

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**  
NOMINATO CON DECRETO ASSESSORIALE REP. N. 7218 del 04.12.2019

**n. 38 del 13/12/2022**

Oggetto: **Approvazione schema di contratto di locazione con IACP – C.F. 80016510820 finalizzato all’attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell’Università e della Ricerca n.1246 del 28.11.2022 – e rispettive delega alla stipula e alla sottoscrizione dell’atto d’obbligo di cui all’art. 2, comma 3 del predetto decreto ministeriale - relativo all’intervento proposto da ERSU di Palermo con riferimento al CUP I74F22000090006 - CODICE FASCICOLO BA026.1**

L'anno 2022, il giorno 12 del mese di dicembre, alle ore 17.00, in modalità telematica, secondo quanto previsto dal "Regolamento per lo svolgimento delle sedute collegiali in modalità telematica", si è riunito in seduta straordinaria il Consiglio di Amministrazione dell’Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Palermo.

Sono presenti:

Prof. Giuseppe Di Miceli	Presidente.
Prof.ssa Antonella Sciortino	Consigliera rappresentante dei professori universitari di ruolo e dei ricercatori.
Dott.ssa Adelaide Carista	Consigliera rappresentante degli studenti.
Sig. Giorgio Gennusa	Consigliere rappresentante degli studenti.
Dott. Emanuele Nasello	Consigliere rappresentante degli studenti.
Ing. Ernesto Bruno	Direttore.
Dott. Giovanni Ravi	Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti.

Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Ernesto Bruno coadiuvato dal dott. Guglielmo Castellana dell’Ufficio di Presidenza - segreteria del CdA.

Il Presidente del CdA, constatata la regolare convocazione ed il numero legale dei consiglieri presenti, introduce la proposta di Delibera presentata dal Direttore Ernesto Bruno avente per oggetto: **Approvazione schema "contratti di locazione e sublocazione finalizzati all’attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell’Università e della Ricerca n. 1246 del 28.11.2022" – autorizzazione e delega alla loro stipula – autorizzazione preventiva alla sottoscrizione dell’atto d’obbligo di cui all’art. 2, comma 3 del predetto decreto.**

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la L.R. 15 maggio 2000, n. 10 e s.m.i.;
- VISTO** l'art. 7 della L.R. 25 novembre 2002, n. 20, che ha istituito gli Enti Regionali per il diritto allo Studio Universitario in numero corrispondente a quello degli atenei siciliani, nei comuni in cui questi hanno sede;
- VISTA** la L.R. n. 7 del 21 maggio 2019;
- VISTA** la L.R. n. 10 del 20.06.2019
- VISTO** il DPCM 9 aprile 2001 "*Uniformità di trattamento sul diritto agli studi universitari, ai sensi dell'articolo 4 della legge 2 dicembre 1991, n. 390*";
- VISTO** il D.Lgs. n. 68/2012 "*Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti, in attuazione della delega prevista dall'articolo 5, comma 1, lettere a), secondo periodo, e d), della legge 30 dicembre 2010, n. 240, e secondo i principi e i criteri direttivi stabiliti al comma 3, lettera f), e al comma 6*";
- TENUTO CONTO** che l'ERSU di Palermo ha l'esigenza di garantire il servizio di ospitalità degli studenti Universitari assistiti attraverso l'individuazione di strutture idonee ad assicurare il suddetto servizio qualora l'offerta delle proprie strutture non sia sufficiente a soddisfare la domanda;
- VISTO** l'art. 7 della l.r. 20/2002, che al comma 5 stabilisce che "*Gli E.R.S.U. possono avvalersi, sulla base di apposite convenzioni, di servizi resi da enti pubblici, da soggetti privati o da associazioni studentesche e cooperative costituite ed operanti nelle Università o nel relativo territorio*";
- VISTO** il DM del MUR n.1046 del 26/08/2022 "Avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338";
- VISTI** gli allegati "A" (Standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie), "B" (Modello di domanda), "C" (Informativa MUR) e "D" (informativa CDP) del summenzionato decreto;
- VISTO** l'avviso, pubblicato sull'Albo on-line dell'Ente il 07.09.2022, per la manifestazione d'interesse relativa alle "procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o, comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento degli immobili o di parte di essi anche su base convenzionale a lungo termine per le medesime finalità, con adeguamento laddove necessario delle residenze universitarie agli indirizzi di cui alla comunicazione della Commissione europea del 11 dicembre 2019 (COM(2019) 640 final) sul Green Deal europeo, recepiti nel Piano nazionale di ripresa e resilienza" secondo le direttive elencate nel D.M. n.1046 del

GRANTS FOR UNIVERSITY OF WESTERN SICILY

---

26/08/2022;

- VISTA** la documentazione di accordo stipulata in data 05/10/2022 tra IACP ed ERSU di Palermo;
- VISTA** la perizia Tecnica Asseverata "*Verifica Congruità Canoni di Locazione in relazione a Mercato di Riferimento*";
- VISTO** l'intervento proposto da ERSU di Palermo con riferimento al CUP I74F22000090006 - CODICE FASCICOLO BA026.1;
- PRESO ATTO** che la documentazione complessiva richiesta ai fini della partecipazione al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338 come stabilito dal DM 1046/2022, è stata inviata via Pec con protocollo n. 39201 in data 06/10/2022, entro il termine di scadenza stabilito dal DM del MUR n 1089 del 15/09/2022, con cui è stato prorogato il termine fissato dal DM del MUR n 1046/2022;
- VISTO** il DM del MUR n.1246 del 28/11/2022 "Avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari. Approvazione degli atti e della graduatoria" che all'allegato 1 contiene la graduatoria finale delle amministrazioni ammesse al cofinanziamento tra cui l'ERSU di Palermo;
- RITENUTO** che per l'attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1246 del 28/11/2022, debba essere stipulato un contratto di locazione per l'immobile di cui in oggetto;
- VISTA** la proposta di Delibera di pari oggetto fatta pervenire dal Direttore dell'ERSU di Palermo;

per le motivazioni espresse in premessa, che qui si richiamano e si intendono parte integrante del presente provvedimento, **all'unanimità**, con il parere favorevole di legittimità e regolarità tecnico-amministrativa e contabile del Direttore, espresso ai sensi dell'art. 14 comma 5 della l.r. 20/2002 e ss.mm.ii.

**DELIBERA**

**Art. 1**

**DI APPROVARE** lo "*schema di contratto di locazione per uso non abitativo finalizzato all'attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1246 del 28/11/2022*" tra l'ERSU di Palermo e IACP - C.F. 80016510820, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante e sostanziale, relativo all'intervento proposto da ERSU di Palermo con riferimento al CUP I74F22000090006 - CODICE FASCICOLO BA026.1.

**Art. 2**

**DI DELEGARE** il Direttore alla stipula del contratto di locazione per l'immobile ubicato in Palermo nel complesso edilizio denominato "*Comparto C1/2 lotto all'Albergheria*", tra la piazza S. Nicolò all'Albergheria - via San Nicolò e vicolo S. Maria Maggiore, indicato al N.C.E.U. con

---

GRANTS FOR UNIVERSITY OF WESTERN SICILY

---

categoria A/3 costituito da 22 alloggi, con 48 posti letto e n°2 botteghe categoria C/1 meglio descritto all' art. 1 dello "schema di contratto di locazione per uso non abitativo finalizzato all'attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento PNRR con decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1246 del 28/11/2022" di cui al precedente art.1.

**Art. 3**

**DI DELEGARE** il Direttore alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui all'art. 2, comma 3 del DM del MUR n. 1246 del 28/11/2022.

La presente Delibera sarà pubblicata sull'Albo online e su apposita sottosezione "Provvedimenti Organo di indirizzo politico" ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.

**Il Segretario  
Direttore**  
Ernesto Bruno

**Il Presidente**  
*Prof. Giuseppe Di Miceli*



**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO  
finalizzato all'attuazione degli interventi ammessi a cofinanziamento  
PNRR con decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1246  
del 28/11/2022**

**TRA**

**L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo**, rappresentato dall' \_\_\_\_\_, interviene al presente atto nella qualità di \_\_\_\_\_, dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, in breve denominato I.A.C.P., e domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, via Quintino Sella n. 18 Palermo - il predetto dichiara che l'Istituto da lui rappresentato è munito della partita IVA 00257270827 e codice fiscale 80016510820.

**E**

Il Prof. Giuseppe Di Miceli, nato a Palermo, il 09/12/1970 nella qualità di presidente del consiglio amministrazione e legale rappresentante dell'E.R.S.U. - Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, con sede presso il Pensionato Universitario Santi Romano, Edif. 1— Viale delle Scienze s.n.c. - Palermo di seguito denominato CONDUTTORE

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1**

L'Istituto Autonomo Case Popolari per la Provincia di Palermo, in persona del \_\_\_\_\_, in esecuzione delle Convenzioni stipulate entrambe in Notaio Ignazio Margiotta di Palermo: in data 19/10/2000 Rep. N. 47861 e registrata presso l'Ufficio Atti Civili di Palermo in data 3/11/2000; in data 23/01/2004 Rep. N. 50436 e registrata presso l'Ufficio Atti Civili di Palermo in data 3/2/2004; nonché della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 293 del 04/08/2005, nonché della Convenzione stipulata tra le parti in data 7/12/2007 e registrata a Palermo presso L'Agenzia delle Entrate — Ufficio di Palermo 2 in data 21/12/2007 al N. 11160 ed alle condizioni ivi convenute, nonché della Delibera Commissariale dello IACP di Palermo n° 03 del 10/06/2010, nonché della Convenzione stipulata tra le parti in data 01/10/2021, repertoriata al n. 1 in pari data concede in locazione al Prof. Giuseppe Di Miceli, nella qualità di presidente del consiglio amministrazione e legale rappresentante dell'E.R.S.U, che accetta, l'immobile ubicato in Palermo nel complesso edilizio denominato "Comparto C1/2 lotto all'Albergheria", tra la piazza S. Nicolò all'Albergheria - via San Nicolò e vicolo S. Maria Maggiore, indicato al N.C.E.U. con categoria A/3 costituito da 22 alloggi, con 48 posti letto e n° 2 botteghe categoria C/1 e composto come segue:

**Piano Terra:** costituito da tre alloggi di cui uno per diversamente abili, due botteghe, corpi scala, portinerie e locali tecnici;

**Piano Ammezzato:** costituito da un alloggio.

**Piano Primo:** costituito da sei alloggi.

**Piano Secondo:** costituito da sette alloggi.



**Piano Terzo:** costituito da cinque alloggi e più specificatamente:

**Unità Immobiliare n° 1** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano primo scala B int 3, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 19;

**Unità Immobiliare n° 2** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano primo scala B int 4, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 20

**Unità Immobiliare n° 3** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano secondo scala B int 5, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 21

**Unità Immobiliare n° 4** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano secondo scala B int 6, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 22

**Unità Immobiliare n° 5** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano 2/3 scala B int 7, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 23

**Unità Immobiliare n° 6** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano secondo scala B int 8, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 24

**Unità Immobiliare n° 7** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano secondo scala B int 9, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 25

**Unità Immobiliare n° 8** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano terzo scala B int 10, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 26

**Unità Immobiliare n° 9** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano terzo scala B int 11, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 27

**Unità Immobiliare n° 10** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano terzo scala B int 12 identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 28

**Unità Immobiliare n° 11** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano terzo scala B int 13, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 29

**Unità Immobiliare n° 12** via S. Nicolò all'Albergheria, 20, piano terra/primo scala A int 1, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 30

**Unità Immobiliare n° 13** via S. Nicolò all'Albergheria, 12, piano primo scala B int 1, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 32

**Unità Immobiliare n° 14** via S. Nicolò all'Albergheria, 12, piano primo int 2, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 33

**Unità Immobiliare n° 15** via S. Nicolò all'Albergheria, 12, piano primo int 3, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 34

**Unità Immobiliare n° 16** via S. Nicolò all'Albergheria, 12, piano secondo int 4, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 35



**Unità Immobiliare n° 17** (duplex) Piazza Baronio Manfredi, 9 piano t/1, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 45

**Unità Immobiliare n° 18** vicolo Santa Maria Maggiore,4, piano primo, scala unica, int. 1 identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 13;

**Unità Immobiliare n° 19** vicolo Santa Maria Maggiore,4, piano secondo scala unica int. 2 identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 14;

**Unità Immobiliare n° 20** vicolo Santa Maria Maggiore,4 piano terzo scala unica int. 3, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 15;

**Unità Immobiliare n° 21** (duplex) Piazza Baronio Manfredi, 6/7/8 scala b int 1; via S. Nicolò all'Albergheria , 20 scala b, int. 1, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 17;

**Unità Immobiliare n° 22** (duplex) Piazza Baronio Manfredi, 4/5 scala b int 2; via S. Nicolò all'Albergheria , 20 scala b, int. 1, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 18;

**Bottega n° 1** vicolo Santa Maria Maggiore, 8/10 piano terra, sup. 41,00, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 37;

**Bottega n° 2** vicolo S. Nicolò all'Albergheria,14/16/18, piano terra, sup. 51,00, identificata catastalmente al foglio 139, part.IIa 596, sub 41;

Per gli impianti sono state acquisite tutte le dichiarazioni di conformità previste dal decreto Ministeriale n. 37, de4l 22/01/2008, che sono state ritirate dall'ERSU in data 05/09/2022, a seguito di trasmissione da parte dello I.A.C.P. di Palermo, con nota 10323, del 02/09/2022.

Il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo è stato emesso in data 29/08/2022 ed approvato in pari data con provvedimento Dirigenziale n. 1363. Ai sensi dell'art. 30, comma 2 della L.R. n. 23, del 06 Agosto 2021, il certificato di collaudo tecnico amministrativo costituisce titolo che legittima l'agibilità degli immobili di proprietà della Pubblica Amministrazione.

Per effetto del collaudo tecnico amministrativo sopra indicato e dell'art. 30, della L.R. n. 23, del 6 Agosto 2021, tutte le unità immobiliari ed i locali connessi, oggetto del presente contratto di locazione, a tutti i termini di legge, sono muniti di certificato di agibilità.

## Art. 2

La superiore locazione avrà la durata di anni 20 (venti) a decorrere dall'XX/XX/202X e fino al XX/XX/204X, salvo la facoltà di disdetta da comunicarsi al locatario a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto. Il contratto può essere rinnovato nei modi e nei termini di legge ed alle condizioni già contenute nella convenzione prima citata. Viene consentita la locazione dallo I.A.C.P. di Palermo per uso esclusivo di residenza universitaria e con l'espresso divieto di sublocazione totale e/o parziale, nonché l'obbligo per il conduttore di riconsegnare il bene locato all'Istituto a fine locazione libero da persone e cose ed alle stesse originarie condizioni, fermo restando che tutte le eventuali opere di ripristino saranno a carico del conduttore. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, dandone avviso all'Istituto locatore a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data



dallo stesso indicata per il recesso. Il conduttore che recede anticipatamente dal contratto è tenuto a restituire l'immobile nella piena disponibilità dell'Istituto libero e vuoto da persone e cose.

Rimane espressamente vietato al conduttore di eseguire, senza il consenso preventivo del locatore nell'immobile locato e nelle sue pertinenze, addizioni ed innovazioni, sotto pena di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il locatore è inoltre espressamente autorizzato a fare rimuovere, in danno del conduttore, le opere eventualmente compiute da quest'ultimo in violazione del precedente divieto.

Nell'ipotesi in cui le aggiunte od innovazioni venissero eseguite con il consenso del locatore, al termine del rapporto contrattuale nulla è da corrispondere al conduttore, qualora quest'ultimo non preferisca asportarle a proprie cure e spese.

### **Art. 3**

Il conduttore provvederà alla gestione dell'immobile di che trattasi e sue pertinenze a proprie cure e spese, anche con riferimento alle spese di manutenzione ordinaria, senza nulla a pretendere per questo da parte del locatore.

### **Art. 4**

Il canone annuale per la superiore locazione, viene determinato e convenuto in forza della convenzione stipulata tra le parti in data 01/10/2021.

Tale canone è stato ripartito secondo il criterio dei posti letto, €700,00 cadauno/annuo ed in aggiunta una quota annua pari ad € 1.500,00 per l'utilizzo dei due locali commerciali all'interno del complesso edilizio, da utilizzare come spazi di aggregazione socio culturale, per un totale di €35.100,00 annuo, oltre IVA per n. 22 alloggi per un totale di 48 posti letti e n. 2 botteghe, da corrispondere mediante n. 2 rate semestrali anticipate, di € 17.550,00 cadauna, entro il 1° Ottobre la prima rata semestrale ed entro il 1° Aprile la seconda rata semestrale. Resta convenuto tra le parti che il mancato o ritardato pagamento, se supera i 90 giorni, comporterà la risoluzione contrattuale, con conseguente obbligo per il conduttore di immediata riconsegna all'Istituto dell'immobile e sue pertinenze, libero e sgombero, così come specificato al precedente articolo 2, senza bisogno di statuizione del magistrato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso ne ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura.

### **Art. 5**

Resta convenuto tra le parti come da convenzione che il canone indicato all'art. 4 verrà rivalutato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT

### **Art. 6**

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel d.lgs.192/2005 (così come modificato dal d.lgs. 311/2006 e dal d.l.63/2013), i locali sono stati denunciati all'Agenzia delle Entrate - Nuovo Catasto Urbano, in data 08/08/2022, dall'arch Valeria Mirabile e sono provvisti di Attestato di Prestazione/Certificazione energetica, rilasciato

in data 09/08/22 dallo stesso arch. Valeria Mirabile, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 5381, ed iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici al n. 10492 (ex2445), nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza(\*). Le parti prendono atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

(\*)Quali scadenza del termine di dieci anni dalla sua emissione, interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge.

### **Art. 7**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si richiamano alle norme vigenti in materia ed agli usi locali.

Le parti a tutti gli effetti di legge, IACP in via Quintino Sella n. 18 — CF 00257270827; l'ERSU — Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, presso Il Pensionato Universitario Santi Romano, Edif. 1 — Viale delle Scienze s.n.c. - Partita IVA 02795930821.

Il presente contratto è soggetto al tributo IVA, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/72 e successive modificazioni.

Le spese del presente e consequenziali, anche di registrazione sono stabili a carico del conduttore, che accetta di sostenere.

Palermo, lì

Il Legale rappresentante dell'Ente \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_