



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

Da un secolo, oltre.



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

AREA  
AFFARI GENERALI E LEGALI  
U.P. CENTRALE ACQUISTI

G016-2024 - PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA SELEZIONE DI UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR), NEL CUI FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO CONFERIRE IN APPORTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE “MONNA TESSA”, AI FINI DELLA SUA VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE A RESIDENZA UNIVERSITARIA.

CPV: 66000000-0 - Servizi finanziari e assicurativi. Responsabile del Procedimento: arch. Carmen Carrera

*Il Dirigente,*

VISTO lo Statuto dell'Università degli Studi di Firenze;

VISTO il Regolamento di Amministrazione, Finanza e Contabilità dell'Università degli Studi di Firenze;

VISTE la normativa vigente in materia di anticorruzione e trasparenza, il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza dell'Università degli Studi di Firenze, il Decreto rettorale del 8 febbraio 2016, n. 98 - Codice di comportamento dell'Università degli Studi di Firenze;

VALUTATA l'opportunità di valorizzazione del complesso Immobiliare “Monna Tessa”, situato a Firenze nell'area di Careggi ai numeri 16, 16A e 18 di viale Pieraccini, di cui l'Università degli Studi di Firenze (nel prosieguo anche UNIFI) e l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi (nel prosieguo anche AOUC) sono congiuntamente proprietarie, per rispettive quote del 49,98% e del 50,02%, ai fini della sua valorizzazione e riqualificazione a residenza universitaria;

CONSIDERATO che tale compendio immobiliare, originariamente destinato ad attività ospedaliere ed universitarie, è costituito da un grande fabbricato e da fabbricati minori, per una consistenza edilizia di circa 11.160 mq, ed è inserito in un'ampia area pertinenziale in gran parte destinata a parcheggio, pari a circa 15.000 mq;

DATO ATTO che il complesso immobiliare di cui trattasi risulta libero ed inutilizzato e versa in uno stato manutentivo e di conservazione fatiscente e che al fine della sua valorizzazione fu conferito alla Società Immobili Careggi l'incarico di dare luogo alle attività propedeutiche necessarie per la cessione o valorizzazione di “Monna Tessa” nella sua interezza;



DATO ATTO che la Società Immobili Careggi, in data 03/03/2022, ha restituito apposito studio finalizzato a vagliare i possibili scenari per il duplice caso dell'alienazione e/o della valorizzazione dell'asset immobiliare;

RITENUTO OPPORTUNO individuare una soluzione, rapida ed efficace, per valorizzare l'immobile in questione, con il fine di adibirlo a studentato con tariffe calmierate;

RICHIAMATA la delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Università di Firenze del 26/09/2019 e il Provvedimento del Direttore Generale di AOUC del 21/10/2019 con cui veniva approvata la bozza di Protocollo di Intesa fra i due Enti per la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Villa Monna Tessa";

DATO ATTO che il Comune di Firenze con delibera consiliare del 27.03.2024 approvava la variante al Piano Operativo Comunale (POC) comprensiva della destinazione d'uso dell'immobile a residenza per studenti universitari e/o ricercatori con possibilità di dedicare una quota di posti letto all'accoglienza dei famigliari dei degenti nelle strutture ospedaliere della zona di Careggi e che l'intervento è soggetto al vincolo di sottoscrizione di convenzioni per la gestione del 50% dei posti a prezzi calmierati e per la gestione della eventuale quota di posti letti per i famigliari dei degenti delle strutture ospedaliere presenti nella zona;

DATO ATTO che con nota del 19 dicembre 2023 l'Ateneo ha comunicato al Ministero dell'economia e delle finanze -Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato - il piano triennale di investimento dell'Università di Firenze con evidenziato, per l'anno 2024, l'inserimento dell'immobile de quo nel piano delle dismissioni immobiliari;

DATO ATTO che l'Azienda Ospedaliero-Universitaria Careggi con deliberazione del Direttore Generale n. 484 del 02/07/2024 ha approvato la modifica al programma alienazioni anno 2024 prevedendo sia l'ipotesi di permuta, anche sotto forma di conferimento, che quella di vendita del diritto di proprietà pari ad un mezzo dell'edificio denominato "Villa Monna Tessa";

PRESO ATTO della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo del 24 aprile 2024, prot. n. 103233 del 08.05.2024, con la quale l'organo ha deliberato, di autorizzare l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo conferire l'immobile "Monna Tessa", a fronte di un controvalore da definirsi, rappresentato da quote del fondo stesso, dietro impegno di



quest'ultimo a riqualificare l'immobile e a successivamente affidarlo in gestione ad un operatore specializzato nel campo delle residenze universitarie ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato, da aggiudicare sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, basata sul miglior rapporto qualità prezzo ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023, nonchè di prevedere, nel bando che l'O.E. debba garantire nella propria offerta, che le quote del Fondo sottoscritte dall'Università tramite il conferimento dell'immobile "Monna Tessa", nel fondo chiuso, abbiano diritti economici e amministrativi paritari rispetto a quelli degli altri investitori del Fondo, di indicare, al fine di valutare l'offerta economicamente più vantaggiosa, i seguenti criteri che avranno un peso rispettivamente del 20% (valore economico) e dell'80% (qualità):

PRESO ATTO che con la stessa citata delibera il CdA ha dato mandato alla Magnifica Rettore ed al Direttore Generale di concludere l'accordo con l'Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi per acquisire la legittimazione a svolgere la procedura ad evidenza pubblica per conto dell'intera proprietà dell'immobile "Monna Tessa";

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 maggio 2024, prot. n.136471 del 14.06.2024 con la quale veniva confermato il mandato alla Rettore e al Direttore Generale di acquisire il mandato da parte dell'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi e, in caso di assenso, di dare corso alla delibera del 24 aprile scorso, nonchè di dare mandato al Direttore Generale, nel caso che motivi tecnici inducano a spostare sul punteggio riservato al Valore economico altri criteri qualificanti l'intervento, di rideterminare la distribuzione del punteggio in modo tale da dare un peso adeguato al prezzo di affitto e al numero di posti letto che l'Operatore Economico propone di realizzare;

RICHIAMATO l'Accordo tra l'Università degli Studi di Firenze e l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi, per la dismissione del complesso immobiliare "Monna Tessa" tramite conferimento ad un fondo chiuso gestito da SGR (società di gestione del risparmio), rep. 885/2024 prot. n. 175807 del 25/07/2024 – nel prosieguo anche solo Accordo - con il quale le Parti, ad integrazione dell'accordo di intesa sottoscritto nel settembre 2019 di cui in premessa, dichiarano di voler procedere alla dismissione del complesso immobiliare "Monna Tessa", situato a Firenze nell'area di Careggi ai numeri 16, 16A e 18 di viale Pieraccini, attraverso il conferimento dello stesso ad un fondo immobiliare amministrato da una Società di gestione del Risparmio (SGR), che si assumerà il compito di riqualificare l'immobile ed



affidarlo in gestione ad un operatore specializzato nel campo delle residenze universitarie ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato, da individuarsi con procedura ad evidenza pubblica;

DATO ATTO che il conferimento dell'immobile è vincolato alla destinazione a residenza studentesca, con riserva del 50 % dei posti letto a prezzi calmierati per gli studenti universitari, come disposto dal Comune di Firenze con la citata delibera del 27.03.2024;

RICHIAMATO l'art. 3 del summenzionato Accordo del 25.07.2024, ai sensi del quale l'AOUC dà mandato ad UNIFI, che lo accetta, di gestire, anche per suo conto, la procedura di dismissione e/o valorizzazione della propria quota di proprietà sul complesso immobiliare "Monna Tessa", autorizzando, per l'effetto, UNIFI ad emanare, anche per suo conto, un avviso di procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di una Società di gestione del Risparmio nel cui fondo immobiliare conferire il complesso immobiliare "Monna Tessa";

RICHIAMATO, altresì, l'art. 4 del suddetto Accordo, ai sensi del quale: *"le parti concordano che oggetto della procedura delegata sarà la selezione di una SGR, nel cui Fondo conferire in apporto l'Immobile a fronte di un contro-valore rappresentato da quote del Fondo stesso, che comunque devono avere un rendimento non inferiore a quello garantito ai quotisti che conferiscono denaro, ovvero la vendita dell'Immobile, al Fondo, con contestuale acquisto di quote del Fondo stesso di pari valore dietro impegno della SGR a valorizzare e riqualificare l'immobile a residenza universitaria"*;

DATO ATTO che le Parti dell'Accordo, hanno individuato la base d'asta, soggetta a rialzo, per il valore economico dell'Immobile da conferire al Fondo in Euro dieci milioni (€ 10.000.000,00), concordando che il criterio di aggiudicazione dovrà essere quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nel quale dovrà avere un peso importante la dimensione sociale, in termini di piano tariffario inferiore ai valori medi di mercato sia per l'utenza studentesca che per l'utenza sanitaria;

DATO ATTO che l'aggiudicazione della procedura dovrà essere deliberata da entrambe le Parti del summenzionato Accordo;

VISTO il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante "Codice dei contratti pubblici" e in particolare:

- l'art. 56 co. 1 lett. i), ai sensi del quale, la presente procedura rientra nell'ambito dei cc.dd. "contratti esclusi" dall'applicazione del Codice Appalti (d.lgs. 36/2023), trattandosi di acquisto di strumenti finanziari laddove il corrispettivo è costituito



dall'apporto dell'immobile ad un fondo immobiliare sub condizione della sua valorizzazione a studentato;

- l'art. 13 co. 2, ai sensi del quale “le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto”;

CONSIDERATO che ai sensi della Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione la presente procedura è esclusa dall'obbligo di contribuzione all'Autorità nazionale anticorruzione e dall'obbligo di acquisizione del CIG;

RITENUTO che, anche nell'ambito dei contratti esclusi, debbano applicarsi i principi di cui alla Parte I e II della Parte I del Codice dei Contratti Pubblici e, in particolare, i principi di risultato, fiducia e accesso al mercato;

RICHIAMATO il co. 1 dell'art 17 il quale prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

PRESO ATTO della necessità di procedere all'indizione ad una procedura di gara di evidenza pubblica, mediante utilizzo della piattaforma START, da considerarsi conforme a quanto disposto dagli obblighi di digitalizzazione ex artt. 19 e ss. del d.lgs. 36/2023 e specificamente in tema di obbligo di utilizzo delle PAD Piattaforme di Approvvigionamento Digitale di cui all'art. 25 del d.lgs. 36/2023;

PRESO ATTO che l'affidamento avverrà con l'applicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 co. 2 lett. b) del d.lgs. 36/2023;

DATO ATTO che il Responsabile del presente procedimento è l'arch. Carmen Carrera, Dirigente dell'Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare dell'Università degli Studi di Firenze;

DATO ATTO che la presente procedura non comporta oneri economici a carico dell'Amministrazione;

DATO ATTO che nella presente procedura sono assenti rischi interferenziali e pertanto nessuna somma riguardante la gestione dei suddetti rischi viene riconosciuta all'operatore economico, né è stato predisposto il Documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI);



DATO ATTO che la proposta di aggiudicazione sarà formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta e che qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea, l'Amministrazione può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione. L'Amministrazione si riserva di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta.

DATO ATTO che l'aggiudicazione della procedura sarà dovrà essere deliberata dall'Università degli Studi di Firenze di concerto con l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi e che il contratto sarà stipulato nelle forme di legge;  
ciò premesso

#### DECRETA

- a) di indire, conformemente all'Accordo stipulato con l'Aouc rep. 885/2024 prot. n. 175807 del 25/07/2024 una procedura aperta ad evidenza pubblica per la selezione di una società di gestione del risparmio (SGR), nel cui fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso conferire in apporto il complesso immobiliare "Monna Tessa", ai fini della sua valorizzazione e riqualificazione a residenza universitaria;
- b) ai sensi dell'art. 56 co. 1 lett. i), la presente procedura rientra nell'ambito dei cc.dd. "contratti esclusi" dall'applicazione del Codice Appalti (d.lgs. 36/2023), trattandosi di acquisto di strumenti finanziari laddove il corrispettivo è costituito dall'apporto dell'immobile ad un fondo immobiliare sub condizione della sua valorizzazione a studentato;
- c) che ai sensi della Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione la presente procedura è esclusa dall'obbligo di contribuzione all'Autorità nazionale anticorruzione e dall'obbligo di acquisizione del CIG;
- d) che per lo svolgimento procedura ad evidenza pubblica si ricorrerà all'utilizzo della piattaforma telematica di gara START, da considerarsi conforme a quanto disposto dagli obblighi di digitalizzazione ex artt. 19 e ss. del d.lgs. 36/2023 e specificamente in tema di obbligo di utilizzo delle PAD Piattaforme di Approvvigionamento Digitale di cui all'art. 25 del d.lgs. 36/2023;



- e) che l'affidamento avverrà con l'applicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 co. 2 lett. b) del d.lgs. 36/2023;
- f) che la presente procedura non comporta oneri economici a carico dell'Amministrazione;
- g) che nella presente procedura sono assenti rischi interferenziali e pertanto nessuna somma riguardante la gestione dei suddetti rischi viene riconosciuta all'operatore economico, né è stato predisposto il Documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI);
- h) che la proposta di aggiudicazione sarà formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta e che qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea, l'Amministrazione può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione. L'Amministrazione si riserva di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
- i) che l'aggiudicazione della procedura dovrà essere deliberata dall'Università degli Studi di Firenze di concerto con l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi e che il contratto sarà stipulato nelle forme di legge;
- j) che il Responsabile del presente procedimento è l'arch. Carmen Carrera, Dirigente dell'Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare dell'Università degli Studi di Firenze;
- k) il presente provvedimento è sottoposto agli obblighi di pubblicazione e comunicazione di legge.

Il Dirigente

Dott. Massimo Benedetti

ALLEGATI:

Bando di gara