



OGGETTO: Caserma Piave: aggiornamento e deliberazioni conseguenti			
N. o.d.g.: 04/04	Rep. n. 154/2017	Prot. n. 157030/2017	UOR: Area Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica / Servizio Logistica e patrimonio immobiliare

Responsabile del procedimento: Biagio Pantaleo Termo
Dirigente: Giuseppe Olivi

Nominativo	F	C	A	As	Nominativo	F	C	A	As
Prof. Rosario Rizzuto	X				Dott.ssa Katia Da Ros	X			
Prof. Gianfranco Bilardi	X				Dott. Gabriele Del Torchio				X
Prof. Giovanni Luigi Fontana	X				Dott. Antonio Rigon	X			
Prof.ssa Lucia Regolin	X				Sig. Pietro Bean	X			
Prof. Roberto Vettor	X				Sig. Riccardo Michielan	X			
Dott.ssa Elena Autizi	X								

Legenda: (F - Favorevole) - (C - Contrario) - (A - Astenuto) - (As - Assente)

Il Rettore Presidente, con il supporto della Prof.ssa Francesca da Porto, Prorettrice all'Edilizia e Sicurezza, ricorda che l'Università degli Studi di Padova con nota prot. n. 42657 del 12 febbraio 2016, assunta al prot. n. 2821 del 23 febbraio 2016 della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio, aveva manifestato interesse a collocarsi nell'immobile demaniale denominato Caserma "Piave", al fine di consentire all'Ente la riduzione della spesa per circa 2 milioni di Euro di locazioni passive e l'idonea sistemazione di alcune Scuole e Dipartimenti didattici e scientifici, tenuto conto della criticità delle attuali sistemazioni logistiche.

Il complesso immobiliare denominato Caserma "Piave", di proprietà dello Stato, è ubicato nel centro del Comune di Padova, in Riviera Paleocapa snc e via Cristoforo Moro 7, censito al C.T. del Comune di Padova al fg. 101, partt. 24, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 100, 106, 107, 111, 121, 448, 449 al C.F. del medesimo Comune, al fg. 101, partt. 24, 63, 64, 65, 66, 68, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 100, 106, 107, 111, 121, 448 subb. da 1 a 17 (Allegato n. 1/1-1). Il suddetto complesso appartiene alla categoria del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Storico Artistico ed è allibrato allo schedario descrittivo degli immobili sottoposti a vincolo storico artistico della Provincia di Padova VED0054. L'area nel suo complesso e gli edifici di maggior rilievo sono pertanto soggetti alla disciplina del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a seguito dell'apposizione del vincolo storico artistico con provvedimento del 7 maggio 2013, emesso dalla Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto. Il complesso è stato consegnato in uso governativo al Ministero della difesa in data 11 ottobre 1984 e con verbale mod. 4 prot. n. 2014/15355 in data 11 settembre 2014.

Il Complesso consta di una superficie del terreno di mq 51.000 circa; di una superficie coperta di circa 17.000 mq, di una superficie netta di circa 27.000 mq., distribuiti su 24 fabbricati di natura e caratteristiche differenti le cui costruzioni sono avvenute in un arco temporale piuttosto lungo.

Nell'area di pertinenza del complesso esistono alcuni edifici relativamente recenti che (come risulta dalle "note" della soprintendenza) presentano caratteristiche architettoniche prive di alcun interesse culturale. In particolare gli Edifici censiti al C.T. foglio 101 particelle 79 e 81, presentano caratteristiche architettoniche e costruttive prive di interesse culturale. Il sedime sul quale insistono e l'area scoperta di pertinenza presentano interesse culturale in quanto parte integrante del complesso monumentale in argomento.

Nella seduta informale del Consiglio di Amministrazione del 12 gennaio 2017 la Prorettrice con delega all'Edilizia e Sicurezza aveva illustrato un progetto di utilizzo (master plan) degli spazi della Caserma Piave, predisposto di concerto con il Delegato del Rettore alla logistica e approvvigionamento, evidenziando le criticità logistiche dell'Ateneo dovute all'elevata frammentazione degli spazi utilizzati per la didattica da alcune Scuole e dalla mancanza di adeguati spazi per alcuni dipartimenti e servizi amministrativi; la spesa consistente e in crescita per locazioni passive;



gli elevati costi di gestione di alcuni stabili nonché la loro difficile predeterminazione (es. contesti condominiali); l'insufficiente disponibilità di aule didattiche di dimensioni medio-grandi. Nel redigere il progetto di massima si è tenuto conto: della destinazione d'uso degli spazi attualmente in locazione, della tempistica di prossima scadenza dei contratti, nonché del risparmio conseguente alla dismissione di tali affitti (e della disponibilità e tipologia di quelli in proprietà e della loro redistribuzione nell'ipotesi di disponibilità di nuovi spazi).

Nel progetto di massima (master plan) per l'utilizzo della caserma Piave, erano inclusi (era prevista la possibilità di realizzare) i seguenti spazi didattici: 1 aula da 500 persone (o 300 + 120), 4 aule da 250-300 persone, 6 aule da 120 persone, 7 aule da 50 persone, 1 aula informatica da 160 persone, 1 aula informatica da 60 persone (e aule di taglia più piccola). In totale, si tratta di circa 5.100 mq dedicati alla didattica frontale (comprensivo di aule e spazi di servizio), corrispondenti a circa 2.800 posti, ai quali si aggiungevano circa 1.500 mq per aule informatiche ed aule studio (Allegato n. 2/1-33).

Il Consiglio di Amministrazione aveva espresso un orientamento favorevole a proseguire con il progetto di acquisizione dell'area della Caserma Piave.

A conferma di tale espressione, il Consiglio di Amministrazione, con delibera n. 63 del 14 febbraio 2017, aveva confermato come prioritario l'interesse all'acquisizione della Caserma Piave rispetto all'interesse relativo al "Complesso Pescarotto" e quindi sospeso gli effetti a livello di programmazione precedentemente deliberati nel 2014 e 2015. Con la stessa delibera inoltre aveva dato mandato al Rettore di completare, entro 3 mesi, la fase istruttoria dell'acquisizione della Caserma Piave in modo tale da definire al termine della fase istruttoria il piano aggiornato dell'edilizia, che prevederà la riformulazione degli interessi di sviluppo strategico dell'Ateneo.

A seguito di tale mandato sono proceduti i contatti con il Ministero della Difesa, l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Padova, addivenendo ad una bozza di Protocollo di intesa "per la riqualificazione della Caserma Piave di Padova ai fini del soddisfacimento di esigenze di razionalizzazione dell'Università degli Studi di Padova e la razionalizzazione di alcuni immobili militari" (Allegato n. 3/1-15) con lo scopo di sancire un'intesa tra le Amministrazioni coinvolte nell'operazione e disciplinare gli interventi e le tempistiche connesse alla dismissione dall'uso governativo della Caserma "Piave" e della cessione della disponibilità di tali beni all'Università.

Nel Protocollo vengono in particolare previsti e disciplinati tra le parti i seguenti interventi:

- dismissione dall'uso governativo della Caserma "Piave": il Ministero della Difesa si impegna a riconsegnare all'Agenzia del demanio, entro e non oltre 70 giorni dalla sottoscrizione del Protocollo, le aliquote della Caserma "Piave" indicate nella planimetria (Allegato A del Protocollo) rispettivamente con retino verde e blu, invece l'aliquota indicata con retino giallo entro 120 giorni dal collaudo definitivo dei lavori previsti per la riallocazione presso altri immobili militari delle funzioni attualmente ivi svolte;
- cessione in proprietà all'Ateneo di Padova da parte dell'Agenzia del Demanio dell'aliquota indicata nella planimetria con retino verde: viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per un valore pari ad euro 3.500.000,00, equivalente all'importo dei lavori del quadro economico (dei lavori) finanziati (e gestiti) dall'Università (in qualità di stazione appaltante) per la riallocazione delle funzioni militari presso altri immobili da definire a cura del Ministero della Difesa. La cessione avverrà entro 70 giorni dalla sottoscrizione del Protocollo previo rilascio da parte dell'Università di Padova di idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, a favore del Ministero della difesa, munita di autentica notarile, commisurata al valore dell'impegno assunto dalla stessa Università nella misura massima di € 3.500.000 (euro tremilionicinquecentomila), a garanzia degli adempimenti assunti a proprio carico. Tale importo, quantificato dalla Commissione per la verifica della congruità delle valutazioni tecnico-estimative dell'Agenzia del demanio, è stato comunicato per le vie brevi e dovrà, prima della sottoscrizione dell'accordo, essere formalmente notificato. L'importo (della fidejussione) potrà essere ridotto sulla base degli stati di avanzamento lavori di cui alla lettera a) dell'art.4 del Protocollo come verificati ed attestati dall'Amministrazione della Difesa. La fidejussione dovrà essere valida per tutta la durata dell'esecuzione dei previsti interventi di riallocazione e fino all'acquisizione dei relativi certificati di collaudo definitivo o di regolare esecuzione



- all'atto della presentazione della citata fideiussione. Alla presentazione della fideiussione si procederà alla trascrizione dell'atto di cessione di proprietà presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sollevando da ogni responsabilità il Conservatore;
- concessione d'uso gratuita dell'aliquota della Caserma "Piave" indicata con retino blu nella planimetria in Allegato A: l'Agenzia del demanio si impegna a dare in concessione d'uso gratuita per un periodo di 19 anni all'Università degli Studi di Padova la suddetta aliquota. La concessione andrà formalizzata entro 70 giorni dalla stipula del presente protocollo;
 - concessione in uso duale gratuito dal Ministero della Difesa all'Università, tramite l'Agenzia del Demanio, entro e non oltre 70 giorni dalla sottoscrizione del Protocollo, dell'aliquota indicata con retino giallo nella planimetria in Allegato A, oggi utilizzata dalla Difesa, nelle more della riallocazione presso altra sede delle funzioni militari attualmente ivi svolte, senza oneri finanziari per la Difesa, per un importo netto di 3,5 milioni di euro (comprensivo di oneri per progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, collaudo ed IVA). Allo scopo di non penalizzare le funzioni militari, l'utilizzazione della citata aliquota da parte dell'Università dovrà essere preventivamente autorizzata dallo Stato Maggiore dell'Esercito. In seguito, entro 120 giorni dal collaudo definitivo dei lavori previsti per la riallocazione presso altri immobili militari delle funzioni attualmente ivi svolte, il Ministero della difesa si impegna a riconsegnare all'Agenzia del Demanio la suddetta aliquota affinché l'Agenzia la conceda in uso gratuito per 19 anni all'Università;
 - è comunque autorizzata la consegna anticipata dall'Agenzia del demanio all'Università, d'intesa con la Difesa, per l'avvio delle attività di progettazione per la rifunzionalizzazione del sedime.

Con riferimento agli obblighi assunti dall'Università, connessi agli interventi sopra citati, evidenziati all'art. 6 del Protocollo, l'Università si riserva di eseguire una appropriata verifica tecnica sull'area relativa alla Caserma Piave, al fine di qualificare esattamente l'operazione e le attività necessarie per la sua realizzazione. L'Università si impegna ad eseguire tale verifica entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo e in ogni caso prima della sottoscrizione degli atti di cessione/concessione. In caso di verifica sfavorevole l'Università di Padova potrà procedere al recesso dal presente protocollo oppure ad una sua revisione, in accordo fra le Parti.

L'operazione oggetto del Protocollo dovrà avvenire ad equivalenza di valori economici e finanziari e senza oneri aggiuntivi o conguagli a carico del Ministero della difesa e l'Università di Padova non assume alcun onere finanziario relativamente al manifestarsi di esigenze che comportino aumenti di spesa per circostanze imprevedute, oltre la soglia di 3,5 milioni di euro.

Il piano dei costi per la riqualificazione della Caserma Piave, finalizzato alla realizzazione del progetto sopra descritto, parte dall'ipotesi, per tutto il complesso, di un costo di ristrutturazione parametrico tra 1.250-1.500,00 €/mq, escluse le spese tecniche di progettazione. Il piano delle lavorazioni è previsto su un arco temporale di 6 anni, con suddivisione in 5 lotti da circa 5.000 mq l'uno, funzionali ad accogliere le attività contenute in strutture in locazione via via dismesse.

I costi previsti in rilievi, indagini, verifiche strutturali, masterplan, progettazione e per la realizzazione degli interventi edilizi sono quantificabili, in base alle informazioni al momento disponibili, in circa 40.000.000 € (quarantamiliardi di euro) con un'alea del 20%. (risultanti dall'applicazione dei parametri di costo sopra indicati) (Allegato n. 2). A tali costi devono aggiungersi i costi relativi all'acquisizione della proprietà dell'area retinata in verde nell'allegato al Protocollo per 3.500.000 euro (da corrispondersi in conto lavori per la realizzazione di immobili segnalati dal Ministero della Difesa), nonché i costi di trasferimento della medesima area (frazionamento, fideiussione bancaria o assicurativa e spese notarili) per ulteriori 350.000 euro circa.

Gli obiettivi strategici raggiungibili saranno quelli di un miglior servizio agli studenti, la razionalizzazione della logistica dell'ateneo con la conseguente creazione di CAMPUS tematici, la centralizzazione dei servizi, la sostenibilità derivante dalla riduzione dei tempi di migrazione fra le strutture, la riduzione della spesa per affitti, la riqualificazione urbana.

Lo studio per la razionalizzazione e l'eliminazione della spesa per locazioni passive ha fatto emergere che durante la durata della concessione dei beni Demaniali del Complesso Caserma



Piave, stabilita in 19 anni consecutivi, ci sarà il completo recupero della spesa ipotizzata per la realizzazione delle opere di trasformazione (Allegato n. 2).

Il Consiglio di Amministrazione,

- Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii.;
- Visto l'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296, recante "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato";
- Vista la legge 30 dicembre 2010, n. 240, che detta norme in materia di organizzazione delle università;
- Visto il decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 49, recante "Disciplina per la programmazione, il monitoraggio e la valutazione delle politiche di bilancio e di reclutamento degli atenei, in attuazione della delega prevista dall'articolo 5, comma 1, della legge 30 dicembre 2010, n. 240 e per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal comma 1, lettere b) e c), secondo i principi normativi e i criteri direttivi stabiliti al comma 4, lettere b), c), d), e) ed f) e al comma 5";
- Visto il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, concernente l'"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";
- Visto il decreto legislativo 27 gennaio 2012, n. 18, recante "Introduzione di un sistema di contabilità economico-patrimoniale e analitica, del bilancio unico e del bilancio consolidato nelle università, a norma dell'articolo 5, comma 1, lettera b), e 4, lettera a), della legge 30 dicembre 2010, n. 240
- Visto il decreto ministeriale 14 gennaio 2014, n. 19, recante "Principi contabili e schemi di bilancio in contabilità economico-patrimoniale per le università" ed in particolare l'art 4 denominato "Valutazione delle poste";
- Richiamato il vigente Statuto di Ateneo;
- Richiamato il vigente Regolamento di Ateneo per l'Amministrazione, la finanza e la contabilità;
- Ritenuto opportuno approvare il Protocollo d'intesa tra il Ministero della Difesa, l'Agenzia del Demanio, l'Università degli studi di Padova e il Comune di Padova ai fini del soddisfacimento di esigenze di razionalizzazione dell'Università degli studi di Padova e di razionalizzazione di alcuni immobili militari (Allegato n. 3), autorizzando il Rettore ad apportare al testo del Protocollo le eventuali modifiche che si rendessero necessarie;
- Considerato che il protocollo prevede la formalizzazione degli atti di cessione dei beni entro 70 giorni dalla sua sottoscrizione e con possibilità di recesso da parte dell'ateneo in seguito alla verifiche preliminari sull'area da effettuarsi entro 60 giorni dalla sottoscrizione;

Delibera

1. di approvare il Protocollo d'intesa tra il Ministero della Difesa, l'Agenzia del Demanio, l'Università degli studi di Padova e il Comune di Padova ai fini del soddisfacimento di esigenze di razionalizzazione dell'Università degli studi di Padova e di razionalizzazione di alcuni immobili militari (Allegato n. 3), che fa parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di autorizzare il Rettore alla sottoscrizione del protocollo di cui al punto precedente anche apportando al testo eventuali modifiche che si rendessero necessarie;
3. di rimandare a successiva deliberazione, in seguito agli esiti della verifica preliminare da effettuarsi entro 60 giorni dalla sottoscrizione del protocollo, l'autorizzazione alla sottoscrizione degli atti esecutivi del Protocollo.