire che il livello delle prestazioni concernenti tutti i suddetti servizi e forniture indicati nei commi precedenti sia almeno equivalente a quello degli analoghi servizi e forniture in atto forniti presso le RR.UU. gestite dall'ERSU di Palermo, secondo gli *standard* di cui al vigente Regolamento delle Residenze Universitarie dell'ERSU di Palermo, approvato con Delibera del CdA n. 17 del 12/07/2022 ed alla Carta dei servizi 2022 aggiornata al 02 Febbraio 2022, approvata con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 02 del 11/02/2022, che si allegano al presente contratto (allegati 3 e 4), come parti integranti dello stesso.

I servizi e le forniture descritti nei superiori commi, ove non ancora presenti e/o garantiti al momento della consegna dell'immobile sublocato dovranno essere forniti, installati e/o integrati dal sublocatore entro 15 giorni lavorativi decorrenti dalla data di immissione in possesso dell'immobile sublocato da parte dell'ERSU.

ART 7. CANONE

Il corrispettivo annuo, omnicomprensivo delle spese di sublocazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ogni onere accessorio legato alla gestione del bene è individuato nell'importo di euro 528.000,00 (Iva esclusa e non applicabile in ragione del regime di esenzione IVA previsto per le locazioni immobiliari - Art.10 comma 1 punto n.8 D.P.R. 633/72) e verrà corrisposto a rate con cadenza semestrale.

Il predetto corrispettivo non sarà assoggettato all'adeguamento ISTAT.

8. INNOVAZIONI, ADDIZIONI, MIGLIORIE ED ACCESSORI

L'ERSU non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie alle parti degli immobili oggetto di sublocazione, senza la preventiva autorizzazione scritta del sublocatore. Nel caso di modifiche debitamente autorizzate è facoltà del sublocatore chiedere, alla scadenza della locazione, la consegna degli immobili con la rimessa in ripristino degli stessi, ovvero con le modifiche apportate previo indennizzo.

È in ogni caso consentita all'ERSU, senza necessità di previa approvazione del sublocatore, la collocazione negli spazi sublocati di accessori rimovibili che siano necessari per l'utilizzo dell'immobile e coerenti alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita.

Alla scadenza del presente contratto gli accessori forniti dall'ERSU rimarranno di sua proprietà, salvo che il sublocatore preferisca ritenerli, dietro corresponsione di una somma da concordare sulla base di apposita stima peritale.

9. POSSESSO

Entro e non oltre il 16.12.2022 l'ERSU dovrà essere immesso nel possesso della porzione di immobile sublocato. Di tale immissione si dovrà dare atto in apposito verbale di consegna siglato da entrambe le parti, contenente la descrizione della consistenza esterna e interna dell'immobile e delle attrezzature, arredi e forniture ivi presenti.

10. RECESSO DEL SUB-CONDUTTORE E CONDIZIONE RISOLUTIVA

L'ERSU ha facoltà di recesso dal presente contratto per giustificato motivo, purché ne dia avviso con lettera raccomandata e/o *pec*, inviata con un preavviso di almeno sei mesi.

In ragione del collegamento esistente tra il presente contratto ed il cofinanziamento concesso con decreto n. 1246 del 28.11.2022 del Ministero dell'Università e della Ricerca, meglio descritto nelle *premesse*, il recesso dell'ERSU è in ogni caso consentito, con preavviso di almeno due mesi, in ogni caso di revoca del predetto cofinanziamento, senza alcun ulteriore onere economico in capo all'ERSU.

Per la medesima motivazione di cui al precedente comma, il presente contratto si riterrà risolto di diritto laddove il Ministero dell'Università e della Ricerca non dia esecuzione alla graduatoria adottata con decreto n. 1246 del 28.11.2022 nella parte relativa all'ammissione dell'ERSU al cofinanziamento richiesto relativamente all'immobile oggetto del presente contratto.

11. SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, ove dovuti), nonché quelle necessarie alla sua autentica notarile ed alla trascrizione sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

12. MODIFICHE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. Eventuali comportamenti contrari al presente contratto, non contestati dall'altra parte, saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali inidonei ad incidere e/o a modificare per consuetudine o desuetudine le clausole contrattuali.

13. FORO COMPETENTE

In caso di controversia sorta tra le parti è territorialmente competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Palermo

14. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI

Il sublocatore e l'ERSU si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs. n. 196/2003 modificato e aggiornato con il GDPR del 25 maggio 2018) .

Letto, approvato e sottoscritto

Palermo,

Il Legale Rappresentante
Dott. Massimo Salardino

Il Legale Rappresentante
Presidente del CdA
Prof. Giuseppe Di Miceli

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente gli allegati al presente contratto e le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Spese di manutenzione; 6) Oneri accessori; 7) Canone; 8) Innovazioni, addizioni, migliorie ed accessori; 9) Possesso; 10) Recesso del sub-conduttore e condizione risolutiva; 11) Spese di registrazione del contratto; 12) Modifiche alle clausole contrattuali; 13) Foro competente

Il Legale Rappresentante
Dott. Massimo Salardino

Il Legale Rappresentante
Presidente del CdA
Prof. Giuseppe Di Miceli