

**18) RINEGOZIAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE CON L'ASP "ISTITUTO DELL'ADDOLORATA" RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE "CONVENTINO" – APPROVAZIONE ATTO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI COMODATO E STIPULA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA**

- O M I S S I S -

- Il Consiglio di Amministrazione, .....,
- TENUTO CONTO della relazione istruttoria;
- VISTO lo Statuto;
- RICHIAMATA la propria deliberazione approvata nel corso della riunione 30.01.2026 (punto 3 all'ordine del giorno: "Convenzione tra l'Università di Foggia e l'Azienda Pubblica di servizi alla persona "Istituto dell'Addolorata": determinazioni") ha approvato lo schema di accordo tra l'Università di Foggia e l'ASP "Istituto dell'Addolorata" per la modifica del contratto di comodato dell'immobile denominato "ex Conventino" e per l'avvio di ulteriore collaborazione tra i due enti;
- RICHIAMATE integralmente le motivazioni della summenzionata deliberazione;
- PRESO ATTO che, successivamente, per le vie brevi, sono intervenute ulteriori interlocuzioni con la ASP che ha rappresentato la volontà di giungere a un diverso assetto dei rapporti tra le parti. In particolare, l'ASP ha rappresentato la volontà di confermare il contratto di comodato per la porzione di immobile già nella disponibilità dell'Ateneo e di voler concedere in locazione, nello stato di fatto in cui si trova e fatte salve le precisazioni che seguiranno, la porzione di immobile mai effettivamente consegnata e destinata alla realizzazione dell'asilo nido, con un canone di € 15.000,00 annui e per una durata venticinquennale;
- VISTA e condivisa la relazione tecnica dell'arch. Gabriele Berardi del 27/4/2026, assunta al protocollo di Ateneo con il numero 26307 in data 28 aprile 2026;
- CONSIDERATO che l'assetto del contratto di comodato in essere non fornisce all'Università strumenti sanzionatori efficaci nei confronti dell'ASP rispetto all'inadempimento relativo al mancato completamento dei lavori e alla consegna dell'"asilo nido" in quanto:
- ✓ a fronte della scadenza fissata al dicembre 2021 per il completamento dei lavori, il contratto di comodato tuttora vigente non prevede penali per ritardo;
  - ✓ anche nel caso in cui l'ateneo volesse avvalersi della clausola compromissoria prevista dall'art. 14 del comodato, l'esito sarebbe assai incerto sia per la mancanza di una oggettiva quantificazione del danno sia per la possibilità da parte dell'ASP di eccepire che la mancata conclusione dei lavori non è imputabile alla ASP stessa;
  - ✓ la possibilità di un'azione in giudizio di adempimento o risarcimento comporterebbe tempi ed esiti altamente incerti nonché spese per l'ateneo e non consentirebbe la risoluzione del problema operativo legato alla opportunità di disporre di un immobile integralmente ristrutturato senza partizioni non utilizzabili;
- CONSIDERATO che, peraltro, l'ipotesi di risoluzione del contratto non è praticabile in quanto, ai sensi dell'art. 6, comma 10, lett. d) del sopra citato D.M. 1257/2021, il mantenimento della disponibilità dell'immobile per un periodo di almeno

RITENUTO	venticinque anni e condizione indispensabile per il finanziamento e, pertanto, il contratto di comodato, almeno per la parte di immobile già disponibile e oggetto dell'affidamento dei lavori di realizzazione della residenza universitaria, è condizione indispensabile per la conferma del finanziamento;
RAVVISATI	che il perseguimento dell'interesse pubblico impone, in ogni caso, il superamento dello stato sostanziale di stallo perdurante dal dicembre 2021, dovuto al non avvenuto completamento dell'opera da parte dell'ASP;
	in riferimento al perseguimento dell'interesse pubblico alla effettiva fruizione dell'immobile per finalità istituzionali anche universitarie (servizi agli studenti e al personale, presenza sul territorio come forma di public engagement) in collaborazione con la ASP i seguenti scenari alternativi:
	a) mantenimento dello status quo: l'ateneo non ha accesso alla porzione di immobile originariamente destinata ad ospitare l'asilo nido, l'ASP non ha né risorse né incentivo per completare i lavori, l'università potrebbe perdere parte del finanziamento e, in particolare, la quota destinabile a interventi strutturali che, inevitabilmente, coinvolgono l'intero immobile;
	b) locazione onerosa venticinquennale per un importo più contenuto rispetto alla quotazione di mercato che consentirebbe di disporre di un titolo giuridico per intervenire sull'immobile e consentirebbe, altresì, di recuperare l'investimento proprio in virtù del canone inferiore a quello di mercato:
RITENUTO	che la scelta di addivenire alla modifica del contratto di comodato e alla stipula della locazione risponderrebbe a principi di buona amministrazione e orientamento al risultato in quanto: tesa a rendere gli ambienti attualmente in disuso disponibili per attività istituzionali, valorizzare il patrimonio pubblico;
CONSIDERATO	che, in base alle stime di investimento sulla porzione di immobile sopra riportate, la spesa sarà recuperata al massimo entro venti anni, comunque entro i termini di durata del contratto di locazione, con un ulteriore margine di ammortamento;
ATTESO	che, quest'ultima considerazione avvalora ulteriormente la opportunità e congruità dell'operazione, in considerazione del fatto che l'intervento riguarda comunque un immobile di proprietà pubblica che resterà dedicato alla fruizione da parte della collettività anche in futuro;
VISTE	la bozza di atto aggiuntivo e modificativo al contratto di comodato d'uso di immobile e la bozza di contratto di locazione della porzione di immobile scorporata dal contratto di comodato;
TENUTO CONTO	delle indicazioni fornite sulla materia dalla Agenzia del Demanio con la Circolare 16155 dell'11.06.2014, richiamata e confermata, sul punto, dalla Circolare n. 31163 del 28.12.2023, che chiarisce il carattere meramente discrezionale del ricorso al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio per le nuove locazioni da parte delle Amministrazioni Pubbliche e, in particolare, di quelle diverse dalla Amministrazioni Centrali dello Stato, la valutazione effettuata dal personale tecnico interno può ritenersi sufficiente al fine della determinazione della congruità del canone di locazione;
ATTESO	che la spesa per il pagamento del canone di locazione dovrà gravare sulle pertinenti voci di budget per gli anni di competenza;

- RITENUTO di dover superare lo schema di accordo approvato nel corso della summenzionata riunione del 31.01.2026;
- ATTESO che, in considerazione della durata del contratto e al fine di tutelare l'ateneo, anche in ragione del significativo investimento da recuperare, il contratto dovrà essere trascritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2643, comma 1, n. 8 cod. civ., che assoggetta a trascrizione i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni. La trascrizione rende opponibile al terzo acquirente la locazione anche oltre il limite del novennio ai sensi dell'art. 1599 cod. civ.;
- RITENUTO opportuno che venga dato incarico a un notaio esterno affinché la stipula avvenga per atto pubblico notarile informatico, con successiva trascrizione, consacrando in tal modo la stipula al fine di renderla opponibile a terzi e pienamente conforme al quadro normativo civilistico;
- PRESO ATTO di tutto quanto riportato in narrativa,

DELIBERA

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

- di approvare la stipula del contratto di locazione e dell'atto di modifica del contratto di comodato con l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Istituto dell'Addolorata, i cui testi si allegano con i nn. 14 e 15 al presente verbale;
- di revocare la propria precedente delibera del 31.01.2026 (punto 3);
- di disporre che la spesa per il pagamento del canone di locazione graverà sulle pertinenti voci di budget degli anni di competenza, autorizzando il conseguente impegno di spesa;
- di dare mandato alla Direzione Gestioni Operative di predisporre gli atti conseguenti e per l'individuazione di un notaio cui conferire l'incarico di stipulare il contratto tramite atto pubblico notarile, da trascrivere ai sensi e per gli effetti degli art. 2643, comma 1, n. 8 cod. civ. e dell'art. 1599 cod. civ.;
- di disporre la trasmissione della presente deliberazione alla Regione Puglia.

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 gestioni operative - area edilizia, patrimonio e grandi attrezzature.*
- 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*