

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

Delibera n. 36

Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

Allegati n. 1 (sub. lett. W)

O.d.G. n. 33) Oggetto: Contratto per il servizio di gestione del bar della Sede Centrale – Via Fabretti. Determinazioni definitive.

Dirigente Responsabile: Dott. Maurizio Padiglioni

Ufficio istruttore: Area Affari Generali, Legale e Contratti – Ufficio Appalti

IL PRESIDENTE

Richiamato il contratto di concessione per l'affidamento del servizio di gestione del Bar della Sede Centrale – Via Fabretti, stipulato in data 12 luglio 2012 con l'Impresa individuale Romano Pietro, oggi Società a responsabilità limitata unipersonale denominata "Bar Hilton s.r.l.", giusto rogito notaio Maria D'Alessio iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Salerno, dell'11 settembre 2013, registrato a Sala Consilina il 13 settembre 2013 al n. 2077;

Rammentato che l'Università per lo svolgimento del servizio in questione ha messo a disposizione del gestore i propri locali siti in Via Fabretti, nonché i locali antistanti siti al piano terra di palazzo Purgotti, a fronte di un canone annuo di gestione pari ad € 49.556,50 (IVA esclusa), come da offerta al rialzo presentata in gara, da versare in rate trimestrali;

Dato atto che, nel corso dell'anno 2014, l'Università ha ravvisato la necessità di rientrare nella disponibilità dei locali di Palazzo Purgotti, oggetto di concessione a Bar Hilton, anticipatamente alla scadenza del contratto di concessione medesimo, fissata a luglio 2019;

Emerse, dal riscontro istruttorio della competente Ripartizione Tecnica del 15 luglio 2014, le motivazioni fondanti la predetta necessità dell'Università, individuate nella volontà dell'Amministrazione universitaria di procedere in tempi brevi ad una progressiva riallocazione delle Segreterie Studenti in prossimità delle sedi didattiche, individuando i suddetti locali di Palazzo Purgotti quale sede delle Segreterie Studenti delle strutture didattiche che hanno sede nelle zone limitrofe;

Dato atto che con nota pervenuta in data 30 giugno 2014 prot. n. 19281 il Gestore, tra l'altro, nel manifestare la disponibilità alla restituzione dei suddetti locali:

1. ha dettagliato le spese sostenute, durante la vigenza del contratto nei locali in trattazione, per l'adeguamento e l'allestimento dei locali di Palazzo Purgotti,

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

necessari per una funzionale gestione del servizio, per un importo complessivo di circa € 39.000,00;

2. ha anche richiesto all'Università di rateizzare il debito dallo stesso maturato nel tempo, previo scorporo dall'ammontare complessivo, del costo dei lavori effettuati nei locali in trattazione;
3. ha chiesto, come conseguenza della manifestata disponibilità alla restituzione dei suddetti locali, una riduzione del canone annuo di gestione a circa € 15.000,00 IVA esclusa;

Tenuto conto dell'istruttoria svolta su ciascuno degli aspetti sopra detti, come di seguito riportata in sintesi:

- con riguardo al precedente punto 1 è emerso, all'esito della istruttoria effettuata dalla competente Ripartizione Tecnica (pervenuta a mezzo mail in data 14 luglio 2014) che i lavori elencati dal gestore sono stati effettivamente eseguiti e che quelli utili per l'Università, e la cui spesa è riconoscibile, ammontano a circa € 14.000,00;
- con riguardo al precedente punto 2 è emerso, dai riscontri istruttori del Direttore dell'esecuzione del Contratto (pervenuti a mezzo mail in data 14 luglio 2014), da un lato, l'ammontare complessivo del debito maturato dal gestore nei confronti dell'Università nel corso degli esercizi 2013 e 2014 e, dall'altro, che la superficie complessiva degli spazi necessari per le esigenze istituzionali dell'Università da scorporare dal contratto di concessione di cui trattasi è di circa 110 mq;
- infine, con riguardo al precedente punto 3 e, in particolare, alla riduzione del canone, in conseguenza della notevole riduzione delle superfici concesse al Gestore (oltre 110 mq, sui precedenti circa 180 mq oggetto di concessione) è stata ritenuta congrua la rideterminazione in € 15.000,00 dell'ammontare del canone annuo;

Richiamata, conseguentemente, la precedente delibera di questo Consesso del 23 luglio 2014 con cui, sulla base delle risultanze sopra esposte, è stato disposto:

- di autorizzare la parziale modifica del contratto di concessione per l'affidamento del servizio di gestione del Bar della Sede Centrale – Via Fabretti, stipulato in data 12 luglio 2012, scorpendo dallo stesso i locali di Palazzo Purgotti necessari all'Università, rimanendo ferme e impregiudicate tutte le altre clausole contrattuali;
- di autorizzare, conseguentemente, la rideterminazione del canone annuo di gestione in € 15.000,00 (IVA esclusa);
- di autorizzare la rateizzazione del debito contratto dal gestore nei confronti dell'Università, previo scorporo, dall'ammontare complessivo dello stesso, di € 14.000,00 corrispondenti al costo dei lavori effettuati nei locali in trattazione e ritenuti di utilità per l'Ateneo;

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

- di demandare al Direttore dell'esecuzione del Contratto, con il supporto degli Uffici competenti, tutti i conseguenti adempimenti, amministrativi, contabili e fiscali necessari per dare compiuta attuazione delle determinazioni assunte con la delibera;

Tenuto conto che in attuazione della suddetta delibera del 23 luglio 2014 sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

- D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014, da sottoporre a ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile, con cui sono state autorizzate le dovute operazioni contabili e fiscali in conseguenza della intervenuta riduzione del canone di concessione;
- D.D.G. n. 324 del 16 settembre 2014 con cui, tra l'altro, è stato approvato lo schema di atto modificativo del contratto di concessione, inerente la restituzione all'Università dei locali in trattazione, nonché la rideterminazione del canone annuo di concessione;

Emerso che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 settembre 2014, in merito al precitato D.R. n. 1553/2014 ha disposto la ratifica dello stesso subordinatamente al parere favorevole del Collegio dei Revisori;

Rilevato che il Collegio dei Revisori dei Conti, cui è stato sottoposto il citato D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014, predisposto dalla Ripartizione Gestione Risorse Finanziarie, per il parere ai sensi dell'art. 14 dell'allora vigente Regolamento per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità, si è espresso, in più sedute, come di seguito specificato:

- nella seduta del 2 settembre 2014 ha ritenuto *"necessario acquisire il contratto stipulato con la Società Bar Hilton s.r.l. e la documentazione richiamata nelle premesse del provvedimento"*;
- nella seduta del 18 novembre 2014 ha osservato quanto segue: *"Con riferimento al D.R. n. 1553 del 19.8.2014 avente ad oggetto "Rideterminazione canoni annuali – gestione bar Università degli Studi di Perugia – Lotto 1 Bar Centrale a seguito della delibera del CDA del 23.7.2014", si rappresenta quanto segue.*

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

Il decreto è stato adottato in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 23.7.2014, non sottoposta, ai sensi della normativa regolamentare, all'esame del Collegio dei Revisori e da questo esaminata quale atto presupposto del provvedimento in esame, unitamente alla complessiva documentazione richiesta.

Con la citata deliberazione n. 19, è stata approvata la parziale modifica del contratto di concessione per l'affidamento del servizio di gestione del Bar della sede centrale – via Fabretti e, in particolare, si è autorizzata una rilevante e non adeguatamente motivata diminuzione del canone annuo di gestione ridefinito in € 15.000,00 IVA esclusa, a fronte di un originario canone annuo pari a € 49.556,50 IVA esclusa, a seguito della restituzione all'Ateneo di alcuni locali da parte del gestore, per necessità avanzate dalla stessa Amministrazione.

Contestualmente, con la citata delibera è stata autorizzata la rateizzazione del debito maturato dal gestore nei confronti dell'Università, procedendosi alla riduzione dell'ammontare complessivo del citato debito per la somma di € 14.000,00 quale costo dei lavori effettuati nei locali in argomento, ritenuti di utilità per l'Ateneo.

Al riguardo, il Collegio rileva che il suddetto riconoscimento di € 14.000,00 quale costo dei lavori effettuati dal gestore nei locali e ritenuti utili dall'Ateneo risulta in contrasto con quanto previsto dagli artt. 2 e 11 del Contratto del 12.7.2012 sottoscritto con la società Bar Hilton s.r.l., a mente dei quali le migliorie apportate ai locali durante il corso della concessione, nonché la relativa manutenzione, sono a carico del gestore e che per tali migliorie questi non può pretendere indennizzo alcuno.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Collegio esprime parere non favorevole alla ratifica del D.R. n. 1553 del 19.8.2014, posto in essere in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 23.7.2014 che presenta i segnalati profili di irregolarità.";

- nella seduta del 23 febbraio u.s. ha rinnovato la richiesta già rappresentata nella seduta del 20 gennaio 2015 relativa alle determinazioni assunte dall'Ateneo in merito al parere non favorevole espresso nella seduta del 18 novembre 2014 in ordine al citato D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014;

Vista la nota direttoriale, consegnata al Collegio dei Revisori dei Conti in data 23 marzo 2015, allegata sub lett. W) al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale, con cui il Direttore Generale ha diffusamente argomentato in ordine a ciascuna delle osservazioni formulate dal Collegio medesimo nella seduta del 18 novembre 2014, attraverso una ragionata ricostruzione fattuale e giuridica delle motivazioni sottese alla delibera del 23 luglio 2014;

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

Rilevato che il Collegio dei Revisori dei Conti nella seduta del 27 aprile u.s., preso atto della suddetta ricostruzione operata dal Direttore Generale, ha confermato quanto rappresentato nel verbale del 18 novembre 2014;

Ritenuto, al fine di dare atto della regolarità della delibera adottata da questo Consesso in data 23 luglio 2014, anche all'esito di ulteriori approfondimenti svolti *medio tempore*, di formulare le seguenti considerazioni, ribadendo, per tal via, anche quanto già in precedenza argomentato dal Direttore Generale:

- 1) con la delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 luglio 2014 è stata assunta la determinazione della volontà dell'Amministrazione di rimodulare gli obblighi contrattuali reciproci in essere con la Società Bar Hilton s.r.l., al fine di soddisfare prioritarie esigenze dell'Ateneo. Detta delibera, pertanto, non conteneva alcuna espressa variazione di bilancio, rimettendo a successivi, separati e autonomi provvedimenti tutti gli adempimenti amministrativi, contabili e fiscali necessari per dare attuazione alla stessa (solo ove, in tale sede, fosse emersa una variazione di bilancio, tale delibera sarebbe stata sottoposta alla disciplina regolamentare di riferimento - art. 14 dell'allora vigente Regolamento per l'amministrazione la finanza e la contabilità, nei termini di cui all'ordine di servizio n. 13/2013). Per le motivazioni espresse, la delibera in questione non è stata sottoposta al parere preventivo del Collegio dei Revisori, prescritto dal citato art. 14 dell'allora vigente Regolamento per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità e ribadito nell'ods. n. 12/2013 unicamente per le delibere che contemplino variazioni di bilancio;
- 2) la diminuzione del canone, come già rappresentato nella delibera del 23 luglio 2014, sia pur in modo non adeguatamente argomentato ma comunque desumibile da una lettura organica e complessiva della delibera medesima, è stata parametrata con la notevole riduzione delle superfici concesse al gestore (oltre 110 mq, sui precedenti circa 180 mq dati in concessione). Pertanto, è evidente, già semplicemente attenendosi ad un puro calcolo matematico, che la notevole riduzione di circa 2/3 delle superfici concesse ha giustificato una pari riduzione del canone annuo, unitamente alla privazione, in via definitiva, per il Gestore della possibilità di utilizzare la sala ristoro e, quindi, poter conseguire maggiori introiti nel corso della vigenza contrattuale. Il canone previsto in contratto, infatti, era quello offerto dal concessionario, al rialzo, in sede di gara sulla base di un progetto complessivo di utilizzo funzionale di tutti gli spazi oggetto della concessione, necessari per lo svolgimento del servizio bar e punto ristoro (si ribadisce, circa 180 mq);
- 3) con il contratto di concessione del 2012 l'Università ha dato in concessione al Gestore i locali per istituire "un servizio bar/ristorazione flessibile", con obbligo, per lo stesso, di predisporre un progetto di sistemazione del locale di Palazzo Purgotti da adibire a punto di ristoro, nonché di allestirlo e attrezzarlo "a propria cura e spese",

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

con espressa indicazione che "le spese per l'arredamento e l'allestimento dei locali per l'uso stabilito sono a totale carico del gestore". Il Gestore per rendere tale locale adeguato all'uso destinato ha compiuto una serie di lavori di adeguamento di tale locale, taluni dei quali, come è emerso dalla istruttoria tecnica, ritenuti opere necessarie e funzionali, da non intendere quali migliorie come, invece, qualificati dal Collegio dei Revisori dei Conti. Gli artt. 2 e 11 del contratto, richiamati dal Collegio dei Revisori come norme di riferimento nel caso di specie, regolano la definizione della vicenda contrattuale al suo epilogo naturale, con restituzione dei locali al termine del contratto e ritenzione in favore dell'Università delle migliorie apportate dal Gestore. Ad avvalorare tale ragionamento, soccorre anche l'art. III.2 del capitolato che descrive gli interventi e le ristrutturazioni che il Gestore deve porre in essere nel locale in trattazione per adempiere alle obbligazioni contrattuali e renderlo funzionale allo scopo di sala ristoro, prevedendo espressamente che nell'eventualità (quindi non obbligo contrattuale) in cui il Gestore eseguisse lavori di abbellimento nei locali di cui trattasi (c.d. migliorie), gli stessi saranno acquisiti al patrimonio universitario senza che il Gestore possa vantare diritto a indennità di sorta.

Avendo, invece, concordato con il Gestore la restituzione di tali locali e dovendo procedere, quindi, ad una parziale risoluzione anticipata del contratto, trattandosi di opere, si ribadisce, contrattualmente previste per allestire il punto ristoro, si è ritenuto che la fattispecie potesse, in via analogica, essere ricompresa in quella descritta dall'art. 3 e confermata dal punto III.1 del capitolato, che per gli arredi e le attrezzature prevede, in caso di risoluzione anticipata del contratto, il pagamento da parte dell'Università di un corrispettivo pari al valore residuo della quota da ammortizzare.

In buona sostanza, considerato che il concessionario veniva privato di una parte rilevante di spazio che avrebbe potuto utilizzare come punto di ristoro per i successivi 5 anni (e da cui avrebbe tratto verosimilmente la maggior parte degli utili), si è valutato necessario compensare lo stesso almeno per quella parte di opere utili (pari ad € 14.000,00) che l'Ateneo avrebbe dovuto comunque realizzare per adibire tali locali alla nuova destinazione d'uso (Segreterie Studenti), anche se di valore inferiore e non adeguatamente proporzionato ai cinque anni di privazione dell'uso dei locali in trattazione; spese che il concessionario aveva affrontato per adeguare i locali alla loro destinazione d'uso (in modo da adempiere al contratto), ma che non avrebbe avuto la possibilità di ammortizzare, tenuto conto che l'Università, con la ripresa anticipata dei locali, avrebbe precluso definitivamente al medesimo tale possibilità.

Pertanto, sulla base di quanto sopra argomentato (e meglio esplicitato nella ricostruzione del Direttore Generale, parte integrante della presente delibera),

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

rilevato dall'istruttoria tecnica svolta dalla omologa Ripartizione, che solo una parte dei lavori dimostrati dal concessionario, di ammontare complessivo pari a 39 mila € circa, erano relativi a opere, comunque, utili per l'Ateneo al fine di recuperare i locali e adibirli al descritto uso istituzionale, l'Amministrazione ha deciso di concludere l'accordo con il concessionario, riprendendo i locali, riducendo congruamente il canone e rateizzando il debito, previa compensazione con il valore di parte dei lavori eseguiti per un importo di 14 mila € (sui 39 mila € complessivi) ritenuti necessari per l'Università, che ha così evitato di doverli svolgere in proprio;

Ritenuto, quindi, alla luce di quanto sopra esposto, che, a seguito di una attenta e ponderata valutazione degli interessi coinvolti, la delibera del 23 luglio 2014 e i conseguenti provvedimenti attuativi sono stati regolarmente adottati ed eseguiti con l'obiettivo di perfezionare e realizzare le prioritarie esigenze dell'Ateneo;

Fatto presente, per completezza espositiva, che il Progetto di Ateneo di riallocazione progressiva delle Segreterie Studenti in prossimità delle sedi didattiche, per la parte di interesse, è stato compiutamente realizzato attraverso il trasferimento presso i locali di Palazzo Purgotti delle Segreterie dei Dipartimenti di "Scienze Farmaceutiche", "Matematica e Informatica", "Fisica e Geologia" e "Chimica, Biologia e Biotecnologie";

Invita il Consiglio a deliberare.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Preso atto del contratto di concessione per l'affidamento del servizio di gestione del Bar della Sede Centrale – Via Fabretti, stipulato in data 12 luglio 2012, con scadenza nel mese di luglio 2019, da svolgersi nei locali siti in Via Fabretti, nonché nei locali antistanti siti al piano terra di palazzo Purgotti;

Conosciuta la necessità dell'Università di rientrare nella disponibilità dei locali di Palazzo Purgotti, oggetto di concessione a Bar Hilton, anticipatamente alla scadenza del contratto di concessione medesimo, al fine di dare attuazione al Progetto di Ateneo di riallocazione delle Segreterie Studenti in prossimità delle strutture didattiche che hanno sede nelle zone limitrofe;

Richiamata, conseguentemente, la delibera di questo Consesso del 23 luglio 2014 con cui, tenuto conto delle esigenze primarie dell'Università e in accordo con il Gestore come rappresentato in narrativa, è stato disposto:

- di autorizzare la parziale modifica del contratto di concessione per l'affidamento del servizio di gestione del Bar della Sede Centrale – Via Fabretti, stipulato in data 12 luglio 2012, incorporando dallo stesso i locali di Palazzo Purgotti necessari all'Università, rimanendo ferme e impregiudicate tutte le altre clausole contrattuali;

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

- di autorizzare, conseguentemente, la rideterminazione del canone annuo di gestione in € 15.000,00 (IVA esclusa);
- di autorizzare la rateizzazione del debito contratto dal gestore nei confronti dell'Università, previo scorporo, dall'ammontare complessivo dello stesso, di € 14.000,00 corrispondenti al costo dei lavori effettuati nei locali in trattazione e ritenuti di utilità per l'Ateneo;
- di demandare al Direttore dell'esecuzione del Contratto, con il supporto degli Uffici competenti, tutti i conseguenti adempimenti, amministrativi, contabili e fiscali necessari per dare compiuta attuazione delle determinazioni assunte con la delibera;

Recepita, anche in questa sede, l'istruttoria svolta preliminarmente alla precitata delibera e descritta in narrativa;

Richiamati i seguenti provvedimenti adottati in attuazione della suddetta delibera del 23 luglio 2014:

- D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014, con cui sono state autorizzate le dovute operazioni contabili e fiscali in conseguenza della intervenuta riduzione del canone di concessione;
- D.D.G. n. 324 del 16 settembre 2014 con cui, tra l'altro, è stato approvato lo schema di atto modificativo del contratto di concessione, inerente la restituzione all'Università dei locali in trattazione, nonché la rideterminazione del canone annuo di concessione;

Rammentato che questo Consesso nella seduta del 24 settembre 2014 ha disposto la ratifica del precitato D.R. n. 1553/2014 subordinatamente al parere favorevole del Collegio dei Revisori;

Preso atto del parere del Collegio dei Revisori reso nei termini riportati in narrativa;

Letta e condivisa la nota del Direttore Generale consegnata al Collegio dei Revisori nella seduta del 23 marzo 2015, già allegata alla presente delibera sub lett. W) per costituirne parte integrante e sostanziale;

Ritenuta dimostrata, con la sopra citata ricostruzione svolta dal Direttore Generale e con le ulteriori argomentazioni diffusamente esplicitate nell'odierna delibera, la piena regolarità dell'iter logico e motivazionale sotteso alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 23 luglio 2014, nonché, conseguentemente, la piena regolarità della delibera medesima;

Valutata, *ad adiuvandum*, da tutto quanto precede, la convenienza economica dell'iniziativa, peraltro, tutelante e garantista per l'Ateneo, di riconoscere in favore del Gestore soltanto il costo degli interventi ritenuti utili per l'Università e non già le maggiori somme che si sarebbero dovute riconoscere quali danni contrattuali da risoluzione anticipata del contratto avvenuta al 2° anno di vigenza (su 7 complessivi) e pari ad oltre € 27.000,00 (proporzionati ai 5 anni di durata residua del contratto) sui 39.000,00 € di spese sostenute dal Gestore medesimo;

Estratto del verbale n. 15 del Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2015

Ritenuta congrua la riduzione del canone di concessione ad € 15.000,00 annui (circa 2/3 del canone precedente), in misura proporzionale alla riduzione della superficie data in concessione (circa 2/3 in meno degli spazi);

Recepite, conseguentemente, tutte le determinazioni assunte con i provvedimenti successivi adottati per dare attuazione alla delibera del 23 luglio 2014;

Ritenuto, alla luce di quanto sopra esposto, di poter, quindi, procedere alla ratifica del D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014, rettificando la precedente determinazione di questo Consesso del 24 settembre 2014;

All'unanimità

DELIBERA

- ❖ di confermare, sulla base della dimostrata regolarità della delibera assunta da questo Consesso nella seduta del 23 luglio 2014, le determinazioni assunte con la stessa, recependo, allo scopo, quanto disposto con i successivi e separati provvedimenti di attuazione, D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014 e D.D.G. n. 324 del 16 settembre 2014;
- ❖ conseguentemente, di ratificare il D.R. n. 1553 del 19 agosto 2014, rettificando *in parte qua* la precedente delibera del 24 settembre 2014.

La presente delibera è immediatamente esecutiva e la relativa verbalizzazione è approvata seduta stante.



Ufficio Organi Collegiali
Il Responsabile
F.to Dott.ssa Antonella Fratini