REG.DEL. N. **19**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: RESIDENZA C.F.C.S. - ESERCIZIO OPZIONE DI ACQUISTO

Il giorno 09 ottobre 2026 ad ore 17:00
in seguito a convocazione disposta con avviso ai Componenti, si è riunito in videoconferenza

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sotto la presidenza del

1	PRESIDENTE	FULVIO	CORTESE	P(VC)
2	COMPONENTE	SIMONA	DE FALCO	P(VC)
3	COMPONENTE	PAOLA	FOLADORI	P(VC)
4	COMPONENTE	ROBERTA	GIORDANI	P(VC)
5	COMPONENTE	FRANCESCA	MARSELLA	AG
6	COMPONENTE	VALENTINA	PERROTTA	P(VC)
7	COMPONENTE	RITA CLARISSA	ROSSO	P(VC)
8	COMPONENTE	GIANMARCO	RUVOLO	P(VC)
9	COMPONENTE	MONICA	TASIN	P(VC)

P= PRESENTE; AG= ASSENTE GIUSTIFICATO; A= ASSENTE; P(VC)= PRESENTE IN VIDEOCONFERENZA

CON LA PRESENZA DI	REVISORA DEI CONTI	ANNA	CAMPREGHER	P(VC)

SEGRETARIO VERBALIZZANTE	DIRETTORE	GIANNI	VOLTOLINI	P(VC)

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Il Relatore comunica:

la Legge provinciale 24 maggio 1991 n. 9, recante “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’Istruzione superiore” e istitutiva di Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce alla stessa competenza esclusiva per l’erogazione di tutti i servizi di assistenza agli studenti universitari ivi compreso il servizio abitativo.

Nel corso dell’anno 2005 il Consorzio Formazione Cultura Servizi Soc. Coop. di Trento (CFCS) ha offerto a Opera Universitaria la cessione in godimento in via esclusiva di un centro residenziale per studenti universitari, dotato di 381 posti letto, a fianco dello Studentato Universitario di proprietà di Opera.

Con deliberazione n. 12 di data 15.07.2006, integrata successivamente con provvedimento n. 15 di data 28.08.2006, il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema di contratto per la cessione in godimento ventennale della citata residenza sita in via della Malpensada 90-100 (p.ed. 6776-6780, C.C. Trento) nonché per la fornitura, per tutta la durata del contratto, di una serie di servizi accessori (servizi alberghieri quali il cambio e lavaggio della biancheria, portierato diurno e notturno oltre a servizi di gestione dell’immobile quali la pulizia degli spazi comuni, la pulizia e cura delle aree verdi la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, degli arredi e degli impianti). L’atto prevede altresì il riconoscimento a Opera, alla scadenza del rapporto contrattuale, di un’opzione di acquisto dell’immobile ad un importo già contrattualizzato.

In data 03.10.2006 è stata quindi sottoscritta tra Opera e CFCS la relativa scrittura privata.

Tale atto prevedeva all’art. 6 che l’immissione in possesso e il contestuale avvio della gestione avvenissero entro il 31/10/2007 e che lo stesso perdesse efficacia decorsi venti anni calcolati a partire dal primo giorno del periodo di gestione (per la definizione di "Periodo di Gestione" si rinvia all'art.2 lett. e della scrittura privata).

Con nota di data 13/9/2007 (prot. Opera n. 6674/17.13) CFCS si è reso disponibile a mettere a disposizione 182 posti letto in via anticipata per il periodo 2/10/2007-30/10/2007 e impegno a dare attuazione alla scrittura privata con il giorno 1/11/2007; con determinazione del Direttore n. 223 di data 20/9/2007 è stata convenuta la messa a disposizione dei sopra indicati 182 posti letto.

L’art. 34.2 della predetta scrittura privata prevedeva inoltre l’impegno in capo alle parti di stipulare in forma scritta un separato contratto di locazione che confermasse il contenuto della scrittura privata sottoscritta il 3/10/2006 e pertanto, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Opera Universitaria n. 33 di data 26/11/2007, è stata autorizzata la stipulazione del contratto di locazione della residenza di CFCS a decorrere dal giorno 30.11.2007 fino al giorno 30.10.2027 ad un canone annuo pari a € 2.014.506,89 (€ 1.678.755,74, IVA esclusa) comprensivo anche dei servizi accessori di cui sopra. Tale canone viene rivalutato annualmente in base alla variazione accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assumendo come mese di riferimento gennaio.

Il contratto di locazione è stato registrato presso l’Ufficio del Registro, come stabilito dal D.P.R. 26.4.1986, n. 131 e s.m. “Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro” e annotato presso il Libro Fondiario ai sensi di quanto disposto dall’art. 2643 C.C. e dell’art. 19 del R.D.

28.03.1929, n. 499 recante “Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province”, trattandosi di contratto di locazione ultranovennale.

Essendo ora concluso il diciannovesimo anno di gestione, si pone a Opera la scelta sull’avvalersi o meno dell’opzione di acquisto dell’immobile, disciplinata dall'art 14 e 15 della scrittura privata che prevede quanto segue:

- l’opzione deve essere esercitata dopo che siano decorsi 19 anni dalla data di inizio del “Periodo di Gestione”;
- il prezzo di compravendita dell’immobile, degli impianti e dei mobili è pari a € 3.350.000,00, oltre a IVA o altra imposta sostitutiva se dovuta, e oneri connessi al perfezionamento dell’atto di compravendita;
- per esercitare l’opzione di acquisto si deve inviare una raccomandata nel corso del ventesimo anno decorrente dalla data di inizio del “Periodo di Gestione” con indicazione della data di stipula che non dovrà essere successiva al quarantacinquesimo giorno dal compimento del ventesimo anno dall’inizio del “Periodo di Gestione”

L’Ente ritiene conveniente procedere ad esercitare detta opzione di acquisto per le seguenti ragioni:

- l’interesse dell’Ente a continuare a fruire di posti alloggio per studenti a tariffa da bando, data la carenza di alloggi in città;
- nel canone di locazione (che riprende quello della scrittura privata) pagato fino ad oggi è ricompresa una quota parte di spesa per la gestione dell’immobile e una quota parte (più rilevante), contabilizzata come spesa in conto capitale, finalizzata all’acquisto del fabbricato (ad oggi € 26.794.428,15 IVA inclusa) che include il costo degli impianti, arredi e terreno;
- le economie di gestione generate dalla vicinanza dello studentato di CFCS a quello di proprietà di Opera Universitaria e del complesso polifunzionale Sanbàpolis poiché l'adiacenza permette di centralizzare la gestione di alcuni servizi comuni (es. portineria, pulizie, sorveglianza), abbattendo i costi di gestione che si avrebbero con strutture dislocate;
- la possibilità di integrazione degli spazi tra l’immobile in acquisizione e quello che Opera sta progettando di realizzare (“Blocco G”) attraverso delle passerelle di collegamento;
- il buono stato manutentivo dell’immobile da acquistare;
- la possibilità che l’acquisto possa essere finanziato con fondi europei;
- la mitigazione di possibili esternalità negative: acquistare l'immobile potrebbe prevenire infatti il rischio che lo stesso venga destinato ad attività di disturbo rispetto alla utenza di Opera Universitaria accolti nelle proprietà attuali;
- ottimizzazione del patrimonio immobiliare: il valore complessivo di più immobili adiacenti e/o uniti supera verosimilmente la somma dei singoli valori di mercato isolati, generando un valore aggiunto patrimoniale per l'Ente.

Con il presente provvedimento si propone pertanto:

- di esercitare l’opzione di acquisto alle condizioni sopra riportate mediante invio di una nota raccomandata/pec;
- di incaricare gli Uffici a procedere con gli adempimenti conseguenti, avvalendosi anche di professionisti esterni in considerazione della complessità e peculiarità della materia nonché del valore complessivo dell’operazione.

Si prende atto che sul Piano Investimenti 2026-28 l'Ente ha previsto le risorse per il riscatto dell'immobile per un importo pari a € 4.087.000,00 sull'esercizio finanziario 2027.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- udita la relazione;
- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore" e s.m.;
- visto il regolamento di contabilità dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 26 ottobre 1998, n. 167 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n.13455 e s.m.;
- visto il regolamento sulle "funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore" approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;
- a voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di esercitare, per i motivi di cui in premessa, l'opzione di acquisto alle condizioni sopra riportate mediante invio di una nota raccomandata/pec al Consorzio Formazione Cultura Servizi Soc. Coop. di Trento (CFCS), in conformità a quanto previsto nella scrittura privata sottoscritta con lo stesso in data 03.10.2006;

2. di incaricare gli Uffici a procedere con gli adempimenti conseguenti, avvalendosi anche di professionisti esterni in considerazione della complessità e peculiarità della materia nonché del valore complessivo dell'operazione.

Adunanza chiusa ad ore 17:40

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Prof. Fulvio Cortese

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
Dott. Gianni Voltolini

DELIBERA SOGGETTA AD APPROVAZIONE DA PARTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE: ✓
DELIBERA N._____ DEL _____

DELIBERA NON SOGGETTA AD APPROVAZIONE: □

LA RAGIONERIA