

DETERMINAZIONE DELLA DIRETTRICE DELL'AZIENDA

In data 28/02/2023

N. 116

**Oggetto:** Stipula del contratto di sublocazione tra la società DOVE VIVO S.p.A. ed ER.GO dell'immobile di Via S. Donato, 42-50 a Bologna - CUP: H31J22000690005

L'anno duemilaventitre, oggi ventotto del mese di febbraio, la Direttrice dell'Azienda:

**VISTA** la L.R. 27 luglio 2007, n. 15 "Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione", così come modificata dalla L.R. 6/2015;

**VISTO** lo Statuto di ER.GO, adottato con determinazione n. 132 dell'08/10/2015 ed approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 1649 del 02/11/2015;

**VISTO** il Regolamento di contabilità e dei contratti di ER.GO, adottato con determinazione n. 133 dell'08/10/2015 ed approvato dalla Giunta regionale con delibera n.1649 del 02/11/2015;

**VISTO** il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), la cui valutazione positiva è stata approvata con Decisione del Consiglio ECOFIN 10160/21 dell'8 luglio 2021, e, in particolare, la Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 - "Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (M4C1-R 1.7-27-30)", che prevede lo stanziamento di 300 milioni di euro per il traguardo della creazione e assegnazione di posti letto aggiuntivi almeno pari a 7.500 entro il 31 dicembre 2022;

**VISTI** gli Operational Arrangements siglati fra la Commissione europea e il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 22 dicembre 2021;

**VISTI** gli obblighi di assicurare il conseguimento di target e milestone e degli obiettivi finanziari stabiliti nel PNRR, tra cui il target M4C1-30, in scadenza al T2 2026: "Creazione e assegnazione di almeno 60 000 posti letto aggiuntivi in base al sistema legislativo esistente (L. 338/2000) e al nuovo sistema legislativo (Riforma 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti)";

**DATO ATTO** che, al fine di raggiungere gli obiettivi di incremento dei posti letto entro i termini fissati dal PNRR, il MUR con Decreto Direttoriale n. 5 luglio 2022, n. 1119, ha avviato una procedura di acquisizione delle manifestazioni di interesse per la realizzazione/acquisizione di nuovi posti letto entro il 31/12/2022, e comunque entro il termine massimo per la fruibilità effettiva al 31/03/2023;

**RICHIAMATO** il Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1046 del 26/08/2022, come modificato dal DM n. 1089 del 15/09/2022, che approva il bando che disciplina le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione di posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisto del diritto di proprietà o, comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento degli immobili o di parte di essi anche su base convenzionale a lungo termine per le medesime finalità,

**VISTO** il successivo DM 1246 del 28/11/2022 di approvazione degli atti e di adozione della graduatoria degli interventi presentati e ammissibili al cofinanziamento, per un ammontare complessivo di € 150.035.535,59;

**CONSIDERATO** che residuano ulteriori risorse a valere sul PNRR pari ad € 149.964.464,41, disponibili ai fini del conseguimento del target M4C1-28, in scadenza al T4 2022 e che con Decreto Ministeriale n. 1252 del 02/12/2022 è stato pubblicato un nuovo bando per la candidatura

della disponibilità di nuovi posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o, comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento degli immobili o di parte di essi anche su base convenzionale a lungo termine per le medesime finalità;

**DATO ATTO** che i nuovi posti letto dovranno essere fruibili entro il 28/02/2023, fatta salva la possibilità di completamenti eventualmente necessari, che non ne pregiudichino l'uso, da realizzarsi entro marzo 2024;

**PREMESSO che:**

- la L.R. Emilia-Romagna n. 15/2007 ha assegnato a ER.GO, quale ente dipendente dalla Regione, il compito di gestire interventi e servizi di accompagnamento alle attività di studio degli studenti iscritti nelle Università e negli AFAM presenti sul territorio regionale, con particolare attenzione agli studenti capaci e meritevoli, ancorché privi di mezzi;
- all'interno dei servizi del diritto allo studio universitario una particolare importanza rivestono i servizi per l'accoglienza, in quanto rispondono non solo allo specifico bisogno dell'abitare, a condizioni eque ed accessibili anche dal punto di vista economico, ma anche per la loro intrinseca valenza formativa;
- Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per Azioni (INVIMIT SGR Spa), ha la proprietà di un immobile con accesso principale dai numeri 50/4 e 50/5 in via S. Donato a Bologna, posti al piano terra e piano primo e aventi una superficie commerciale di 1520 mq circa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue: foglio 167, particella 633, e subalterni, come dettagliato nell'Allegato A;
- che con proprio atto del 30/06/2021 INVIMIT e la società Dove Vivo S.p.A. CF/PIVA: 00406960732 con sede legale a Milano in viale Stelvio, 6 e diverse sedi operative sul territorio nazionale, tra le quali a Bologna in Via Mario Fantin, 15 hanno stipulato un accordo preliminare di locazione che prevede a carico del promittente locatario l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un immobile ad uso condiviso, tenuto conto che la società Dove Vivo svolge attività di gestione professionale di immobili per uso condiviso, mediante conduzione di immobili di proprietà di terzi con contratti di locazione ad uso abitativo di lunga durata e contestuale sublocazione di singole porzioni di esse a studenti e giovani lavoratori;
- la società Dove Vivo ha realizzato nella porzione catastalmente suindicata di alloggi "a nuclei integrati" distribuiti in 8 unità abitative dotate di servizi, cucina e camere singole così articolate: una da 10 camere, due da 8 camere, due da 7 camere, due da 6 camere, una da 3 camere, per un totale di n. 55 posti letto;
- la società Dove Vivo ed ER.GO hanno avuto interlocuzioni per disciplinare un Accordo preliminare alla sublocazione di durata decennale da poter candidate al bando ex DM 1252 del 02/12/2022;
- INVIMIT e la società Dove Vivo hanno stipulato un contratto di locazione in data 28/02/2023;

**RICHIAMATA** la Determinazione n. 876 del 27/12/2022 "Stipula dell'Accordo preliminare alla di sublocazione tra la società DOVE VIVO S.p.A. ed ER.GO dell'immobile di Via S. Donato, 42-50 a Bologna - CUP: H31J22000690005" che prevede la stipula del contratto di sublocazione subordinatamente all'ammissione dell'intervento al cofinanziamento ministeriale;

**VISTO** il DM 77 del 14/02/2023 di approvazione degli atti e di adozione della graduatoria degli interventi presentati e ammissibili al cofinanziamento, per un ammontare complessivo di €

135.589.406,38, che ricomprende le candidature di ER.GO, sia degli alloggi di Via Barontini in locazione da ACER Casa Emilia Romagna Provincia di Bologna, sia l'edificio di Via S. Donato, 42-50 in sublocazione da DoveVivo SpA;

**PRECISATO** che per la residenza S Donato il MUR riconosce il cofinanziamento di € 2.200.000,00 ed è possibile quindi sottoscrivere il contratto di sublocazione al fine di perfezionare l'attivazione della residenza entro il 28/02/2023, come previsto dal DM 1252 del 02/12/2022;

**DATO ATTO** che l'immobile è ora completo e pienamente funzionale e gli alloggi sono già stati assegnati agli studenti capaci e meritevoli, ancorché privi di mezzi, e quindi inseriti nelle graduatorie per reddito e merito secondo i criteri dei bandi di concorso annuali di ER.GO;

**VISTO** il testo del contratto definitivo di sublocazione, Allegato 1 e relativi Allegati A e B, sintetizzato come di seguito:

- la sublocazione ad ER.GO riguarda gli alloggi realizzati nell'immobile di Via S. Donato 42/A, 42/B, 44, 44/B, 46A, 48, 50 Bologna, posti al piano terra e piano primo e aventi una superficie commerciale di 1520 mq circa, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue: foglio 167, particella 633 e subalterni, come dettagliato nell'Allegato A;

- Durata: 10 anni dalla stipula prevista in data 28/02/2023, tacitamente rinnovabile per ulteriori 8 anni;

- Prezzo: è fissato un canone di € 525/00 a posto letto/mese, per un totale/mese di € 28.875,00 pari a un importo annuo di € 346.500,00;

- Pagamento: il canone annuale verrà corrisposto in due rate semestrali anticipate e sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT in misura del 100% a partire dal secondo anno;

- Manutenzioni ordinarie, utenze ed oneri condominiali a carico di ER.GO quale conduttore;

**DATO ATTO** del parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente atto espresso dal Responsabile della P.O. Valorizzazione del Patrimonio, contratti attivi e passivi e gestione relazioni immobiliari. Edilizia Scolastica", Dott.ssa Patrizia Pampolini;

**DATO ATTO** del parere favorevole in merito alla regolarità contabile espressa dal Funzionario Responsabile della P.O. "Risorse Economiche e Finanziarie", Rag.ra Milena Brunetti;

**DATO ATTO** che i suddetti funzionari hanno dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi con i soggetti destinatari degli effetti del presente provvedimento;

#### DETERMINA

- 1) di stipulare tra la Società Dove Vivo S.p.A. CF/PIVA: 00406960732 con sede legale a Milano in viale Stelvio, 66 ed ER.GO, Azienda Regionale per il diritto agli studi superiori, per le motivazioni espresse in premessa e integralmente richiamate, il contratto di sublocazione, All. 1, di un immobile con accesso principale dai numeri 50/4 e 50/5 in via S. Donato a Bologna, posti al piano terra e piano primo e aventi una superficie commerciale di 1520 mq circa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue: foglio 167, particella 633 e subalterni, come da All A e All B (oneri comuni), parti integranti del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che la stipula del contratto di cui al precedente punto 1), è di durata decennale a decorrere dalla stipula del 28/02/2023 e tacitamente rinnovato per ulteriori 8 anni;
- 3) di dare atto che come richiamato nella Determinazione n. 876 del 27/12/2022, la spesa complessiva, per i 55 posti letto è pari a € 346.500/anno, pari ad € 3.465.000 per 10 anni, fermo restando gli adeguamenti ISTAT che interverranno a partire dal secondo anno;
- 4) di trasmettere ai sensi dell'art. 10 del DM 1252 del 02/12/2022 il presente atto ed il contratto di sublocazione di cui al precedente punto 1) al MUR agli indirizzi [DGordinamenti@pec.mur.gov.it](mailto:DGordinamenti@pec.mur.gov.it) e [alloggimur@pec.cdp.it](mailto:alloggimur@pec.cdp.it).



La Direttrice  
Dott.ssa Patrizia Mondin  
*f.to digitalmente*