

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE Seduta del 23.06.2023

Deliberazione n. 8/2023/14.2

Esito esame, effettuato dalla Commissione incaricata, delle manifestazioni di interesse alla cessione a titolo gratuito o oneroso di aree edificate o edificabili in Vercelli pervenute a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico di indagine di mercato non vincolante per la ricerca di un'area edificabile, in Vercelli, da destinare a sede di strutture universitarie e nuove aule per la didattica

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Richiamate** le delibere n. 10/2021/14.1 del 24/09/2021 e n. 4/2022/13.1 del 29/04/2022 il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato la pubblicazione, sul sito dell'Ateneo (www.uniupo.it/it/gare-appalti-e-patrimonio/patrimonio/manifestazioni-di-interesse), di un Avviso di indagine di mercato non vincolante per la ricerca di un'area edificabile, in Vercelli, da destinare a sede di strutture universitarie e nuove aule per la didattica;
- Preso atto** che detto Avviso è stato pubblicato, sul sito dell'Ateneo, in data 03.03.2023 con scadenza 03.04.2023;
- Considerato** che entro il termine di scadenza stabilito per la presentazione delle manifestazioni di interesse/offerte alla vendita (03.04.2023, ore 12.00), è pervenuta una sola candidatura presentata dalla Società Doria Servizi Ambientali srl, con sede legale in Boffalora Sopra Ticino (MI), Via San Fendente 87.
- Preso atto** che con Decreto della Direttrice Generale Rep. n. 709/2023, Prot. n. 54234 del 21/04/2023, è stata nominata la Commissione per l'esame delle manifestazioni di interesse/offerte pervenute.
- Preso atto** che in data 18.5.2023 la Commissione ha provveduto alla verifica della documentazione amministrativa pervenuta da parte dell'unico offerente società Doria Servizi Ambientali srl e alla verifica del contenuto della documentazione tecnica e della presenza dell'offerta economica.



Considerato che la Commissione, verificata la corretta presenza formale della documentazione richiesta dall'avviso pubblico di indagine di mercato non vincolante, ha rilevato la necessità di un approfondimento della documentazione presentata dalla società Doria Servizi Ambientali srl in successiva seduta riservata.

Considerato che la Commissione si è riunita in data 15.06.2023 per la verifica ed esame della documentazione relativa all'offerta tecnica ed economica, successiva agli approfondimenti necessari, nonché all'acquisizione d'ufficio di atti ritenuti utili.

Preso atto che dall'esame della manifestazione di interesse/offerte effettuato dalla Commissione, a seguito della disamina della documentazione pervenuta e dell'acquisizione d'ufficio di ulteriore documentazione economico – finanziaria, la Commissione stessa, alla luce dell'analisi dell'offerta presentata nella sua interezza, ha rilevato che:

- a) *L'area non risulta gravata da mutui, diritti reali di godimento a favore di terzi, vincoli di qualsiasi natura e genere, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali e/o obbligatori, da liti o controversie giurisdizionali pendenti.*
- b) *La società proponente dichiara in modo generico e non dettagliato che gli oneri di bonifica necessari a rendere fruibile l'area sono compresi nel prezzo di vendita proposto di Euro 3.700.000,00 (tremilionesettecentomila/00). Di contro non vengono dettagliate in alcun documento le specifiche tipologie di bonifica necessarie da effettuarsi per rendere l'area edificabile e fruibile.*
- c) *La valutazione unitaria dell'area proposta risulta pari ad 192,00 Euro/mq (3.700.000 Euro / 19.271 mq). Tale importo unitario risulta superiore al listino immobiliare redatto dalla Camera di Commercio del Monte Rosa Laghi e Alto Piemonte e aggiornato al dicembre 2022 (terreni edificabili residenziali 70-150 Euro/mq).*
- d) *Preso atto della destinazione d'uso del compendio e dell'offerta economica presentata, si evince che l'area necessita di bonifiche al fine di rendere l'area stessa edificabile e fruibile. Di contro, non vengono specificate nel dettaglio le tipologie di bonifica da effettuarsi. Le opere e i costi di bonifiche industriali e belliche sono di certo da tenere in considerazione in quanto prescritte dalla normativa e propedeutiche alla redazione di un progetto di insediamento universitario, nonché molto onerose per l'ente appaltante la cui valutazione esatta, specificatamente per quanto riguarda le bonifiche ambientali, può avvenire solo tramite una caratterizzazione del terreno dell'intera area e relativo Piano di Bonifica autorizzato dagli Enti preposti.*
- e) *Per quanto riguarda le preventive verifiche archeologiche, si evidenzia che la cartografia regionale non è da considerare come strumento utile per evitare eventuali evidenze archeologiche, in quanto non è completa e non garantisce gli esiti delle valutazioni previste dall'art. 25. Del D. Lgs 50/2016 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico).*



- f) *L'area è totalmente libera, ma sono presenti alcuni fabbricati totalmente demolibili nonché un corpo di fabbrica denominato Altana del Guarini e il fabbricato prospiciente Via Restano, entrambi soggetti a vincolo paesaggistico. Tali vincoli paesaggistici potrebbero determinare costi aggiuntivi per le opere di restauro conservativo nel complesso dell'intervento edilizio.*
- g) *Sono stati evidenziati una serie di vincoli urbanistici che potrebbero influenzare l'intervento edilizio ovvero:*
- a. *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua: nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti per necessità differenti dalla destinazione attuale, dovendo rispettare il vincolo imposto, l'area disponibile si ridurrebbe di 10 metri in direzione sud verso il Colatore Cervetto, limitando in parte l'attività edificatoria sull'intero lotto.*
 - b. *La morfologia e natura idrogeologia, geologica e sismica del terreno impone una valutazione progettuale approfondita delle opere di fondazione che potrebbe implicare l'utilizzo di palificazioni di profondità.*
 - c. *Necessità di proporre una variante al Piano Regolatore Generale Comunale, autorizzata dall'autorità regionale al fine di richiedere la variazione del SUE e la destinazione d'uso dell'area, da uso residenziale ad uso pubblico.*
 - d. *Piano di assetto idrogeologico (PAI): l'area potenzialmente soggetta alla dinamica del Fiume Sesia esternamente all'argine nella partizione compresa entro la fascia C del PAI a nord del rilevato ferroviario TO-MI incluse nella classe IIIb1.z.*

Considerato	che la Commissione ha sottoposto l'esame effettuato (verbale allegato alla presente proposta di delibera), al Consiglio di Amministrazione, al fine di poter valutare se la candidatura possa, comunque, ritenersi meritevole di interesse per le esigenze dell'Ateneo.
Visti	i verbali della Commissione del 18.05.2023 e 15.06.2023, quale parte integrante della presente delibera;
Visto	il verbale del Collegio dei Revisori dei Conti n. 30/2023 del 22 giugno 2023;
Preso atto	che l'Ateneo è vincolato a sottoporre, tramite perizia estimativa, la congruità del prezzo all'Agenzia del Demanio e ottenere il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ai sensi del DM 16 marzo 2012 e 14 febbraio 2014;
Dato atto	che l'esito dell'indagine di mercato sarà pubblicato sul sito dell'Ateneo;
Visto	il D.lgs. 50/2016 e smi;
Visto	lo Statuto dell'Università;



Visto

il Regolamento di Ateneo per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità emanato con D.R. Repertorio n. 166 del 26.03.2009;

con voto espresso nella forma di legge, all'unanimità

DELIBERA

1. di prendere atto del Verbale predisposto dalla Commissione in data 15.06.2023, dal quale risulta che per la candidatura pervenuta dalla Società Doria Servizi Ambientali srl, con sede legale in Boffalora Sopra Ticino (MI), Via San Fendente 87 la Commissione stessa ha posto alcuni rilievi per le motivazioni esplicitate nel Verbale medesimo;
2. di prendere atto e di condividere il parere negativo, allo stato attuale della proposta, espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti legato all'eccessiva onerosità della richiesta del proponente;
3. essendo l'Ateneo interessato ad acquisire un'area edificabile in Vercelli da destinare a sede di strutture universitarie e nuove aule per la didattica, di dare mandato al Rettore di approfondire le condizioni dell'offerta della Società Doria Servizi Ambientali srl, in vista dell'eventuale superamento delle criticità rilevate nella proposta;
4. la presente delibera non comporta oneri a carico del Bilancio di Ateneo.

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
(Dott.ssa Loredana SEGRETO)

IL RETTORE-PRESIDENTE
(Prof. Gian Carlo AVANZI)