

Università degli Studi di Foggia – Consiglio di Amministrazione – Riunione del 10.06.2026/p.5

5) AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE CON L'ASSOCIAZIONE DI ASSISTENZA E ACCOGLIENZA "GENOVEFFA DE TROIA"

- 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 19 dicembre 2025 (punto n. 17 all'ordine del giorno), con la quale è stata autorizzata l'avvio della trattativa con l'Associazione di Assistenza e Accoglienza "Genoveffa De Troia" per la stipula di un contratto di locazione dell'immobile sito in Via Napoli n. 115 in Foggia, e sono state fissate le condizioni di massima del rapporto locativo, ivi incluso il limite massimo del canone mensile di locazione in euro 6,00 al metro quadro;
 PREMESSO che la crescita esponenziale del numero di iscritti ai corsi di laurea verificatasi nel corso degli ultimi anni, con particolare, ma non esclusivo, riferimento a quelli afferenti all'Area Medica, impegna l'Ateneo su un duplice fronte: da un lato, occorre fronteggiare l'emergenza acquisendo nell'immediato la disponibilità di spazi idonei allo svolgimento delle attività didattiche frontali; dall'altro, è in corso di attuazione un ampio programma di sviluppo edilizio che prevede la costruzione di nuovi edifici o la riqualificazione di immobili esistenti;
 ATTESO che, per la ricerca di soluzioni adeguate nel breve periodo, il Rettorato ha avviato interlocuzioni con istituti scolastici, enti e associazioni che dispongono a vario titolo di immobili al cui interno sono presenti sale convegni, auditorium e aule per la formazione che, eventualmente dopo l'esecuzione di interventi di adeguamento, possono garantire il soddisfacimento del fabbisogno di spazi per la didattica;
 DATO ATTO che, in ossequio ai principi generali di evidenza pubblica, ferma restando la non applicabilità ai contratti di locazione passiva della disciplina prevista dal decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), è stato pubblicato sul sito internet di Ateneo un avviso teso ad acquisire manifestazione di interesse per la cessione in comodato o locazione di immobili idonei allo svolgimento di attività didattiche (prot. n. 65046 - X/2 del 05.11.2025);
 PRESO ATTO che, in riscontro all'avviso sopra richiamato, l'Associazione di Assistenza e Accoglienza "Genoveffa De Troia", con sede in Foggia, Via Napoli n. 111 (C.F. 94007630711 - P.IVA 02378900712), ha manifestato la disponibilità a concedere in locazione l'immobile sito in Via Napoli n. 115 in Foggia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 92, Particella 1542, di proprietà del Terzo Ordine Provinciale Secolare Francescano dei Frati Minori Cappuccini ed in uso esclusivo all'Associazione medesima (prot. n. 74737 - X/2 del 13.12.2025);
 PRESO ATTO altresì che l'immobile, limitatamente al piano terra oggetto della valutazione tecnica, presenta una superficie interna complessiva di circa

- 586 mq e aree esterne pertinenziali ad uso esclusivo di circa 1.150 mq (da confermare in sede di rilievo definitivo), per una superficie commerciale equivalente di circa 701 mq, idonea ad ospitare tre aule didattiche, ambienti per uffici e segreterie, servizi igienici e relativi spazi di collegamento;
- CONSIDERATO che l'immobile, per la sua collocazione nelle immediate vicinanze del Polo Biomedico di Ateneo e per la sua conformazione, risulta funzionale alle esigenze dei corsi di laurea di Area Medica e si presta ad essere validamente utilizzato anche per attività di alta formazione, attività convegnistica ed eventualmente ulteriori attività didattiche, alleggerendo la pressione sulle strutture attualmente nella disponibilità dell'Ateneo;
- VISTE la relazione tecnica preliminare e lo studio di fattibilità tecnico-economica redatti dai competenti uffici tecnici di Ateneo (prot. n. 34888 del 09.06.2026), contenenti la descrizione dell'immobile, lo stato di fatto, la stima dei costi degli interventi di rifunionalizzazione (quantificati in complessivi € 369.896,00 IVA inclusa) e la valutazione di sostenibilità economico-patrimoniale dell'operazione;
- 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 determinato in € 6,00/mq mensili sulla superficie commerciale equivalente di 701 mq, per un valore complessivo di € 4.206,00/mese (€ 50.472,00/anno);
- 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;
- VISTO l'art. 3, comma 6, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, e dell'art. 3, comma 7, del medesimo decreto, che estende le previsioni di cui ai commi da 4 a 6 alle amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 in quanto compatibili – tra le quali rientra l'Università degli Studi di Foggia –, al canone di mercato di cui al comma 1 si applica la riduzione del 15 per cento, determinando un canone annuo ridotto di euro 42.901,20 (euro 3.575,10 mensili);
- RITENUTO che, in considerazione dell'entità degli investimenti necessari per rendere l'immobile pienamente funzionale e della quota pari a circa € 180.000,00 attribuibile ad opere di valorizzazione permanente dell'immobile con benefici patrimoniali durevoli a favore della proprietà, la durata contrattuale di nove (9) anni sia la soluzione maggiormente coerente con la sostenibilità economica dell'operazione, consentendo il

- recupero dell'investimento mediante uno scomputo annuale fisso di € 20.000,00 (corrispondente a una riduzione mensile di € 1.667,00) e assicurando al locatario un canone effettivo di € 1.908,00/mese (€ 30.468,00/anno), pari al 60,4% del valore locativo teorico pieno, comunque superiore alla soglia del 50% del medesimo;
- ATTESO che la quantificazione indicativa dei costi degli interventi di rifunionalizzazione è stata operata in esito ai primi sopralluoghi tecnici e sarà oggetto di definizione puntuale in sede di redazione del progetto esecutivo, mentre la relativa spesa troverà copertura con stanziamenti da prevedersi nel budget 2026 e negli anni successivi di pertinenza;
- DATO ATTO che i costi degli interventi di rifunionalizzazione saranno integralmente recuperati nel periodo di durata contrattuale, tramite il meccanismo di scomputo per la quota di valorizzazione permanente e tramite la piena fruizione dell'immobile per le finalità istituzionali per la quota residua;
- DATO ATTO altresì che la copertura finanziaria del contratto di locazione sarà assicurata attraverso la specifica previsione dei costi nei budget degli anni di pertinenza a partire dal 2026;
- VISTA la bozza di contratto di locazione;
- VALUTATA l'opportunità di demandare alla Direzione Generale e alla competente 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 Francescano 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 che si allega con il n. 3 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;
- di determinare il canone mensile di locazione in € 1.908,10, oltre IVA ove dovuta ai sensi di legge, corrispondente al canone teorico pieno di € 3.575,10/mese ridotto di uno scomputo mensile di € 1.667,00 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;
- di demandare alla Direzione Generale e alla Direzione Gestioni Operative la definizione di dettaglio della trattativa e il perfezionamento del procedimento di stipula del contratto secondo lo schema, che si allega con il n. 4 al presente verbale, 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 come sopra definite;

- 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.*

IL SEGRETARIO
(dott. Sandro Spataro)

IL PRESIDENTE
(prof. Lorenzo Lo Muzio)

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