



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 108 del 23/07/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 luglio 2012, n. 1313

Modifiche al Protocollo d'intesa Regione Puglia / Università degli Studi di Bari sottoscritto il 9 maggio 2008 - Deliberazione Giunta Regionale n. 1085/2008 (punti 5, 6, 7 8). Ripartizione spazi complesso immobiliare sito in Valenzano.

L'Assessore al Bilancio, Avv. Michele PELILLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente del Servizio Controlli, riferisce quanto segue:

il complesso immobiliare sito in Valenzano è, come noto, di proprietà dell'Università di Bari che, nel 2003, a titolo di propria partecipazione all'aumento di capitale sociale dell'allora Società Tecnopolis - che annoverava tra gli altri soci la stessa Università e la Regione Puglia - conferiva alla Società in parola il diritto di usufrutto sull'intero compendio per una durata di anni 13 e quindi fino al 2016.

Il 9 maggio 2008 interveniva il Protocollo di Intesa tra Università e Regione Puglia (Deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2008 n. 1085) sottoscritto nel contesto finalizzato per un verso alla costruzione di una Società in house della Regione e per l'altro di una Società in house all'Università; quest'ultima, oltre al marchio "Tecnopolis" avrebbe rilevato le funzioni di Parco Scientifico. Con tale protocollo la Regione e l'Università stabilivano:

- che la Regione avrebbe provveduto a liquidare le quote di partecipazione al capitale sociale di detta Società rispettivamente attribuite ai soci, nelle proporzioni detenute al valore nominale a seguito dell'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2007;
- che l'Università di Bari avrebbe promosso la costituzione di una nuova Società a cui avrebbero potuto partecipare tutti gli enti che al momento risultavano soci di Tecnopolis ad esclusione della Regione Puglia;
- che la Regione Puglia s'impegnava a rinunciare in favore della nuova società universitaria al nome, marchio (eventualmente registrato) ed in generale all'intero brand "Tecnopolis";
- che la Regione Puglia e, per se, la Società Tecnopolis CSATA, si impegnava a trasferire all'Università il diritto di usufrutto su tutta la superficie delle aree non utilizzate da Tecnopolis CSATA stessa, dall'Agenzia ARTI e dall'Autorità di Bacino e, quindi, di competenza del Parco Scientifico e Tecnologico, indicativamente corrispondente al 65% dell'intero compendio immobiliare che sarebbe stato oggetto del dovuto atto di frazionamento catastale al valore proporzionale di libro;
- che l'Università di Bari si impegnava a riconoscere alla Regione Puglia o alla Società "in house" da essa partecipata l'estensione del periodo di godimento del diritto di usufrutto sulla superficie residua dopo il sopra citato trasferimento per un numero di anni tale da consentire la compensazione del relativo valore;
- che per gli spazi comuni ci si dava reciprocamente atto che l'utilizzo degli stessi sarebbe stato regolato da apposito documento.

Nel Protocollo in parola veniva quindi previsto che la Società in house della Regione - che anche a seguito di scissione restava titolare dell'intero diritto di usufrutto - avrebbe retrocesso all'Università il diritto di usufrutto sulle aree non utilizzate da Innovapuglia e altre realtà regionali (corrispondenti a circa il 65% del compendio immobiliare). Veniva inoltre sancito l'impegno di Uniba a riconoscere alla Regione o alla sua Società in house una estensione del diritto di usufrutto sulla superficie residua (all'epoca stimata in circa il 35%) per un numero di anni tali da compensare il relativo valore.

Nel 2009, atteso che l'istruttoria per il frazionamento catastale e quindi la realizzazione degli impegni sopra menzionati richiedevano tempi prolungati, tra Innova Puglia e newco Tecnopolis si sottoscriveva atto di contratto di comodato d'uso gratuito con il quale:

- si prendeva atto che la newco Tecnopolis occupa spazi pari al 53,1% e che Innovapuglia occupa spazi per circa il 46,9%;
- si conveniva che Innova Puglia avrebbe concesso in comodato d'uso gratuito la parte di compendio immobiliare pari al 53,1%.

Tanto, per una durata di due anni.

Nel contempo, a seguito di verifiche effettuate da un apposito Tavolo tecnico, si stimava che, a regime, la parte di complesso immobiliare in disponibilità Innova Puglia si sarebbe dovuto attestare al 40%.

Per tenere comunque fede a quanto fissato nel Protocollo d'Intesa - che vedeva l'attribuzione alla newco Tecnopolis di una quota di spazi pari al 60% - per la differenza tra il 60% ed il 53,1% (corrispondente alla differenza tra 40% e 46,9%) Innova Puglia, in costanza del predetto comodato d'uso gratuito, ha corrisposto a Tecnopolis una cifra compensativa in forma di canone attestato sui valori minimi praticati nel Parco.

A ciò aggiungasi che il costo dell'ammortamento annuo dell'intero compendio immobiliare, pari a circa Euro 600.000,00 (calcolato sulla base di apposita perizia tecnica sul valore dell'usufrutto effettuata nel 2003 nel quadro dell'aumento di capitale sociale dell'allora Tecnopolis cui Uniba partecipò conferendo appunto l'usufrutto in parola) è stato ed è a carico di Innova Puglia.

Con nota prot. n. 1171/2011, InnovaPuglia segnalava all'Area Finanza e Controlli che, anche a seguito di sollecitazione da parte della Società di revisione che valutava inopportuna la prosecuzione del comodato a titolo gratuito in assenza di adeguate contropartite, la Società aveva avanzato al Rettorato dell'Università di Bari l'ipotesi di valorizzazione economica di tutto il pregresso periodo di comodato gratuito (maggio 2009/maggio 2011) in termini di allungamento del periodo di usufrutto. L'Università, per parte sua, riteneva praticabile tale ipotesi solo a decorrere dal 15 maggio 2011, data di scadenza del comodato gratuito. Tanto anche considerata l'assenza di questo tipo di clausola negli atti che regolavano i rapporti tra le due entità. In questo contesto, si chiedeva di conoscere l'orientamento dell'Amministrazione Regionale in merito.

A tale richiesta si dava riscontro con nota prot. n. A00006/987 del 14.11.2011 del Direttore dell'Area Finanza e Controlli con la quale, esaminati gli atti ed effettuati gli opportuni approfondimenti, si prospettavano le sotto riportate ipotesi alternative, valutato, alla luce delle vigenti disposizioni e di pronunciamenti della magistratura contabile, che l'eventuale concessione dell'estensione del periodo di usufrutto non avrebbe configurato ipotesi di responsabilità a carico degli amministratori dell'Uniba trattandosi, nel caso di specie, di rapporti tra Amministrazioni pubbliche:

1) "Completate le operazioni finalizzate al frazionamento catastale, InnovaPuglia provvederà a trasferire all'Università il diritto di usufrutto su aree del compendio immobiliare pari ad una quota del 60% (ai sensi del punto 5 del Protocollo d'Intesa del 9 maggio 2008 e con la modifica della percentuale degli spazi spettanti concordata dal tavolo tecnico); provvederà altresì a trasferire alla Regione Puglia il diritto di usufrutto per la restante quota del 40%. Per quanto attiene all'estensione del periodo di godimento del diritto di usufrutto sulla superficie residua pari al 40% (punto 6 del protocollo d'Intesa con la modifica della percentuale degli spazi spettanti concordata dal tavolo tecnico) l'Università riconoscerà alla Regione Puglia, in aggiunta, un periodo pari all'intero periodo di comodato d'uso gratuito di cui ha usufruito, sta usufruendo e usufruirà la newco Tecnopolis a partire dal 19 maggio 2009 (data di inizio del

comodato stesso), nonché un ulteriore periodo pari al valore dell'imposta di registro eventualmente a carico dell'Università per il sopra richiamato trasferimento del diritto di usufrutto sul 60% delle aree.

2) L'Università di Bari si impegna sin d'ora, con formale atto registrato ai sensi di legge, a concedere - a partire dal 2016 (termine del periodo di vigenza del diritto di usufrutto attualmente in capo a InnovaPuglia e che riporterebbe la piena proprietà in capo all'Università) - in comodato d'uso gratuito alla stessa InnovaPuglia ed eventualmente ad altre realtà regionali, spazi pari al 40% del compendio immobiliare per un numero di anni pari all'intero periodo temporale per il quale, a partire dal 19 maggio 2009, la newco Tecnopolis ha usufruito e/o sta usufruendo e/o usufruirà di medesimo beneficio. Nel calcolo della durata del periodo di comodato d'uso gratuito si dovrebbe tener conto anche delle somme che InnovaPuglia ha riconosciuto ed erogato alla newco Tecnopolis per il periodo 15 maggio 2009 / 31 dicembre 2010 (pari a Euro 262.952,00) a titolo di canone per gli spazi costituenti la differenza tra il 53,1% ed il 60% (e quindi corrispondenti alla differenza tra il 40% ed il 46,9%).”

Con nota prot. n. 803 del 21 maggio 2012 InnovaPuglia ha comunicato che a seguito dei lavori istruttori relativi alla fattispecie sopra illustrata si è verificata la convergenza tra la stessa Società, Tecnopolis PST e Università di Bari su un'ipotesi risolutiva consistente nella contestuale sottoscrizione di due atti di comodato d'uso gratuito, registrati ai sensi di legge, come di seguito specificato:

- un primo atto di comodato d'uso gratuito che prevede da parte di InnovaPuglia la concessione a Tecnopolis PST di una frazione chiaramente individuata, e pari al 60% del compendio immobiliare, fino al 16 ottobre 2016, data di scadenza del godimento del diritto reale di usufrutto sugli immobili del Parco da parte di InnovaPuglia;
- un secondo atto di comodato d'uso gratuito che prevede da parte dell'Università di Bari la concessione ad InnovaPuglia di una frazione chiaramente indicata, pari al 40% del compendio immobiliare, a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all'8 luglio 2027 a titolo di compensazione del precedente periodo di comodato d'uso concesso a Tecnopolis PST.

Tale ipotesi è stata validata sul piano tecnico-giuridico da un parere pro veritate del Prof. Gianvito Giannelli, ordinario di Diritto Commerciale nell'Università di Bari che, insieme alla bozza del primo comodato d'uso gratuito viene allegato alla nota in parola. Nella stessa nota viene altresì specificato che l'ipotesi di scambio di comodato d'uso sopra descritta contiene anche una ulteriore specificazione, chiarendo che gli spazi pari al 40% assegnati a InnovaPuglia sono considerati al netto degli spazi occupati dall'ARTI e dall'Autorità di Bacino mentre, nel Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2008, il 35% degli spazi riservati a InnovaPuglia comprendevano anche quelli destinati ai suddetti organismi. Inoltre, lo scambio di comodati gratuiti configura una ipotesi del tutto diversa rispetto a quella di cessione di usufrutto contenuto nel più volte richiamato Protocollo d'Intesa. La nota di InnovaPuglia si conclude con l'invito al socio unico Regione ad esprimere un parere autorizzatorio in merito all'ipotesi in parola che risulta essere stata sottoposta anche all'attenzione dell'Assemblea tenutasi il 14 maggio u.s.

Tanto premesso

Visto il protocollo d'Intesa sottoscritto tra Regione Puglia e Università di Bari in data 9 maggio 2008

Vista la nota InnovaPuglia prot. n. 1171 dell'1.08.2011;

Vista la nota dell'Area Finanza e Controlli prot. n. A00_006/987 del 14.11.2011;

Vista la nota InnovaPuglia prot. n. 803 del 21 maggio 2012 recante in allegato il parere pro veritate rilasciato dal Prof. Gianvito Giannelli e la bozza del comodato d'uso gratuito con il quale InnovaPuglia conferisce a Tecnopolis PTS su spazi immobiliari del compendio immobiliare sito in Valenzano per spazi pari al 60% dello stesso;

Vista la bozza del suddetto comodato d'uso gratuito;

Preso atto del parere pro veritate rilasciato dal Prof. Gianvito Giannelli dell'Università di Bari che si è pronunciato in merito alle seguenti questioni:

- sulla equivalenza tra comodato d'uso gratuito e usufrutto,
- sulla iscrivibilità del comodato d'uso gratuito nel bilancio di esercizio di InnovaPuglia. esprimendosi

1. sul primo punto nel senso che “il contratto di comodato d'uso appare la soluzione negoziale idonea a soddisfare le esigenze di InnovaPuglia, sostituendosi all'originario usufrutto giacchè dal confronto tra i sacrifici ed i vantaggi che dal negozio derivano alle parti emerge che lo scambio reciproco di vantaggi non è tale da snaturare il rapporto ed acquisire una valenza permutativa, risultando così inconciliabile con il carattere essenzialmente gratuito del comodato” e che “in particolare la possibilità che, con il comodato d'uso gratuito eventualmente concessole dall'Università di Bari sul 40% del compendio immobiliare, InnovaPuglia possa compensare la quota del 60%, a sua volta concessa in comodato gratuito con accessori onerosi - e così riscontrare parzialmente il costo annuo dell'ammortamento dell'usufrutto, diluendolo sia pur a diverso titolo di disponibilità - non assume il valore di un vero e proprio corrispettivo di tale godimento e, in tal modo, non conferisce al rapporto in fieri la diversa natura di contratto oneroso a prestazioni corrispettive”;

2. sul secondo punto nel senso che “applicando il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, il bene oggetto del comodato, i cui benefici e i cui rischi fanno capo all'utilizzatore, possa essere iscritto nel bilancio medesimo con conseguente applicazione del metodo finanziario. Com'è noto, tale metodo prescrive l'iscrizione del bene tra le immobilizzazioni dell'utilizzatore e prevede l'ammortamento sul valore del bene iscritto in bilancio”; “nel caso in esame, inoltre, andrebbe considerato che i) InnovaPuglia (ex Tecnopolis) ha legittimamente iscritto il bene ricevuto in usufrutto; ii) ancorché le situazioni non siano giuridicamente equiparabili e quindi non vi sia un trasferimento della titolarità del bene in una situazione assimilabile a quella dominicale, l'ipotesi in esame consentirebbe il prolungamento dell'utilizzo del bene da parte dell'attuale usufruttuario; iii) cosicché ad un mutamento dal punto di vista giuridico del titolo di detenzione dell'immobile non corrisponderebbe il venire meno della possibilità di godimento del bene medesimo”

Il parere si conclude quindi:

- con l'espressione di “legittimità dell'inquadramento dei rapporti negoziali tra InnovaPuglia e Tecnopolis PST nella forma contrattualistica del comodato d'uso gratuito”
- con l'indicazione che “il residuo valore dell'usufrutto risultante iscritto nella contabilità di InnovaPuglia alla data della stipula del contratto di comodato d'uso gratuito a suo favore potrà ammortizzarsi in rate costanti sino alla scadenza del comodato d'uso in base ad un nuovo piano di ammortamento da redigersi sulla base del modificato periodo di vita utile di detto usufrutto intervenuto in ragione della sottoscrizione dei due contratti di comodato menzionati, prevalendo la sostanza sulla forma dei tre negozi giuridici interessati dall'operazione”

Considerato che alla nota prot. n. 803 del 21 maggio 2012 della Società InnovaPuglia risulta allegata solo la bozza di primo atto di comodato d'uso gratuito - che prevede da parte di InnovaPuglia la concessione a Tecnopolis PST di una frazione chiaramente individuata, e pari al 60% del compendio immobiliare, fino al 16 ottobre 2016, data di scadenza del godimento del diritto reale di usufrutto sugli immobili del Parco da parte di InnovaPuglia - e non anche il secondo atto di comodato d'uso gratuito - che prevede da parte dell'Università di Bari la concessione ad InnovaPuglia di una frazione chiaramente indicata, pari al 40% del compendio immobiliare, a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all'8 luglio 2027 a titolo di compensazione del precedente periodo di comodato d'uso concesso a Tecnopolis PST.

Premesso quanto innanzi, si propone:

- di prendere atto del contenuto della nota prot. n. 803 del 21 maggio 2012 della Società InnovaPuglia;
- di modificare i contenuti dei punti 5), 6) 7) e 8) del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 maggio 2008 tra Regione Puglia e Università di Bari e di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2008 n. 1085;
- di prendere atto del parere pro veritate rilasciato dal Prof. Gianvito Giannelli dell'Università di Bari avente ad oggetto "Sui rapporti contrattuali tra InnovaPuglia SpA e Tecnopolis PST in scadenza il 15 ottobre 2016 e sull'iscrivibilità in bilancio dell'immobile concesso in comodato" datato 4 aprile 2012;
- di prendere atto della bozza di contratto di comodato d'uso gratuito di Compendio immobiliare, allegata alla suddetta nota prot. 803/2012 con la quale InnovaPuglia concede in comodato d'uso gratuito a Tecnopolis PST una frazione chiaramente individuata, e pari al 60% del compendio immobiliare, fino al 16 ottobre 2016, data di scadenza del godimento del diritto reale di usufrutto sugli immobili del Parco da parte di InnovaPuglia;
- di autorizzare la Società InnovaPuglia alla sottoscrizione del suddetto contratto a condizione che, contestualmente, le parti interessate procedano alla sottoscrizione di analogo contratto che preveda, sin d'ora, da parte dell'Università di Bari la concessione di comodato d'uso gratuito a favore di InnovaPuglia di una frazione chiaramente indicata, pari al 40% del compendio immobiliare, a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all'8 luglio 2027 a titolo di compensazione del precedente periodo di comodato d'uso concesso a Tecnopolis PST; entrambi i contratti da registrarsi a norma di legge;
- di affidare al Dirigente del Servizio Controlli la notifica del presente atto alla Società InnovaPuglia SpA, nonché la verifica dei contenuti della bozza del contratto con cui si preveda, sin d'ora, la concessione di comodato d'uso gratuito da parte dell'Università di Bari a favore di InnovaPuglia di una frazione chiaramente indicata, pari al 40% del compendio immobiliare, a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all'8 luglio 2027 a titolo di compensazione del precedente periodo di comodato d'uso concesso a Tecnopolis PST e la vigilanza sulla contestuale sottoscrizione dei due contratti di comodato d'uso gratuito come sopra specificato.

Il presente provvedimento viene sottoposto all'esame della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4, comma 4, lett. g) della L.R. 4/2/1997 n. 7.

COPERTURA FINANZIARIA ai sensi della L.R. n. 28/01 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale

L'Assessore al Bilancio, Avv. Michele PELILLO, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore relatore, Avv. Michele PELILLO;

viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;

a voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

Alla luce di quanto in narrativa, che quivi si intende integralmente riportato:

I. di prendere atto dei contenuti della nota prot. n. 803 del 21 maggio 2012 della Società InnovaPuglia;

II. di modificare i contenuti dei punti 5), 6) 7) e 8) del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 maggio 2008 tra Regione Puglia e Università di Bari e di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2008 n. 1085;

III. di prendere atto del parere pro veritate rilasciato dal Prof. Gianvito Giannelli dell'Università di Bari avente ad oggetto "Sui rapporti contrattuali tra InnovaPuglia SpA e Tecnopolis PST in scadenza il 15 ottobre 2016 e sull'iscrivibilità in bilancio dell'immobile concesso in comodato" datato 4 aprile 2012;

IV. di prendere atto della bozza di contratto di comodato d'uso gratuito di Compendio immobiliare, di cui alla nota prot. 803/2012, che in allegato costituisce parte integrante della presente, con la quale InnovaPuglia concede in comodato d'uso gratuito a Tecnopolis PST una frazione chiaramente individuata, e pari al 60% del compendio immobiliare, fino al 16 ottobre 2016, data di scadenza del godimento del diritto reale di usufrutto sugli immobili del Parco da parte di InnovaPuglia;

V. di autorizzare la Società InnovaPuglia alla sottoscrizione del suddetto contratto a condizione che, contestualmente, le parti interessate procedano alla sottoscrizione di analogo contratto che preveda, sin d'ora, la concessione di comodato d'uso gratuito da parte dell'Università di Bari a favore di InnovaPuglia di una frazione chiaramente indicata, pari al 40% del compendio immobiliare, a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all'8 luglio 2027 a titolo di compensazione del precedente periodo di comodato d'uso concesso a Tecnopolis PST. Nelle more del perfezionamento del secondo atto, l'autorizzazione concessa con il presente atto rimane sospesa. Entrambi i contratti sono da registrarsi a norma di legge;

VI. di demandare al Dirigente del Servizio Controlli la notifica del presente atto alla Società InnovaPuglia SpA, nonché la verifica dei contenuti della bozza del contratto con cui si preveda, sin d'ora, la concessione di comodato d'uso gratuito da parte dell'Università di Bari a favore di InnovaPuglia di una frazione chiaramente indicata, pari al 40% del compendio immobiliare, a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all'8 luglio 2027 a titolo di compensazione del precedente periodo di comodato d'uso concesso a Tecnopolis PST e la vigilanza sulla contestuale sottoscrizione dei due contratti di comodato d'uso gratuito come sopra specificato;

VII. di disporre la pubblicazione del presente atto sul BURP ai sensi della lettera b) art. 6 L.R. 13/94.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Teresa Scaringi Dott. Nichi Vendola