

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
28 LUGLIO 2020**

DELIBERA

Il giorno martedì 28 luglio 2020 alle ore 12.00 si è riunito, regolarmente convocato in modalità telematica con collegamento tramite Hangouts Meet presso l'Università per Stranieri di Siena "Palazzo il Prato" in Piazza Amendola, il Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto nelle persone:

		P	A	AG
Prof. Pietro Cataldi	RETTORE	X		
Sig.ra Monica Donnini	CONSIGLIERA INTERNA PERSONALE TECNICO AMMINISTRATIVO	X		
Prof.ssa Antonella Benucci	CONSIGLIERA INTERNA	X		
Prof.ssa Sabrina Machetti	CONSIGLIERA INTERNA	X		
Dott.ssa Chiara Tufarelli	CONSIGLIERA ESTERNA	X		
Dott.ssa Silvia Grandi	CONSIGLIERA ESTERNA	X		

LEGENDA: P PRESENTE – A ASSENTE – AG ASSENTE GIUSTIFICATO

Presiede, ai sensi dell'articolo 12, comma 35 dello Statuto, il Magnifico Rettore, Prof. Pietro Cataldi, dal suo studio al Rettorato nella sede di Piazza Amendola.

Partecipa, su invito del Rettore, la Direttrice Generale Dott.ssa Silvia Tonveronachi dal suo studio al Rettorato nella sede di Piazza Amendola e svolge le funzioni di Segretario verbalizzante.

Coadiuvata alla verbalizzazione in collegamento Hangouts Meet dal suo ufficio nella sede di Piazza Amendola la Sig.ra Laura Bambagioni, unità di personale assegnata alla Segreteria Generale.

Partecipano in collegamento Hangouts Meet il Dott. Massimo Chirieleison, Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti, la Dott.ssa Sandra Rocca e il Dott. Sergio Biscossi, componenti effettivi del Collegio stesso.

Ai sensi del "Regolamento temporaneo per lo svolgimento delle sedute collegiali in modalità telematica" emanato con D.R. n. 132 del 13.03.2020, l'adunanza si è svolta in video/audio-conferenza, che ha permesso al contempo:

- la percezione diretta e uditiva dei partecipanti;
- l'identificazione di ciascuno di essi;
- l'intervento nonché il diritto di voto in tempo reale sugli argomenti affrontati nella discussione.

Gli strumenti a distanza dell'Ateneo hanno assicurato:

- la riservatezza della seduta;
- il collegamento simultaneo tra i partecipanti su un piano di parità;
- la visione degli atti della riunione inviati mediante posta elettronica;
- la contemporaneità delle decisioni;
- la sicurezza dei dati e delle informazioni.

Tutti i componenti si sono collegati da luoghi non pubblici o non aperti al pubblico, garantendo così la riservatezza della seduta.

4) CONTRATTI, ACCORDI E CONVENZIONI

e) Foresteria universitaria denominata “Villa il Pino” – stipula nuovo contratto di locazione con la Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena, proprietaria dell’immobile posto in Via Berlinguer n. 1 Siena. Affidamento di incarico tecnico-estimativo a professionista esterno ai sensi dell’art. 36, comma 2 lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

- Viste le Leggi sull’Istruzione Universitaria;
- Visto il Regolamento per l’Amministrazione, la Finanza e la Contabilità dell’Università per Stranieri di Siena emanato con D.R. 286/2017 del 25/09/2017;
- Visto il contratto di locazione stipulato in data 19/12/2001 con la Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena (Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza) per la locazione del complesso immobiliare posto in Siena, Via Berlinguer n. 1, denominato “Villa Il Pino”, costituito da fabbricati, parco e resede di terreno distinti al F. 14 part. 13 sub 3, 4, 5, partt. 107 e 748 sub 5, partt. 107 e 747 sub 6, part. 107 sub 7, 8, 9 da destinare a Foresteria Universitaria dell’Ateneo, al canone annuo iniziale di Lire 30.000.000 (€ 15.493,70) della durata di nove anni a far data dalla stipula del contratto, rinnovabili di diritto per un ulteriore periodo di nove anni ai sensi di quanto previsto dalla L. 392/78 e s.m.i., venuto a scadere il 18/12/2019;
- Vista la nota del Rettore del 27/11/2019, prot. n. 32024-X/2, inviata al Rettore della Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena avente per oggetto: Contratto di locazione Villa Il Pino, Via Berlinguer, 1 - Siena, nella quale si evidenzia, a seguito anche di comunicazioni verbali, la reciproca intenzione delle parti di procedere al rinnovo del contratto di locazione di cui sopra, della durata di nove anni, con la possibilità di suddividere al 50% le spese di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessarie, ad oggi a totale carico dell’Ateneo, come previsto dall’Art. 5 del contratto di locazione di cui sopra, fermo restando che le spese per la manutenzione ordinaria sarebbero per intero a carico dell’Ateneo;
- Considerato che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 10/12/2019, ha dato mandato al Rettore di continuare la trattativa con la Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena per la stipula di un nuovo contratto di locazione per l’immobile di cui sopra, con un nuovo canone che non sia superiore a quello del contratto venuto a scadere;
- Considerato che, in data 17/01/2020, si è tenuto un incontro tra il Rettore dell’Università per Stranieri di Siena ed il Rettore della Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena, nel corso del quale si è convenuto di mantenere anche per l’anno 2020 lo stesso canone di locazione dell’immobile “Villa Il Pino” nell’importo di € 15.100,00, operando contestualmente e congiuntamente ad una ricognizione tecnica su significativi interventi di manutenzione straordinaria necessari da sostenere nel corso dell’anno 2020 e negli anni successivi;
- Considerato che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 25/03/2020, ha rinnovato il mandato al Rettore di proseguire la trattativa con la Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena per la stipula del nuovo contratto per la locazione del complesso “Villa Il Pino”;
- Considerato che, come rilevato dal consulente fiscale dell’Ateneo, preventivamente alla stipula del nuovo contratto di locazione di cui trattasi è necessario sottoporre al parere di congruità il canone richiesto dalla parte locatrice all’Agenzia del Demanio, ai sensi dell’art. 3, co. da 4 a 7 del D.L. 95/2012 (come prorogato dall’articolo 4, co. 2 D.L. 162/2019 che modifica l’art. 1, comma 1133, lett. C) Legge 145/2018), in quanto lo stesso prevede che per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni centrali, come individuate dall’Istituto nazionale di statistica ai sensi dell’articolo 1, comma 3, della Legge n. 196/2009, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone dichiarato congruo dall’Agenzia del Demanio, ferma restando la permanenza dei fabbisogni espressi ai sensi all’art. 2, comma 222, della Legge 23 dicembre 2009, n. 191, nell’ambito dei piani di razionalizzazione ove già definiti, nonché in quelli di riorganizzazione ed accorpamento delle strutture previste dalle norme vigenti;
- Visto che in data 11/05/2020, in esecuzione del mandato ricevuto dal Consiglio di Amministrazione con la delibera del 25/03/2020, si è svolto un nuovo incontro tra il Rettore e la

Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena nel corso del quale, fermo restando quanto già concordato in merito all'importo del canone da corrispondere alla proprietà per l'anno 2020 per la locazione dell'immobile "Villa Il Pino", è stato definito l'importo del canone annuale di locazione del nuovo contratto, la sua decorrenza e la quota parte delle spese di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessarie a carico dell'Ateneo;

- Visto che, a seguito di ulteriori trattative, la Società Esecutori di Pie Disposizioni di Siena in data 20/05/2020, ns. prot. 11948-X/2, ha inviato una proposta di contratto con la quale, all'Art. 5, si propone la locazione del complesso immobiliare "Villa Il Pino" al canone annuo di € 40.000,00 al netto della decurtazione del 15 per cento ai sensi del D.L. 95/2012 convertito con modificazione dalla Legge 135/2012 e s.m.i., escluso che per l'annualità 2020 per la quale sarà stipulato un separato atto tra le parti disciplinante il periodo intercorrente tra la scadenza del precedente contratto e la stipula del nuovo contratto e la corresponsione di un canone di locazione in misura analoga a quella del 2019 pari a € 15.100,00 come concordato dalle parti;
- Preso atto della necessaria acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio sull'importo contrattuale richiesto per il nuovo contratto di locazione;
- Visto che, in considerazione della mancanza all'interno dell'Ateneo di professionalità abilitate alla redazione di documenti tecnico-estimativi, con nota del 27/04/2020 prot. n. 10357-X2 è stata richiesta alla Direzione Provinciale di Siena Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, la sottoscrizione di un accordo propedeutico alla redazione di una perizia di stima ai sensi dell'art. 3, co. da 4 a 7 del D.L. 95/2012 coordinato con la legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135 e s.m.i., secondo le modalità e i termini indicati dal D.L. 300/1999 come modificato dall'art. 6 del D.L. 16/2012, convertito con modificazioni in Legge 44/2012;
- Considerato che il Consiglio di Amministrazione, con proprio atto adottato nella seduta del 26/05/2020, ha deliberato di procedere nell'affidamento alla Direzione Provinciale di Siena Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio per la redazione della perizia tecnico-estimativa necessaria per ottenere il parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, ovvero, qualora i tempi di redazione della perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio risultassero oltremodo prolungati, di provvedere ad incaricare un tecnico esterno al quale affidare la redazione di una perizia di stima sulla base del modello estimale allegato alla Circolare prot. n. 16155 dell'11 giugno 2014 dell'Agenzia del Demanio o utilizzando l'applicativo "Estimare";
- Visto quanto indicato dal Collegio dei Revisori dei Conti nel Verbale n. 5 del 26 maggio 2020 in merito all'opportunità di valutare la proposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio prima di procedere ad incaricare un tecnico esterno;
- Vista la proposta del 14/07/2020 di ACCORDO DI COLLABORAZIONE PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE pervenuta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio, prot.15875-X/2 (Allegato A);
- Considerato che, nella proposta di Accordo di cui sopra, all'art. 4 sono specificati i termini di esecuzione delle attività estimative indicando l'esecuzione in 486 giorni a decorrere dalla data di ricezione da parte dell'Agenzia dell'accettazione dell'Accordo da parte dell'Università, salvo casi di forza maggiore e di impedimenti o ritardi ad essa non addebitabili oltre alla sospensione dei termini nel caso in cui si riscontrino, anche in fase di sopralluogo, carenze e/o difformità delle informazioni presenti nella banca dati catastale;
- Valutati i tempi proposti eccessivamente lunghi per addivenire alla conclusione dell'accordo con la Società di Esecutori di Pie Disposizioni di Siena come concordato negli incontri avvenuti tra le parti per la stipula del nuovo contratto di locazione da stipulare in tempi decisamente più rapidi rispetto al periodo indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della perizia estimativa;
- Visto che l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio nella proposta di accordo inviata ha stimato il costo del servizio in Euro 4.230,00 (Quattromiladuecentotrenta/00), determinato sulla base del costo standard per giorno-uomo, fissato in euro 423,00 (Quattrocentoventitre/00);

- Preso atto che, nell'esecuzione del servizio di cui trattasi non vi saranno rischi da interferenza ex art. 26 D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- Visto l'art. 26 della Legge 488/1999 (Legge di Stabilità anno 2000), circa l'obbligo, per la Pubblica Amministrazione, di aderire alle convenzioni Consip S.p.A.;
- Verificato che alla data odierna non sono attive sul portale CONSIP S.p.A. convenzioni aventi ad oggetto i servizi estimativi che l'Ateneo intende acquisire;
- Visto il combinato disposto del comma 450 secondo periodo dell'art. 1 della L. 296/2006 e del comma 6 dell'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. sull'obbligo, per acquisti inferiori alla soglia comunitaria, di avvalersi del Mercato Elettronico delle Pubbliche Amministrazioni MEPA o di altro mercato elettronico;
- Visto l'art. 1, comma 130 della Legge 30/12/2018, n. 145 che ha modificato l'art. 1, comma 450 della Legge 27/12/2006, n. 296, innalzando la soglia per non incorrere nell'obbligo di ricorrere al MEPA, da 1.000,00 euro a 5.000,00 euro;
- Visto che l'art. 36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. consente di effettuare, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o per i lavori in amministrazione diretta di contratti di importo inferiore a 40.000,00 euro;
- Visto il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione pubblica digitale" pubblicato sulla G.U. n. 178 del 16/07/2020;
- Preso atto che all'Albo di Ateneo degli Operatori Economici da consultare per l'affidamento di lavori e per la fornitura di beni e servizi con procedura negoziata sotto soglia comunitaria ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per la categoria relativa alla fornitura dei servizi tecnici oggetto della presente delibera, risultano iscritti Operatori Economici e Professionisti singoli;
- Individuato il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) della procedura di selezione e affidamento del servizio di cui sopra nella persona della Dott.ssa Silvia Tonveronachi, Responsabile ad interim dell'Area Acquisti Centralizzati e Servizi Tecnici dell'Ateneo;
- Ritenuto opportuno, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, rotazione degli inviti e degli affidamenti, trasparenza e proporzionalità, invitare a rimettere offerta i seguenti Operatori Economici:
 - o VEGA INGEGNERIA S.r.l – San Casciano Val di Pesa;
 - o Arch. Michele Neri Siena;
- Visto il Bilancio Unico di Previsione anno 2020 e triennio 2020-2022 dell'Università per Stranieri di Siena approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10/12/2019 rep. n. 328/2019 del 16/12/2019 e assestato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 9/07/2020 rep. n. 152/2020 del 13/07/2020;
- Constatata l'effettiva disponibilità finanziaria sulla voce di Bilancio COAN CA. 04.41.08.01 "Consulenze tecniche" UA.ST.AGG per l'esercizio 2020;

**il Consiglio di Amministrazione
delibera**

- 1) è autorizzata la procedura semplificata di gara, affidamento diretto, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. al fine di individuare tra gli iscritti all'Albo di Ateneo degli Operatori Economici, l'Operatore Economico o il Professionista in possesso delle qualifiche necessarie ad assumere l'incarico del servizio tecnico-estimativo da espletare utilizzando l'applicativo "Estimare", che sarà invitato a rimettere offerta;
- 2) il costo massimo presunto del servizio compresi gli oneri a carico dell'Amministrazione è stimato in € 4.230,00;
- 3) l'affidamento del servizio tecnico-estimativo avverrà con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

La spesa massima necessaria alla redazione della perizia di stima pari a € 4.230,00, graverà sulla Voce CA.04.41.08.01 “Consulenze tecniche” UA.ST.AGG. del budget dell’esercizio 2020 dell’Ateneo.

Ammontare disponibile sulla Voce CO.AN. CA.04.41.08.01 01 “Consulenze tecniche” al 21/07/2020	Importo massimo presunto, compresi gli oneri a carico dell’Amministrazione, della presente delibera	Disponibilità residua
€ 17.573,00	€ 4.230,00	€ 13.343,00

La presente delibera è approvata all’unanimità seduta stante.

IL SEGRETARIO
(Dott.ssa Silvia Tonveronachi*)

IL PRESIDENTE
(Prof. Pietro Cataldi*)