



CONVENZIONE CON L'AGENZIA DEL DEMANIO PER IL SUPPORTO ALLE ATTIVITA' DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITÀ PER STRANIERI DI PERUGIA

Oggi 10 luglio 2017, in Firenze tra

l'Agenzia del Demanio, ente pubblico economico, con sede in Roma, Via Barberini n.38, in persona del Direttore regionale Toscana – Umbria (di seguito denominata anche "Agenzia"), dott. Giuseppe Pisciotta

l'Università per Stranieri di Perugia con sede in Piazza Fortebraccio 4, 06123 Perugia, C.F. 80002630541 - P.IVA 01202780548, in persona del Rettore (di seguito denominato anche "Ente"), prof. Giovanni Paciullo

PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare di tutto il settore pubblico costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l'economia e di intervento migliorativo in relazione agli obiettivi di finanza pubblica;
- tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da specifiche competenze tecniche e/o specialistiche di settore;
- il Università per Stranieri di Perugia ha avviato un percorso di razionalizzazione, valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare;
- l'Ente, in considerazione della peculiarità del proprio patrimonio, delle esigenze di gestione del medesimo ed in coerenza con il quadro giuridico-amministrativo di riferimento in materia di cooperazione tra Enti Pubblici, con nota del 19/05/2017 assunta al prot. dell'Agenzia al n. 7666 del 19/05/2017 ha richiesto la collaborazione e il supporto tecnico-specialistico che l'Agenzia del Demanio potrà fornire per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente, con particolare riferimento ai seguenti immobili:
 - palazzina "ex senologia" sita in Perugia via Briglia di Braccio nr.3;
 - complesso immobiliare di Villa Colombella sito in Perugia strada Colombella alta n. 14-16;
 - terreni edificabili e magazzini posti a valle del "campus" sito in Perugia viale Carlo Manuali, già oggetto di progettazione per residenze universitarie.
- Il Università per Stranieri di Perugia e l'Agenzia, sulla base di quanto sopra esposto, condividono l'opportunità di sottoscrivere la presente Convenzione, al fine di disciplinare le attività operative da sviluppare;

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n.241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;

- l'art.61, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n.300, rubricato "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L.15 marzo 1997, n.59" e ss.mm.ii., (di seguito d.lgs. 300/1999) che ha istituito l'Agenzia del demanio quale ente pubblico economico;
- l'art.65 del richiamato d.lgs. 300/1999, che ha attribuito all'Agenzia del demanio l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego;
- l'art.65, comma 2 del medesimo d.lgs. 300/1999 che prevede la possibilità per la stessa Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto della medesima Agenzia;
- l'art. 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con legge 15 luglio 2011, n.111 e ss.mm.ii. (di seguito d.l. 98/2011) rubricato "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", che ha introdotto nuovi veicoli e strumenti finanziari per una più efficace valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici disponibili di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e delle società partecipate dagli stessi;
- l'art. 33-bis del d.l. 98/2011 che affida all'Agenzia il ruolo di promotore di iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali;
- l'art. 11-quinques del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni in L. n. 248/2005, che autorizza l'Agenzia del demanio, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 271, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13 -bis e 13 -ter dell' articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni;
- la delibera n. 4 del 03/05/2017 con la quale il Consiglio di Amministrazione dell'Università ha espresso la volontà di promuovere la valorizzazione degli immobili in oggetto e ha approvato lo schema della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Finalità

Le premesse, gli atti e i documenti richiamati, ancorché non materialmente allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2

Oggetto della Convenzione



La presente Convenzione ha come oggetto la disciplina delle attività di supporto che l'Università per Stranieri di Perugia, per una più efficiente gestione del proprio patrimonio immobiliare, ha richiesto all'Agenzia, avvalendosi delle sue competenze in materia.

In particolare, l'Agenzia, sulla base di specifiche e puntuali richieste dell'Università per Stranieri di Perugia, potrà fornire supporto riguardo:

- a) l'individuazione ed attuazione del più idoneo e conveniente percorso di valorizzazione degli asset individuati;
- b) il supporto alle attività di valutazione di compendi di proprietà che necessitino di una determinazione o revisione del valore;
- c) il supporto tecnico-amministrativo-giuridico alle attività di valorizzazione ed eventuale dismissione di parte dei compendi per i quali l'Ente abbia già determinato o determini successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione di procedere con l'immissione sul mercato.

Articolo 3

Attività preliminari

Allo scopo di dare piena attuazione a quanto previsto al precedente art.2, l'Università per Stranieri di Perugia si impegna, preliminarmente all'avvio di qualsiasi operazione attuativa, a verificare se le attività immobiliari e le relative modalità di attuazione che dovessero essere intraprese in relazione ad ogni singolo compendio siano pienamente coerenti con quanto statuito dalla normativa vigente e dalle regolamentazioni specifiche che disciplinano la gestione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici.

L'Università per Stranieri di Perugia, inoltre, si impegna, in relazione ad ogni compendio per il quale saranno richieste le attività di supporto oggetto del presente atto, a fornire all'Agenzia tutte le indicazioni, i dati, i documenti di cui è già in possesso nonché a consentire, ove necessario, l'accesso a banche dati ed archivi.

Articolo 4

Avvio delle attività

Le Parti, di comune accordo, stabiliscono che le attività di supporto di cui all'art. 2 saranno avviate secondo le seguenti procedure:

1. l'Università per Stranieri di Perugia trasmetterà richiesta formale delle tipologie di attività, così come definite agli articoli 5, 6 e 7 della presente Convenzione, per le quali si richiede il supporto dell'Agenzia, comunicando altresì gli immobili per i quali intende avviare le attività richieste. Tale elenco sarà corredato, per ogni singolo immobile, da un set informativo preliminare contenente i dati e le informazioni indicati nell'allegato A) della presente Convenzione. Del predetto set informativo dovrà far parte anche la dichiarazione di conformità dell'operazione in oggetto alla normativa vigente ed alle regolamentazioni specifiche per la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente di cui all'articolo 3;
2. l'Agenzia, dopo aver ricevuto quanto previsto al precedente punto 1, e nel caso di valutazione positiva della possibilità di fornire il proprio supporto all'Università per Stranieri di Perugia, invierà entro 7 giorni il preventivo dei costi e delle spese secondo quanto previsto all'art. 9 del presente documento. Tale preventivo stabilirà anche la tempistica di massima delle diverse attività richieste;



3. l'Università per Stranieri di Perugia, entro e non oltre 7 giorni dal ricevimento, comunicherà formalmente all'Agenzia l'accettazione o il rifiuto del suddetto preventivo, a cui seguirà, se del caso, la trasmissione tempestiva del relativo atto di impegno della spesa. L'eventuale accettazione corrisponderà all'avvio delle attività di supporto richieste;
4. ciascuna delle Parti potrà successivamente richiedere l'attivazione di specifici tavoli di lavoro tematici, composti da proprie risorse specialistiche.

Articolo 5

Attività specialistiche relative alle procedure di stima

Elaborazione delle valutazioni estimali, finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà dell'Università per Stranieri di Perugia, per i quali l'Ente ritiene necessaria una determinazione (ovvero una revisione del valore presente in inventario), anche in funzione della vendita/locazione degli stessi o di eventuali ipotesi di trasformazione finalizzate alla dismissione e/o valorizzazione di tali compendi.

Articolo 6

Attività specialistiche relative alle procedure di vendita

L'Università per Stranieri di Perugia potrà richiedere il supporto dell'Agenzia per le attività di vendita delle unità immobiliari e dei compendi per i quali l'Ente abbia già determinato o determini successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione di procedere con l'immissione sul mercato.

Specificatamente, l'Ente potrà richiedere all'Agenzia supporto tecnico per attività di *due diligence* immobiliare e per la predisposizione dei documenti relativi alle procedure di vendita (bando e disciplinari d'asta, allegati, etc.).

Tutte le altre attività legate al procedimento di vendita, sia quelle tecnico-giuridiche prodromiche (es. verifica diritto di opzione del conduttore, conformità catastale, autorizzazione MiBACT alla vendita, etc.) che le azioni successive all'aggiudicazione (es. stipula atto di trasferimento, comunicazioni e adempimenti conseguenti, accesso agli atti dei fascicoli di vendita, gestione di eventuale contenzioso, etc.) restano di competenza e a carico dell'Ente.

In ogni caso, l'adozione del provvedimento di determinazione del prezzo di vendita dei beni sarà sempre di competenza dell'Università per Stranieri di Perugia.

Articolo 7

Attività specialistiche relative alla strutturazione di operazioni di valorizzazione

L'Università per Stranieri di Perugia potrà richiedere il supporto dell'Agenzia nella predisposizione e attuazione di specifiche operazioni di valorizzazione.

In particolare, l'Ente potrà richiedere all'Agenzia supporto per le seguenti attività specialistiche: predisposizione della *due diligence* immobiliare; individuazione dei vari scenari di valorizzazione; elaborazione dello studio di fattibilità per la valorizzazione; supporto all'iter di valorizzazione; supporto alle attività di immissione sul mercato.

Le Parti concordano che le modalità operative, gli impegni e le tempistiche di attuazione delle suddette attività saranno stabilite di volta in volta di comune accordo.

Articolo 8 **Informazioni e confidenzialità**

Tutte le informazioni comunicate tra le Parti, ovvero acquisite nel corso dell'espletamento delle attività in oggetto saranno ritenute strettamente riservate e saranno utilizzate unicamente per gli scopi ed adempimenti previsti nella presente Convenzione.

Le Parti si impegnano a non rivelare e a non fare pubblici annunci relativamente alle operazioni effettuate sulla base della presente Convenzione senza prima aver acquisito il consenso dell'altra Parte.

Le disposizioni di cui al presente articolo resteranno efficaci anche dopo la cessazione, per qualsiasi motivo, della presente Convenzione per un periodo non inferiore ai cinque anni successivi.

I rapporti con gli organi d'informazione, riguardanti attività o cooperazioni derivanti dalla presente Convenzione, saranno curati di comune accordo in modo da assicurare la piena valorizzazione delle scelte operate.

Articolo 9 **Spese e rimborsi**

In coerenza con il quadro giuridico-amministrativo di riferimento in materia di cooperazione tra enti pubblici, per l'espletamento delle attività richieste ai sensi della presente Convenzione, non è previsto a carico delle Parti alcun onere finanziario, fatto salvo il rimborso dei costi e delle spese che saranno sostenuti dall'Agenzia del Demanio per lo svolgimento delle attività di propria competenza.

Pertanto l'Agenzia, a seguito del ricevimento della richiesta di cui al punto 1. del precedente art. 4, e dopo la valutazione positiva della possibilità di fornire il proprio supporto, invierà al Università per Stranieri di Perugia un preventivo, comprensivo delle modalità di rimborso, con la quantificazione dei costi interni relativi al personale previsti per l'esecuzione delle singole attività di propria spettanza e delle eventuali spese.

Quest'ultime potranno essere calcolate, anche su base forfettaria, per l'acquisto di beni e servizi necessari allo svolgimento delle attività oggetto di convenzione.

La stima dei costi e delle spese da addebitarsi al Università per Stranieri di Perugia sarà pertanto sostanzialmente composta dalle seguenti macro-voci:

- costo delle giornate/uomo che si prevede di impiegare
- costo delle trasferte
- spese per l'acquisto di beni e servizi necessari allo svolgimento delle attività richieste.

Costi interni e spese verranno precisamente rendicontati a completamento delle attività richieste.

Oltre a ciò le Parti concordano che, nel caso in cui durante gli iter procedurali in corso dovessero rendersi strettamente necessarie e indifferibili spese che non siano state ricomprese nel predetto preventivo, le stesse saranno comunicate dall'Agenzia all'Università per Stranieri di

Perugia, affinché vengano dalla stessa autorizzate (e venga emesso l'ulteriore impegno alla spesa).

Articolo 10 **Validità della Convenzione**

La presente Convenzione avrà validità di anni due (2) dalla data della sottoscrizione e potrà essere modificata, integrata, aggiornata e rinnovata esclusivamente in forma scritta.

L'Agenzia e l'Università per Stranieri di Perugia s'impegnano ad avviare, entro tre mesi della scadenza, un confronto per l'eventuale rinnovo della stessa.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente documento le parti espressamente si richiamano a tutto quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 11 **Trattamento dei dati personali**

Ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo 29 luglio 2003, n.196 e ss.mm.ii. in tema di trattamento dei dati personali, le parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del presente documento circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del medesimo.

Ai fini della suddetta normativa, le parti dichiarano che i dati personali forniti conseguentemente al presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

Le parti dichiarano espressamente di acconsentire al trattamento ed all'invio dei dati connessi all'esecuzione della presente Convenzione.

Il trattamento dei dati sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di rispetto delle misure di sicurezza.

Con la sottoscrizione, le parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa, ivi comprese quelle relative ai nominativi del responsabile e del titolare del trattamento e le modalità di esercizio dei diritti dell'interessato.

Le parti si danno atto di quanto segue:

- ciascuna parte riconosce ed accetta che l'altra parte potrà trattare e registrare i dati ad essa comunicati ai fini della presente Convenzione;
- ai fini di prevenire la rivelazione a terzi dei dati comunicati, ciascuna parte adotterà le stesse misure e cautele adottate per proteggere i propri dati riservati e, in ogni caso, misure e cautele quanto meno ragionevoli;
- ciascuna parte manterrà i diritti previsti dalla Parte prima, titolo II del citato D.Lgs. n.196/2003.

Articolo 12 **Controversie**

Nel caso di controversie di qualsiasi natura, anche relative a conflitti di interessi fra le Parti, che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione e applicazione della presente Convenzione, le Parti si impegnano a comporre amichevolmente e secondo equità le controversie medesime.

Articolo 13
Referenti

Per l'esecuzione delle attività oggetto della presente Convenzione, i referenti individuati sono:

- per l'Agenzia del Demanio: dott.ssa Tiziana Toniutti e ing. Chiara Di Sepio;
- per il Università per Stranieri di Perugia: dott. Simone Olivieri

*Per l'Agenzia del Demanio
Il Direttore Regionale
(Giuseppe Pisciotta)*

*Per l'Università per Stranieri di Perugia
Il Rettore
(Giovanni Paciullo)*

*Firmato digitalmente
il 30.07.2017*

Firmato digitalmente da: Giovanni
Paciullo
Luogo: Perugia
Data: 07/07/2017 12:34:04

Allegato A) – Set informativo preliminare

Per ciascun immobile:

- Dati identificativi (toponomastici e catastali)
- Dati di massima della consistenza
- Stato occupazionale
- Valore d’inventario

Attività richieste

- Attività art. 5
 - Attività art. 6
 - Attività art. 7
-
- Esigenze ed obiettivi dell’Ente