



COMUNE DI PISA

DIREZIONE-05 - Programmazione e controllo - Sistemi Informativi - Patrimonio - Protezione Civile

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 18 DEL 15/04/2022

OGGETTO: EX CONVENTO DI S. CROCE IN FOSSABANDA – AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE DI COMODATO D'USO GRATUITO PER 28 ANNI E AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA. APPROVAZIONE DI SCHEMA DI ADDENDUM CONTRATTUALE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 42 comma 2 lett. 1) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. che dispone la competenza del Consiglio comunale in materia di *“acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari”*;

Premesso che

- il Comune è proprietario del complesso immobiliare denominato “Ex Convento di S. Croce in Fossabanda” individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di Pisa al foglio 30, particella 19, sub 9, Id. inventario n. 37246;
- l'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico in forza del decreto di vincolo n. 586 del 13 dicembre 2013 ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22 dicembre 2010 avente ad oggetto *“Bilancio di previsione 2011 – Individuazione beni suscettibili di alienazione/valorizzazione (art. 58 decreto legge 112/2008 convertito in legge 133/2008 e ss.mm.ii)”* l'immobile è stato inserito nell'elenco dei beni non strumentali;
- l'immobile è quindi un bene del patrimonio disponibile, classificato come *“bene immobile non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibile di valorizzazione ovvero dismissione”* come risulta dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni

immobiliari ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e contenuto nell'allegato "D" al D.U.P. 2022-2024, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre 2021;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 0021853 del 1° marzo 2021, la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa ha manifestato l'interesse per la concessione del complesso immobiliare per il potenziamento delle proprie strutture di ospitalità collegiale e per rafforzare il ruolo della città di Pisa quale punto di riferimento nazionale ed internazionale dei giovani talenti, dichiarandosi disponibile a farsi interamente carico dei costi dell'intervento di ristrutturazione, per un importo stimato in € 1.876.512,54 al netto di iva;
- con deliberazione n. 87 del 6 maggio 2021, recante "valorizzazione ex compendio di S. Croce in Fossabanda. Atto di indirizzo", per le motivazioni ivi contenute, alle quali integralmente si rinvia quale parte integrante del presente atto, la Giunta Comunale ha disposto l'indirizzo favorevole all'assegnazione in uso gratuito per venti anni del complesso immobiliare di che trattasi alla Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, nel rispetto del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, approvato con deliberazioni n. 85/2006 e n. 39/2010, rinviando a successivo atto la formalizzazione del comodato, come previsto dall'art. 30 del Regolamento citato;
- con la deliberazione n. 113 del 25 maggio 2021, recante "*Valorizzazione ex convento di S. Croce in Fossabanda: concessione in comodato d'uso alla Scuola Superiore di Studi e di Perfezionamento 'S. Anna'*", la Giunta Comunale ha disposto l'approvazione dello schema di contratto di comodato d'uso gratuito, dando mandato ai competenti uffici per la sottoscrizione dell'atto;
- con nota del 22 settembre 2021 conservata agli atti dell'Ufficio Patrimonio, è stata notificata a questa Amministrazione la Delibera del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Segretariato regionale per la Toscana, con la quale è stato autorizzato il comodato d'uso dell'immobile in oggetto per un periodo di anni 20 (venti), secondo le prescrizioni e condizioni indicate nel provvedimento medesimo;
- il contratto di comodato d'uso gratuito rep. n. 56157 Fasc. 1040 stipulato tra il Comune di Pisa e la Scuola Superiore S. Anna in data 18 novembre 2021 per la durata di anni 20 (venti) è attualmente valido ed efficace;
- con nota della Rettrice della Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, assunta agli atti del protocollo n. 0010770 del 31 gennaio 2022, documento conservato agli atti

dell'Ufficio Patrimonio è stata chiesta la disponibilità del Comune di Pisa in primo luogo a vendere l'immobile de quo alla Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa ed in secondo luogo, in caso tale opzione non fosse praticabile o di interesse è stato chiesto di prevedere la modifica della durata del contratto di comodato gratuito da 20 (venti) a 28 (ventotto anni);

- con successiva nota prot.n. 0036635 del 5 aprile 2022, giusto Decreto della Rettrice n. 207 del 5 aprile 2022, la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa ha precisato una nuova richiesta avente ad oggetto il prolungamento dei termini di durata del contratto di comodato per ulteriori 8 (otto) anni, confermando contestualmente la volontà di acquistare l'immobile de quo, a condizione per quest'ultima operazione della concessione da parte del Ministero dell'Università e della Ricerca di un finanziamento ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione della Scuola in una seduta successiva agli esiti del bando adottato con Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021, previa acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;

- l'estensione della durata della concessione del comodato d'uso gratuito per ulteriori 8 (otto) anni, trova la sua motivazione nell' incremento della spesa dei lavori da realizzare, pari ad € 3.320.000,00 al netto di iva come risulta dal prospetto riassuntivo dei costi di costruzione allegato alla nota prot. n. 0036635 del 5 aprile 2022;

- la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 86 del 14 aprile 2022, immediatamente eseguibile, ha proposto al Consiglio Comunale la concessione in comodato d'uso gratuito per 28 (ventotto) anni dell'Ex Convento di Santa Croce in Fossabanda;

Preso atto che

- con la suddetta nota prot. n. 0036635 del 5 aprile 2022 la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, ha manifestato in primis l'interesse all'estensione della durata dell'atto di comodato gratuito da 20 (venti) a 28 (ventotto) anni, termine quest'ultimo che rappresenta, la condizione minima per la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa ai fini della partecipazione al bando del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021;

- si rende necessario estendere la durata del comodato per ulteriori 8 (otto) anni rispetto ai 20 (venti) inizialmente previsti dal contratto rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18 novembre 2021;

- l'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii;

- a prescindere comunque dal bando emanato dal Ministro dell'Università e della Ricerca con Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021, che consente di concorrere a finanziamenti a favore di interventi per strutture residenziali universitarie, la Scuola Universitaria Superiore S. Anna

di Pisa ha manifestato in primo luogo la richiesta della modifica della durata dell'atto di comodato gratuito da 20 a 28 anni, termine quest'ultimo che rappresenta, comunque, la condizione minima per la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa ai fini della partecipazione al bando del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021, in secondo luogo la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa ha manifestato l'interesse ad acquistare l'immobile in caso di finanziamento ritenuto congruo, salva verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio, prevista dall'articolo 12 commi 1 e 1 bis del Decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111;

- il citato Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021, prevede che tra le condizioni necessarie alla presentazione della domanda, il richiedente debba dimostrare, al momento della presentazione della richiesta di cofinanziamento, la piena disponibilità dell'immobile intesa ai sensi del combinato disposto del comma 4 lett. d) e del comma 10 lettera d) dell'articolo 6 del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021, quale *“(proprietà o diritto reale di godimento: superficie, usufrutto, comodato, uso, concessione amministrativa, concessione in uso gratuito e perpetuo, ecc.), anche sotto forma di opzione o promessa di acquisto [...] Il soggetto richiedente deve essere in grado di garantire il mantenimento di proprietà o diritto reale di godimento e destinazione d'uso per venticinque (25) anni successivi l'intervento”*, e che ai sensi del comma 14 dell'articolo 8 *“Entro sessanta (60) giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione dei Piani triennali, a pena di esclusione dal cofinanziamento, i soggetti ammessi al cofinanziamento devono dimostrare, ove non già effettuato in sede di presentazione della richiesta di cofinanziamento, l'effettivo possesso (non il titolo NDR) della/e area/e dell'immobile/i oggetto di intervento o comunque compresi nel programma unitario, fatta eccezione per gli interventi che prevedono acquisizioni;*

- il Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana Serie Generale n. 39 del 16 febbraio 2022;

- il termine entro il quale la Scuola dovrà presentare la domanda di ammissione al finanziamento, fissato dal Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021 è pari a 90 giorni dalla pubblicazione del bando nella Gazzetta Ufficiale, ossia il 17 maggio 2022;

Atteso che, alla luce della comunicazione della Rettrice della Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, assunta agli atti del protocollo n. 0010770 del 31 gennaio 2022,

- con Deliberazione n. 40 del 24 febbraio 2022 ad oggetto “Ex Convento di S. Croce in Fossabanda – Atto di indirizzo a seguito della manifestazione di interesse della Scuola Universitaria S. Anna di Pisa” la Giunta Comunale ha disposto l'indirizzo favorevole a verificare attraverso un'indagine di manifestazione di interesse, se esistono altri soggetti interessati all'acquisto dell'Ex Convento di S.

Croce in Fossabanda, così da poter appurare la sussistenza delle condizioni oggettive previste dall'art. 39 comma 2 lett. c), del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa;

- con Determinazione dirigenziale Direzione – 05 n. 295 del 25 febbraio 2022 è stato approvato l'avviso esplorativo di manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex Convento di S. Croce in Fossabanda", che ha previsto quale termine ultimo entro il quale far pervenire il plico contenente la dichiarazione di manifestazione di interesse il giorno 15 marzo 2022 entro e non oltre le ore 13:00;
- con Determinazione dirigenziale Direzione – 05 n. 466 del 23 marzo 2022 è stato preso atto che in relazione all'avviso esplorativo di manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile in questione alla data del 15 marzo 2022 alle ore 13:00 non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse;
- l'assenza di ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto dell'immobile de quo, oltre quella inizialmente promossa dalla Scuola Superiore Sant'Anna, rientra nella fattispecie di cui all'art. 39 comma 2 lett. c), del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa,
- la situazione oggettiva dell'immobile, così come descritta, evidenzia l'esistenza di un unico soggetto effettivamente interessato all'acquisto dell'ex Convento di S. Croce in Fossabanda;

Acquisito agli atti che con nota prot. n. 0033679 del 29 marzo 2022, è stata inviata da questa Amministrazione Comunale una nuova richiesta di autorizzazione alla concessione in uso ex art. 106 comma 2 bis del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii di porzione del complesso immobiliare ed un'apposita richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art 56 comma 1 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii;

Considerato che

- allo stato, il contratto di comodato prevede la durata di 20 anni dalla data di immissione nel possesso dell'immobile, termine insufficiente per consentire alla Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa di partecipare al bando anche solo per la parte relativa agli interventi di ristrutturazione, e che in tal senso la Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa nella nota ns. prot. n. 0036635 del 5 aprile 2022 ha chiesto di adeguare la durata del comodato 28 anni a prescindere dall'ottenimento del finanziamento dell'intervento;
- la nota ns. prot. n. 0036635 del 5 aprile 2022 della Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, e le istanze in essa contenute, richiedano attenta e tempestiva valutazione, e appaiano meritevoli di accoglimento, nei termini ed alle condizioni di cui ai successivi punti, in considerazione dell'interesse perseguito dalla Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, e dell'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale alla valorizzazione dell'ex Convento di S. Croce in Fossabanda, per quanto puntualmente si evince dalle richiamate deliberazioni di Giunta Comunale n. 87 del 6 maggio 2021, n. 113 del 25 maggio 2021 e n. 40 del 24 febbraio 2022;

- l'estensione del contratto di comodato fino a 28 (ventotto) anni risponderebbe comunque all'interesse pubblico primario dell'Amministrazione Comunale alla valorizzazione dell'immobile, in termini di riqualificazione e rigenerazione di un grande ed importante quartiere cittadino e del suo tessuto urbano, in virtù del mantenimento e del miglioramento del bene, destinato ad una fruizione per finalità di pubblico interesse, tale da ampliare l'offerta di servizi per studenti in un istituto pubblico di eccellenza, con interventi tesi a garantire l'idoneità degli scopi ai quali l'Ex Convento è destinato;

Ritenuto

- di approvare, in considerazione degli argomenti contenuti nella menzionata nota della Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa, assunta agli atti del protocollo n. 0036635 del 5 aprile 2022, giusto Decreto della Rettrice n. 207 del 5 aprile 2022, ai sensi dell'articolo 27 comma 3 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, in via principale l'estensione del contratto di comodato d'uso gratuito da 20 (venti) a 28 (ventotto) anni;

- di approvare l'estensione della durata contrattuale nelle more dell'autorizzazione alla concessione in uso ex art. 106 comma 2 bis del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii, fermo restando il perseguimento degli interessi pubblici;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di addendum, allegato parte integrante e sostanziale al presente provvedimento (Allegato2), al contratto di comodato gratuito rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18 novembre 2021, anch'esso parte integrante e sostanziale del presente provvedimento amministrativo (Allegato 1);

Preso atto, inoltre, della richiesta di acquisto espressa nella menzionata comunicazione della Rettrice della Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa protocollo n. 0036635 del 5 aprile 2022;

Visti

- l'articolo 3 comma 1 del Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 *“Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato”*, che statuisce che *“i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata”*;

- l'articolo 6 comma 1 del menzionato Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 a mente del quale *“Qualora per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli artt. 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata”*;
- l'articolo 37 del Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827 *“Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”*, che al comma 1 prevede che *“Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli*;
- il combinato disposto dei commi 1 e 6 dell'articolo 38 del menzionato Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827, secondo i quali *“i casi nei quali a norma dell'articolo 3 della Legge, si può procedere a licitazione privata sono i seguenti:OMISSIS.....Quando sia andato deserto l'incanto o non sia raggiunto dalle offerte il limite fissato, salvo che l'amministrazione non ritenga di dovere stipulare il contratto a trattativa privata”*;
- l'articolo 12 comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 che statuisce che *“I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato”*;
- l'articolo 27 comma 3 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 7 dicembre 2006 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 20 luglio 2010), che prevede che *“in caso qualora la durata del contratto superi i 20 anni, il contratto equivale ad atto di disposizione permanente ed è pertanto di competenza del Consiglio Comunale”*;
- l'articolo 39 comma 2, lett. c), del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, che prevede che si possa procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata *“qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto”*;

Ritenuto vantaggioso e nell'interesse pubblico al fine di soddisfare l'esigenza di redditività del bene, in applicazione dell'art. 39, comma 2, lett. c), del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, di autorizzare la vendita dell'ex Convento di S. Croce in

Fossabanda alla Scuola Superiore S. Anna, tenuto conto del verificarsi del cofinanziamento di cui al bando del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021;

Rilevato che

- in caso di vendita saranno espletati gli adempimenti in ordine alla denuncia di trasferimento del bene in questione prevista dall' art. 59 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, affinché gli enti territorialmente competenti possano esercitare la facoltà di acquistare in via di prelazione il bene alienato e sottoposto al vincolo d'interesse storico artistico, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione, in pendenza del quale il contratto di compravendita è sottoposto a condizione sospensiva, il cui avveramento sarà constatato con apposito atto ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- che nel caso di vendita dell'immobile si renderà necessario procedere al recesso del contratto di comodato gratuito rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18 novembre 2021 la cui durata sarà stata estesa a 28 anni;

Rilevato pertanto che l'efficacia dell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento della proprietà prevista dall'articolo 59 del medesimo Decreto legislativo, entro il quale lo Stato e, eventualmente, la Regione e gli altri Enti Pubblici territoriali, nel cui ambito si trova il bene in oggetto, possono esercitare la prelazione, è condizionata sospensivamente al mancato esercizio della menzionata prelazione e al Comune di Pisa è vietato effettuare la consegna del bene de quo in pendenza del termine previsto dall'articolo 61 comma 1 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dell'eventuale mancato esercizio della prelazione dovrà essere dato atto con apposito provvedimento amministrativo;

Preso atto che il prezzo di vendita dell'immobile denominato ex Convento di S. Croce in Fossabanda è stato stimato pari ad euro 3.440.000,00 (euro tremilioniquattrocentoquarantamila), come risulta dalla perizia giurata, disposta ed acquisita dal Comune di Pisa, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

Preso atto altresì che ai sensi dall'articolo 12 commi 1 e 1 bis del Decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, la Scuola Superiore S. Anna la è soggetta all'acquisizione di parere di congruità in ordine al prezzo di acquisto dell'immobile in questione;

Ritenuto infine di esprimere, in considerazione dei tempi imposti dal bando del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021 ai fini della partecipazione della Scuola Superiore S. Anna, nelle more dell'autorizzazione alla concessione in uso ex art. 106 comma 2 bis del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii e dell'autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art 56 c. 1 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii, in via principale l'autorizzazione della concessione di contratto di comodato gratuito da 20 (venti) a 28 (ventotto) anni e

l'autorizzazione alla vendita dell'ex Convento di S. Croce in Fossabanda alla Scuola al verificarsi delle condizioni sopraindicate;-

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii., dal Dirigente della Direzione Programmazione e controllo, Sistemi informativi, Patrimonio e Protezione civile ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii., dal Dirigente della Direzione Finanze, Provveditorato, Aziende, Servizi assicurativi che si allegano al presente atto (**Allegato A**);

Visto l'estratto del verbale della seduta del _____ della IV Commissione Consiliare Permanente contenente il parere della Commissione stessa e che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuta propria la competenza del presente provvedimento ai sensi del menzionato articolo 42 comma 2 lett. 1) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1. di autorizzare, in considerazione degli argomenti contenuti nella nota della Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa assunta agli atti del protocollo n. 0036635 del 5 aprile 2022, giusto Decreto della Rettrice n. 207 del 5 aprile 2022 che indica un aumento delle spese dei lavori da realizzare pari ad € 3.320.000,00 al netto di iva come risulta dal prospetto riassuntivo dei costi di costruzione allegato alla predetta nota, ai sensi dell'articolo 27 comma 3 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, in via principale l'estensione del contratto di comodato d'uso gratuito da 20 (venti) a 28 (ventotto) anni;

2. di approvare lo schema di addendum, allegato parte integrante e sostanziale al presente provvedimento (**Allegato 2**), al contratto di comodato gratuito rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18 novembre 2021, anch'esso parte integrante e sostanziale del presente provvedimento amministrativo (**Allegato 1**);

3. di rilevare che quanto previsto ai punti precedenti avverrà nelle more dell'autorizzazione alla concessione in uso ex art. 106 comma 2 bis del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii, fermo restando il perseguimento degli interessi pubblici;

4. di invitare i competenti Uffici a predisporre gli atti conseguenti, e segnatamente quanto occorre ad impegnare il Comune di Pisa ad apportare le modifiche al contratto di comodato d'uso gratuito rep. n. 56157 Fasc. 1040 stipulato tra il Comune di Pisa e la Scuola Superiore S. Anna in data 18 novembre 2021;

5. di rilevare altresì che il comodato d'uso gratuito dell'immobile de quo per un periodo di anni 28 (ventotto), subordinato all'autorizzazione ex art. 106 comma 2 bis del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, avverrà secondo le prescrizioni e le condizioni indicate nel provvedimento autorizzativo di cui all'articolo citato, rilasciato con Delibera del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Segretariato regionale per la Toscana;

6. di autorizzare ai sensi dell'art. 39 comma 2, lett. c), del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, la vendita dell'immobile denominato ex Convento di S. Croce in Fossabanda alla Scuola Superiore S. Anna, il cui prezzo di vendita è stato stimato essere pari ad euro 3.440.000,00 (euro tremilioniquattrocentoquarantamila), come risultante dalla perizia giurata, disposta ed acquisita dal Comune di Pisa, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

7. di rilevare che in caso di alienazione, l'efficacia dell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento della proprietà prevista dall'articolo 59 del medesimo Decreto legislativo, entro il quale lo Stato e, eventualmente, la Regione e gli altri Enti Pubblici territoriali, nel cui ambito si trova il bene in oggetto, possono esercitare la prelazione, è condizionata sospensivamente al mancato esercizio della menzionata prelazione ed al Comune di Pisa è vietato effettuare la consegna del bene de quo in pendenza del termine previsto dall'articolo 61 comma 1 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dell'eventuale mancato esercizio della prelazione dovrà essere dato atto con apposito provvedimento amministrativo;

8. di dare atto che in caso di vendita dell'immobile de quo, cesserà l'efficacia del contratto di comodato il contratto di comodato d'uso gratuito rep. n. 56157 Fasc. 1040 stipulato tra il Comune di

Pisa e la Scuola Superiore S. Anna di Pisa in data 18 novembre 2021, come modificato dall'addendum il cui schema si approva con la presente deliberazione;

9. di invitare i competenti Uffici a predisporre gli atti conseguenti, a quanto espresso nel punto precedente e segnatamente quanto occorre al Comune di Pisa al fine di procedere alla vendita dell'immobile denominato Ex Convento di Santa Croce in Fossabanda;

10. di rilevare che dagli atti che saranno stipulati non derivano oneri a carico dell'Amministrazione Comunale e che pertanto tutte le spese, adempimenti e oneri fiscali sono a totale carico della Scuola Superiore S. Anna sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi incombenza ed onere;

11. di trasmettere il presente provvedimento alla Direzione 05 "Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio -Protezione Civile", alla Direzione 10 "Urbanistica - Edilizia privata - Servizi amministrativi alla mobilità – Espropri", alla Direzione 12 "Gare e Contratti – Organizzazione e Personale – Servizi Istituzionali – Consiglio Comunale -Ufficio Contratti", alla Direzione 14 "Lavori pubblici - Edilizia Pubblica -Sport - Attività produttive";

12. di pubblicare il presente atto all' Albo Pretorio on line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Pisa, ai sensi del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e ss.mm.ii.