



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELL'INSUBRIA

AREA INFRASTRUTTURE
E
APPROVVIGIONAMENTI
Ufficio Patrimonio

Anno 2021
Tit. X
Cl. 1
Fasc.
2021-X/1.3
N. Allegati 1
Rif. /
cs/GG

**Oggetto: compravendita immobiliare quota di edificio
"Torre" Via Valleggio a Como: approvazione piano
triennale degli investimenti.**

IL RETTORE

Premesso che:

- il complesso universitario di Como Via Valleggio insiste su un'area avente estensione complessiva pari a 16.705 mq così suddivisi:
 - 2.905 mq in proprietà indivisa tra il Politecnico di Milano per una quota del 40,85% e l'Università degli Studi dell'Insubria per una quota del 59,15% (mappali 4636 e 4640 del foglio 10);
 - 4.253 mq sono intestati al Politecnico di Milano (mappali 4638, 4639, 4641, 4945, 5047 e 5051 del foglio 10);
 - 9.547 mq sono intestati all'Università degli Studi dell'Insubria;
- è stata sottoscritta una Convenzione in data 18 novembre 1993 tra l'Amministrazione provinciale di Como, l'Università degli Studi di Milano ed il Politecnico di Milano per la costruzione, in Como, di una sede universitaria, cui è subentrata l'Università degli Studi dell'Insubria che è succeduta all'Università degli Studi di Milano nei diritti ed obblighi qui riassunti:
 - l'impegno da parte della Provincia di Como "a trasferire agli Atenei la proprietà pro quota (59,15% Università degli Studi e 40,85% Politecnico: a) a titolo gratuito, del suolo di circa 13.000 (tredicimila) mq sotto il vincolo della destinazione a sede universitaria; b) del complesso immobiliare da costruire sul suddetto suolo, consistente in un piano seminterrato, oltre cinque piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq 8.540 corrispondente al I lotto autonomo e funzionale";
 - "il prezzo dell'edificio da trasferire agli Atenei pattuito a corpo, fisso e invariabile, comprensivo di tutte le spese e gli oneri ad esso inerenti, ivi comprese le spese di progettazioni



Via Ravasi, 2 - 21100 Varese (VA) - Italia
Tel. +39 0332 219604
Via Valleggio, 11 - 22100 Como (CO) - Italia
Tel. +39 031 238 9231
Email: patrimonio@uninsubria.it - PEC:
ateneo@pec.uninsubria.it
Web: www.uninsubria.it
P.I. 02481820120 - C.F. 95039180120

Chiaramente Insubria!

Piano II
Uff. 1.012
Piazza Ovest Piano I



tecniche, di collaudo e IVA, è di lire 16.000.000.000 (IVA compresa) di cui lire 9.464.000.000 a carico dell'Università degli Studi di Milano e lire 6.536.000.000 a carico del Politecnico di Milano”;

- l'Atto di trasferimento gratuito di sedi universitarie e di aree pertinenziali - Costituzione di servitù sottoscritto in data 20 febbraio 2012, tra la Provincia di Como, il Comune di Como e la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Como (ciascuno per la parte di propria competenza) ha di fatto trasferito all'Università degli Studi dell'Insubria e al Politecnico di Milano la proprietà delle aree e dei fabbricati del complesso di via Valleggio, e in particolare con le seguenti precisazioni e condizioni:
 - che “per ‘prezzo dell’opera’ deve intendersi il contributo posto a carico degli Atenei per la realizzazione del complesso immobiliare da destinare a insegnamento universitario e non il corrispettivo per il trasferimento della proprietà del complesso immobiliare una volta realizzato e che, pertanto, tale trasferimento deve intendersi effettuato a titolo gratuito nonché in adempimento all’obbligo colà assunto dalla Provincia di Como”;
 - il vincolo perenne degli immobili alla destinazione di sede universitaria;
 - la costituzione e disciplina di cinque servitù, di cui tre di passo pedonale e carrabile a favore dell'Istituto Superiore Paolo Carcano, una di servitù reciproca sulle aree di proprietà esclusiva dei due Poli universitari per consentire l’accesso al fabbricato comune, alle gradinate, alla piazza e ai passaggi di collegamento tra i vari fabbricati e una servitù a favore del complesso universitario nella sua interezza per consentire agli Atenei l’accesso al complesso universitario da Via Valleggio verso l’area interrata e verso la piazza;
- il Politecnico di Milano ha riportato a Milano i propri Corsi di Studio, ubicati presso la sede distaccata di Como;
- il Politecnico di Milano ha deciso di alienare la propria quota (40,85%) di proprietà indivisa del complesso immobiliare in oggetto, condiviso con l'Università degli Studi dell'Insubria per la restante quota (59,15%), oltre all’area pertinenziale di proprietà esclusiva del Politecnico di Milano (100%), destinata a parcheggio;
- l'Università degli Studi dell'Insubria ha necessità di aumentare lo spazio occupato all'interno del Complesso Universitario ed è nell'interesse dell'Ateneo accorpare in un unico campus i



dipartimenti universitari e gli uffici gestionali dislocati in altri centri periferici della città di Como (Via Oriani e Via Cavallotti), migliorando e risparmiando in termini di costi e di tempi l'organizzazione dell'intero polo universitario di Como, sia per la didattica degli studenti che per la gestione del personale tecnico amministrativo;

Richiamato il Decreto Dirigenziale rep. 331/2021 (prot. 4873 del 23 aprile 2021) con il quale è stato affidato all'Arch. Stefano Stanghellini un incarico per la stesura di una perizia di stima del complesso universitario in via Valleggio in Como, e in particolare dell'edificio denominato "torre" - proprietà dell'Università degli Studi dell'Insubria e del Politecnico di Milano nella misura rispettivamente del 59,15% e 40,85% - e dell'area pertinenziale su cui sorge il parcheggio a raso;

Richiamata la perizia di stima redatta dall'Arch. Stefano Stanghellini, prot. n. 92248 del 05/08/2021, che ha determinato il valore di stima pari ad € 4.670.000 euro per la quota di proprietà del Politecnico di Milano;

Dato atto che l'immobile denominato "Torre" ubicato nel complesso universitario di Como, risulta una proprietà indivisa e che per sue caratteristiche tecniche-strutturali non è possibile procedere ad una gestione separata e compartimentale dell'immobile e che nei prossimi anni l'immobile sarà sottoposto ad interventi di adeguamento alla sopraggiunta normativa antincendio, antisismica, di sicurezza e di contenimento energetico;

Richiamata la delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 ottobre 2021, n. 211/2021, con la quale è stata autorizzata la compravendita della quota del Politecnico di Milano dell'edificio denominato "Torre", in via Valleggio a Como, e l'inserimento della stessa nel Piano triennale degli investimenti ;

Richiamato il contratto di Comodato del 15/11/2021, n. 411, con il quale il Politecnico ha concesso l'utilizzo della sua quota di proprietà pari al 40,85 all'Università degli Studi Insubria, esclusivamente dal 1 ottobre 2021 al 30 settembre 2022, prorogabile solo in virtù della stipula prossima dell'atto di cessione;

Dato atto che in data 19.11.2021 prot. n. 116165 veniva sottoscritto l'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare firmato dal Direttore Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, Claudio Notti e dal Direttore Generale, Marco Cavallotti



per la redazione del parere di congruità della perizia estimativa dell'immobile;

Visto l'art. 12, c. 1 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011 n. 111 che prevede che le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF);

Visto il Decreto 16 marzo 2012 - MEF che definisce le modalità di attuazione del predetto art. 12, c. 1 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011 n. 111;

Visto il Decreto 14 febbraio 2014 - MEF, che stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2014, nel caso di operazioni di acquisto di immobili, occorre verificare la sussistenza delle motivazioni di indispensabilità e indilazionabilità, asserita dal responsabile del procedimento, nonché la congruità del prezzo attestata dall'Agenzia delle Entrate;

Richiamata la circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2014, prot. n. 52783 con la quale il Ministero ha fornito le istruzioni operative per la trasmissione delle attestazioni di indispensabilità e indilazionabilità ai fini del perfezionamento delle operazioni di acquisto di immobili;

Visto l'art. 3, comma 17 bis del D.L. 25.09.2001 n.351, convertito in Legge n. 410 del 23.11.2001 e s.m.i., che consente l'acquisto da parte di enti pubblici territoriali e da parte di altri soggetti pubblici, di immobili ad uso residenziale e da destinare a finalità istituzionali, previo adempimento dell'obbligo informativo sul sito dell'Ente, e previa attestazione della congruità del prezzo di acquisto dell'Agenzia delle Entrate;

Considerato necessario acquistare la porzione del complesso immobiliare di cui all'oggetto di proprietà del Politecnico di Milano (40,85% di proprietà indivisa oltre all'area pertinenziale di proprietà esclusiva) per un importo massimo di 4.670.000 euro per poter migliorare - sia in termini di costi, sia di ottimizzazione dei tempi di spostamenti-collegamenti - l'organizzazione del polo universitario di Como, attualmente diviso in più centri periferici;

Considerato che risulta indilazionabile la necessità di procedere ad effettuare in autonomia i lavori di adeguamento del cespite alla



vigente normativa, che il Politecnico, non essendo più gestore dell'immobile, non ha più interesse a perseguire;

Preso atto che l'allegato piano triennale d'investimento 2022÷2024, quantifica in complessivi € 5.106.300,00 l'ammontare stimato dell'operazione di acquisto dell'immobile, determinato dal valore estimativo di € 4.670.000,00 cui si aggiungono le spese notarili pari a € 16.000,00 e le tasse di registrazione dell'atto pari a € 420.300,00;

Richiamato lo Statuto di Ateneo e in particolare l'art. 14, comma 1, lett. b) che disciplina l'assunzione da parte del Rettore in casi straordinari di necessità ed urgenza, di provvedimenti di competenza del Senato accademico e del Consiglio di amministrazione, da sottoporre alla ratifica dell'organo competente alla prima adunanza utile successiva;

Accertato che non è prevista in tempo utile un'adunanza del Consiglio di Amministrazione;

Considerato necessario, pertanto, provvedere con decreto di urgenza, ai sensi dell'art. 14 lettera b) dello Statuto di Ateneo all'integrazione del piano triennale degli investimenti 2022-2024 ai fini della trasmissione alla Ragioneria Generale dello Stato (MEF) entro il termine del 31.12.2021;

Premesso che l'esercizio contabile 2020 si è concluso e che il risultato dell'esercizio è un utile pari a € 13.273.500,87= e che il disponibile attuale risulta pari a € 7.735.948,01=;

Vista la legge 30 dicembre 2010 n. 240, recante norme in materia di organizzazione delle università, di personale accademico e reclutamento, nonché delega al Governo per incentivare la qualità e l'efficienza del sistema universitario, ed in particolare l'articolo 5, comma 1, lettera b), primo periodo, e comma 4, lettera a);

Visto il D.lgs. 27 gennaio 2012, n. 18 attuativo della delega nella materia di cui all'art. 5, comma 1, lettera b), e 4, lettera a), della legge n. 240 del 30 dicembre 2010;

Visto il D.M. 14 gennaio 2014 n. 19 recante i "Principi contabili e schemi di bilancio in contabilità economico-patrimoniale";

Visto il D.I. 8 giugno 2017, n. 394 "Modifica degli schemi di bilancio d'esercizio" e la nota tecnica n. 2 del 14 maggio 2017 della Commissione MIUR per la contabilità economico-patrimoniale "Costituzione e utilizzo fondi per rischi e oneri e di riserve di patrimonio netto" che costituisce parte integrante del Manuale Tecnico Operativo sulla contabilità economico-patrimoniale;



Richiamato lo Statuto dell'Università degli Studi dell'Insubria, emanato con D.R. Rep. N. 308/2012 Prot. n. 4514 del 16 marzo 2012;

Richiamato il Regolamento di Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, emanato con D.R. n. 1343/2013 del 7 novembre 2013;

Richiamata la delibera n. 211/2021 del 4 ottobre 2021 di approvazione del piano triennale di investimento 2022÷2024 e relativi schemi (compravendita della quota del Politecnico di Milano dell'edificio denominato "Torre", di via Valleggio a Como);

Accertato che l'importo di € 4.670.000,00, quale prezzo massimo di compravendita, nelle more della definizione delle modalità di liquidazione, sarà reso disponibile a bilancio sulle diverse annualità interessate attraverso la rispettiva quota parte dei Risultati degli esercizi precedenti o con risorse derivanti da finanziamenti esterni;

Accertata la copertura finanziaria della quota di € 420.300,00 per imposte e tasse sul budget 2022 alla Voce COAN CA 04.16.09.02 - Imposta di registro della UA.00.99. A3.08.03 Ufficio Patrimonio e della quota di € 16.000,00 per spese notarili alla voce COAN CA 04.41.08.04 Spese legali e notarili della UA.00.99.A3.08.03 - Ufficio Patrimonio;

DECRETA

1. di approvare l'allegato piano triennale di investimento 2022-2024 che prevede la compravendita della quota parte di proprietà indivisa dell'edificio;
2. di nominare il dott. Marco Cavallotti, Dirigente dell'Area Risorse Umane e Finanziarie, Responsabile del procedimento amministrativo;
3. di dare atto che l'ammontare del prezzo massimo di compravendita che verrà definito successivamente, trova copertura alla voce Risultati esercizi precedenti;
4. di imputare sul budget 2022 la spesa pari a € 420.300,00 Voce COAN CA 04.16.09.02 - Imposta di registro della UA.00.99.A3.08.03 - Ufficio Patrimonio (scheda 18630 - dettaglio 39876) e della quota di € 16.000,00 per spese notarili alla voce COAN CA 04.41.08.04 Spese legali e notarili (scheda 18624 - dettaglio 39855) della UA.00.99.A3.08.03 - Ufficio Patrimonio;
5. di procedere con avviso pubblico sul sito istituzionale come previsto dalla Legge;



6. di incaricare l'Ufficio Patrimonio dell'esecuzione del presente provvedimento, che verrà registrato nel Repertorio generale dei decreti;
7. di dare atto che il presente decreto verrà ratificato nella prima seduta utile del Consiglio di Amministrazione;
8. di incaricare l'Ufficio Patrimonio dell'invio del Piano triennale degli investimenti alla Ragioneria generale dello Stato (MEF) contestualmente alla dichiarazione di indispensabilità e indilazionabilità redatta dal Responsabile del procedimento.

Varese, data della firma digitale

Il Rettore
Prof. Angelo Tagliabue
Firmato digitalmente