

## DELIBERAZIONE N. 18 DEL 15 DICEMBRE 2022

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI UTILIZZO DELLE RISORSE STANZIATE DALLA LR 17/2021.

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- VISTA** la L.R. 14 settembre 1987 n. 37 avente ad oggetto: “Norme per l’attuazione del diritto allo studio nelle Università della Sardegna”;
- VISTA** la L.R. 15 maggio 1995 n. 14 di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali e ss.mm.;
- VISTA** la L.R. 23 agosto 1995, n. 20, relativa alla semplificazione e razionalizzazione dell’ordinamento degli Enti Strumentali della Regione Autonoma della Sardegna;
- VISTA** la L.R. 13 novembre 1998, n. 31, avente ad oggetto: “Disciplina del personale regionale e dell’organizzazione degli uffici della Regione”;
- VISTA** la L.R. 20 ottobre 2016, n. 24 avente ad oggetto: “Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi”;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 11 del 05 febbraio 2020, con il quale all’Ing. Raffaele Sundas sono state conferite, con effetto dal 10 febbraio 2020 e per la durata di 5 anni, le funzioni di direzione generale dell’Ente;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 53 del 15 luglio 2022 avente ad oggetto “Ente Regionale per il diritto allo studio universitario di Cagliari (E.R.S.U.). Costituzione Consiglio di Amministrazione”;
- RICHIAMATA** la precedente Deliberazione del Commissario Straordinario n. 32 dell’11 agosto 2021 con cui è stata approvata la proposta del Direttore Generale trasmessa con nota ERSU prot. 10715 del 10 agosto 2021 di “Rimodulazione e Nuovo Assetto Infrastrutturale” e sono stati impartiti al medesimo Direttore Generale i relativi indirizzi di attuazione;
- RICHIAMATA** la precedente Deliberazione del Commissario Straordinario n. 5 del 21 febbraio 2022 con cui sono stati assegnati gli obiettivi direzionali per l’anno 2022;
- RICHIAMATE** le risultanze delle precedenti sedute di questo CdA tenutesi nelle date 3 agosto 2022 e 6 settembre 2022, nelle quali sono state esaminati lo stato attuale della programmazione e attuazione degli investimenti infrastrutturali, il nuovo contesto decisionale, e sono state discusse le nuove linee di indirizzo da assegnare all’Ente per il nuovo assetto infrastrutturale;
- CONSIDERATO** che nella precedente seduta di questo CdA del 6 settembre 2022 è stato richiesto al Direttore Generale di voler predisporre una nuova proposta di nuovo assetto di piano e programma infrastrutturale dell’Ente in coerenza con le considerazioni emerse nella stessa seduta;

**ESAMINATA** la proposta dal Direttore Generale, trasmessa il 14 dicembre 2022 con nota prot. ERSU n. 18443, recante "PROGRAMMA DI UTILIZZO DELLE RISORSE STANZIATE DALLA LR 17/2021", elaborata a seguito della relazione di pari oggetto redatta dal Direttore del Servizio Tecnico dell'Ente prot. n. 18380 del 12 dicembre 2022, e ritenuto che la medesima è coerente con le linee di indirizzo emerse nelle precedenti sedute del CdA tenutesi nelle date 3 agosto 2022 e 6 settembre 2022, nella delibera del CdA del 27 settembre 2022 n. 10, e con gli indirizzi di merito che questo Ente intende darsi, e con la quale proposta, a partire dagli indirizzi forniti dall'organo di indirizzo politico-amministrativo dell'Ente in merito agli obiettivi e ai programmi e interventi di futura attuazione da conseguire, sono state declinate le possibili modalità di utilizzo del complesso degli interventi inerenti alla programmazione delle somme messe a disposizione dalla RAS nel 2021 (L.R. 17/2021) per un importo di €22.500.000;

**RITENUTO** opportuno, per quanto sopra illustrato, di approvare la proposta elaborata dal Direttore Generale di "PROGRAMMA DI UTILIZZO DELLE RISORSE STANZIATE DALLA LR 17/2021" trasmessa il 14 dicembre 2022 con prot. ERSU n. 18443 allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, volti a definire ed attuare le modalità di utilizzo delle risorse messe a disposizione dalla RAS nel 2021 (L.R. 17/2021) per un importo di €22.500.000;

**PRESO ATTO** del parere di legittimità, reso ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 15 maggio 1995, n.14, dal Direttore Generale,

#### **DELIBERA**

per la motivazione espressa in premessa:

1. Di approvare la proposta elaborata dal Direttore Generale di "PROGRAMMA DI UTILIZZO DELLE RISORSE STANZIATE DALLA LR 17/2021" trasmessa il 14 dicembre 2022 con prot. ERSU n. 18443 allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
2. Di dare mandato al Direttore Generale affinché predisponga gli opportuni atti volti ad attuare tutti gli interventi come illustrati nella proposta approvata nel precedente punto 1.
3. Di dare atto che la presente deliberazione ha carattere di "indirizzi" che gli stessi potranno essere attuati con i successivi dovuti e opportuni atti di programmazione ai quali si rimanda.
4. Di dare mandato al Direttore Generale affinché provveda a dare attuazione alla presente Deliberazione, disponendo tutti gli atti e gli adempimenti conseguenti ai sensi e per gli effetti della vigente normativa di cui alla L.R. 13 novembre 1998, n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni.

Copia della presente deliberazione è trasmessa al Presidente della Regione Sardegna, all'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport e all'Assessorato Regionale della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio.

Copia della Deliberazione è trasmessa ai Direttori di Servizio.

**F.TO II DIRETTORE GENERALE**  
Ing. Raffaele Sundas

**F.TO IL PRESIDENTE**  
Dott. Cosimo Ghiani

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**SEDUTA DEL 15 DICEMBRE 2022**

**IL DIRETTORE GENERALE**

**VISTA** la proposta di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione avente ad oggetto:  
*"PROGRAMMA DI UTILIZZO DELLE RISORSE STANZIATE DALLA LR 17/2021";*

**VISTI** tutti gli atti istruttori,

**ESPRIME**

parere favorevole di legittimità ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale n.14 del 15.05.1995.

**F.TO IL DIRETTORE GENERALE**

Ing. Raffaele Sundas

DIREZIONE GENERALE

Al

Consiglio di Amministrazione

c. a. PRESIDENTE

SEDE

**OGGETTO:** PROPOSTA DI PROGRAMMA DI UTILIZZO DELLE RISORSE STANZIATE DALLA LR 17/2021 - [Intervento: *“Realizzazione e completamento residenze universitarie per ampliamento e realizzazione casa dello studente a Cagliari”* di cui all’articolo 4, comma 3 della LR 17/2021 - Tabella D]

#### PREMESSE

A seguito di confronti e interlocuzioni interne alla struttura amministrativa e di indirizzo politico dell’Ersu, si è evidenziata l’opportunità di ridefinire l’assetto infrastrutturale dell’Ente stesso, ciò in relazione anche alle mutate condizioni del contesto di necessità e opportunità di sviluppo dei servizi dell’Ente, giungendo infine, con la Delibera del CdA n. 10 del 27 settembre 2022, alla definizione della rimodulazione della pianificazione degli interventi infrastrutturali strategici.

Con la citata Deliberazione n. 10/2022 il CDA dell’ERSU ha dato atto della effettuazione di una disamina dello stato attuale della programmazione e della attuazione degli investimenti infrastrutturali e del nuovo contesto decisionale, e sono state discusse le nuove linee di indirizzo da assegnare all’Ente medesimo per il nuovo assetto infrastrutturale, procedendo alla valutazione ed approvazione della proposta di un nuovo assetto infrastrutturale e di una pianificazione di interventi infrastrutturali strategici.

Nella Delibera di cui trattasi, e nel documento tecnico annesso, si dà atto di una preliminare valutazione e disamina effettuata, che ha condotto a maturare varie riflessioni sulla opportunità di ridefinire l’assetto infrastrutturale dell’Ente in relazione alle mutate condizioni determinate dalla costruzione dei nuovi immobili e dalla riqualificazione di quelli esistenti, rispetto anche ai nuovi obiettivi di sviluppo dei servizi che l’Ente eroga e che intende migliorare.

Il documento tecnico approvato con la citata Delibera n. 10/2022, sulla base del delineato quadro esigenziale, ha individuato gli obiettivi generali da traguardare e ha disegnato il piano strategico complessivo degli interventi infrastrutturali dell’Ente, specificando, a seguito della valutazione delle possibili complessive alternative programmatiche e progettuali, sia gli interventi di nuova realizzazione, sia quelli di adeguamento e recupero di strutture esistenti, sia ancora quelli inerenti alla acquisizione di nuove strutture.

## DIREZIONE GENERALE

Tale atto di indirizzo ha pertanto tratteggiato il quadro esigenziale relativo ai fabbisogni del contesto economico e sociale e ai correlati obiettivi e indicatori di prestazione dell'Ente, fungendo anche da documento di indirizzo per le successive attività e fornendo indicazioni in merito agli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione degli interventi a seguito delle effettuate valutazioni dei fabbisogni della collettività e della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato da porre a base degli interventi medesimi; l'atto di indirizzo in questione ha inoltre esaminato e valutato le esigenze qualitative e quantitative richieste dall'Ente e della specifica utenza da soddisfare attraverso la realizzazione degli interventi in programmazione.

A seguito della individuazione degli "assi concettuali" delineati nella Delibera in questione, e nello specifico:

- implementazione dell'idea di "Cagliari Città Universitaria" attraverso una importante espansione dell'offerta dei servizi erogati da Ersu Cagliari e in particolare in direzione di maggiori posti alloggi, mense, e nuovi servizi destinati all'utenza studentesca (Punti Studio);
- accurata ideazione di un nuovo assetto infrastrutturale che sfrutti sinergicamente i punti forti dell'attrattività della Città di Cagliari nei confronti dei giovani studenti: validi servizi didattici, paesaggio urbano e accoglienza, "movida cagliaritano", turismo e territorio;
- affermazione del modello di "Campus Studentesco" secondo il quale l'intervento di Viale La Plaia rappresenta l'apripista, e coagulazione dei nuovi due Campus, quello di Via Trentino e quello di Via Sant'Ignazio, che insieme andrebbero a costituire una chiara, facilmente leggibile e ben strutturata ossatura dei servizi erogati da Ersu Cagliari, che si concretizzerebbe in tre distinti "Campus Studenteschi"

l'organo di indirizzo politico-amministrativo dell'Ente ha quindi definito gli obiettivi da conseguire e individuato i programmi e gli interventi di futura attuazione, e tra questi il complesso degli interventi inerenti alla programmazione delle somme messe a disposizione dalla RAS nel 2021 (L.R. 17/2021) per un importo di €22.500.000.

Con il documento in questione si è fornito inoltre l'indirizzo di:

- 1) destinare una parte di tale finanziamento -per € 3.000.000- all'ammmodernamento e ampliamento della mensa di Via Trentino;
- 2) utilizzare la rimanente somma per la realizzazione di nuovi posti alloggio, con l'ulteriore indirizzo di destinare tale somma -pari a € 19.500.000- per la realizzazione di nuovi posti letto, dando priorità per l'individuazione delle soluzioni percorribili a fabbricati già esistenti di proprietà pubblica ed a procedure fallimentari esecutive giudiziali, e con la specificazione che la manifestazione di interesse da pubblicare per l'individuazione degli stabili da destinare a studentati dovrà rivolgersi all'intero territorio del Comune di Cagliari, demandando allo stesso CdA la valutazione e scelta delle proposte ritenute migliori fra quelle che saranno presentate.

## PROPOSTA DI UTILIZZO DELLE RISORSE

Il Servizio Tecnico dell'Ersu, nell'ambito del programma di rimodulazione infrastrutturale stabilito con la citata Delibera n. 10/2022, ha avviato i necessari approfondimenti al fine di valutare le modalità di attuazione degli obiettivi declinati ai precedenti punti 1) e 2), che di seguito vengono illustrate.

**Punto 1):** la finalità pianificata potrà essere attuata sia attraverso l'adeguamento e rinnovamento delle cucine comuni presenti nei diversi piani della Casa dello Studente di via Trentino sia prevedendo un intervento di ampliamento della mensa annessa all'immobile medesimo. Si è, a tal fine, effettuata una valutazione

#### DIREZIONE GENERALE

preliminare sulle possibili modalità operative per attuare gli scopi individuati: non sussistono particolari ostacoli riguardo all'intervento relativo al rinnovamento e adeguamento delle cucine comuni della Casa. Relativamente, invece, all'ampliamento della mensa annessa alla Casa, la valutazione speditiva dei volumi urbanistici a disposizione nell'ambito del lotto in cui insiste l'immobile esistente ha portato ad individuare una superficie massima realizzabile di circa 100 m<sup>2</sup>. Al fine dell'ampliamento degli spazi di pertinenza della Casa - e in particolare della mensa- potrebbe in aggiunta utilizzarsi la superficie di pertinenza Ersu ricadente all'interno di un lotto di complessivi circa 3600 m<sup>2</sup>, adiacente alla struttura esistente, di cui Ersu detiene la proprietà di circa 550 m<sup>2</sup>; tale intervento potrebbe essere sviluppato, nella fase di progettazione e realizzazione, anche attraverso una diretta connessione funzionale con le restanti strutture della Casa dello Studente, realizzando, alla fine, un compendio unitario.

Stanziamiento previsto per l'attuazione dell'intervento: **€ 3.000.000**

**Punto 2):** riguardo all'intervento strettamente finalizzato alla realizzazione di nuovi posti alloggio, l'Ente ha già avviato alcune azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo declinato:

- a) partecipazione al bando MUR di cui al DM 1257/2021 pubblicato nella G.U. del 16/02/2022 (con finestra temporale scadenza 31 gennaio 2023), con l'obiettivo di trasformare l'attuale sede amministrativa dell'Ente di Corso Vittorio Emanuele II in residenza per gli studenti (a tal fine è stato contestualmente redatto il DPP per la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale del Palazzo Vivanet di via Roma, affinché possa essere utilizzato quale futura sede amministrativa dell'Ente e foresteria). Il bando del Ministero dell'Università e della Ricerca di cui al DM 1257/2021 è stato emanato a seguito della approvazione, con Decisione del Consiglio ECOFIN 10160/21 dell'8 luglio 2021, del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), il quale ha previsto la "*Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (M4C1-R 1.7-27-30)*", prevedendo specifici stanziamenti per il traguardo della creazione e assegnazione di posti letto a scadenze prefissate. Il bando in questione, in attuazione della Legge n. 338/2000, prevede il cofinanziamento fino al 75% del costo totale da parte dello Stato per interventi rivolti alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, nonché per le spese per l'acquisto di arredi e di attrezzature finalizzate all'erogazione dei servizi offerti dalle residenze universitarie. Per questo intervento il Servizio Tecnico dell'Ente ha già predisposto il Documento Preliminare alla Progettazione (DPP) e il Capitolato Speciale Prestazionale (CSP), individuando il presumibile quadro economico complessivo, pari a circa euro € 11.260.000, e un importo finanziabile di circa € 9.660.000 (essendo esclusi dal cofinanziamento statale le spese tecniche di progettazione, coordinamento per la sicurezza, direzione dei lavori, collaudo, validazione, ecc.); pertanto, il massimo cofinanziamento statale risulterebbe pari a circa € 7.245.000, mentre la quota di autofinanziamento sarà di circa **€ 4.000.000**. Riguardo a tale intervento è stato già individuato l'operatore economico che procederà alla redazione del Progetto di fattibilità tecnico-economica; successivamente l'Ente provvederà alla presentazione della richiesta di cofinanziamento, non appena verrà attivato il portale MUR appositamente dedicato. Così come indicato all'art. 48, co. 5 del DL 31 maggio 2021, n. 77, si intende predisporre il Progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) dei lavori ai fini della presentazione della domanda di cofinanziamento di cui al predetto DM n. 1257/2021 e poi procedere alla gara per l'affidamento di progettazione ed esecuzione dei relativi lavori sulla base del Progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'articolo 23, comma 5, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

DIREZIONE GENERALE

b) acquisizione di un immobile da adibire, a seguito di opportuna ristrutturazione ed adeguamento funzionale, a Studentato. I restanti € **15.500.000** di cui allo stanziamento complessivo previsto nella LR.17/2021, potranno essere utilizzati per l'acquisizione di un immobile da utilizzare come residenza universitaria, da assoggettare a successiva ristrutturazione e adeguamento funzionale prevedendo, altresì, l'acquisto di arredi e di attrezzature finalizzate all'erogazione dei servizi offerti dalla residenza universitaria. L'Ufficio Patrimonio dell'Ente, per le finalità sopra indicate e in coerenza con quanto statuito nella citata Delibera 10/2022, ha attualmente in corso la redazione e predisposizione della documentazione necessaria per la elaborazione e successiva pubblicazione di un avviso esplorativo per acquisire manifestazioni di interesse, da parte di soggetti pubblici, alla vendita di immobili da utilizzare per il fine individuato, prevedendo, in uno specifico allegato tecnico, la identificazione e declinazione delle indispensabili caratteristiche che l'immobile da individuare dovrà possedere (requisiti ubicazionali, requisiti tecnico-dimensionali, requisiti tecnici specifici, requisiti cogenti, requisiti soggettivi dei partecipanti alla manifestazione di interesse, etc.).

E' possibile ipotizzare, presuntivamente, un intervento finalizzato alla realizzazione di uno Studentato di circa 120-140 posti alloggio, stimando i seguenti importi di spesa:

- € **8.000.000**: acquisizione immobile (previa valutazione dell'Agenzia delle Entrate sulla congruità del prezzo di acquisto);
- € **7.500.000**: quadro economico complessivo dell'intervento (di ristrutturazione, adeguamento funzionale dell'immobile, acquisto arredi e attrezzature finalizzate all'erogazione dei servizi offerti dalla residenza universitaria).

Relativamente alle modalità operative di utilizzo delle risorse residue a seguito della acquisizione dell'immobile (ossia i presunti € 7.500.000 di cui sopra incrementati degli eventuali risparmi sul corrispettivo preventivato per l'acquisizione dell'immobile), potranno successivamente valutarsi possibili opzioni percorribili, tra cui, ad esempio, in maniera indicativa e non esaustiva:

- a) ristrutturazione e adeguamento funzionale, prevedendo altresì l'acquisto di arredi e attrezzature finalizzate all'erogazione dei servizi offerti dalla residenza universitaria, con gestione diretta dello Studentato da parte di Ersu, in analogia alle altre Case dello Studente;
- b) concessione di lavori, ovvero di progettazione esecutiva ed esecuzione, ovvero di progettazione definitiva, progettazione esecutiva ed esecuzione di lavori, riconoscendo a titolo di corrispettivo il diritto di gestire le opere o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere stesse (rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico).

Di seguito si riportano, per gli interventi ipotizzati, i cronoprogrammi procedurali e finanziari.

DIREZIONE GENERALE

1) *Ampliamento e adeguamento Casa dello Studente di via Trentino (cucine comuni e mensa)*

	2023	2024	2025
Redazione DPP	■		
Progettazione PFTE	■		
Conf. Servizi preliminare	■		
Progettazione PD-PE	■	■	
fase autorizzativa (Conf. Servizi decisoria)		■	
Verifica PD-PE e Validazione		■	
Procedura gara lavori		■	
Esecuzione lavori		■	■
Collaudo			■
<b>importi</b>	<b>200.000</b>	<b>500.000</b>	<b>2.300.000</b>

2a) *Casa dello Studente di C.so Vittorio Emanuele (quota parte autofinanziamento Ersu: € 4.000.000 su un Q.E complessivo pari a € 11.260.000)*

	2023	2024	2025
Progettazione PFTE	■		
Conf. Servizi preliminare	■		
Verifica PFTE e Validazione	■		
Procedura gara lavori su PFTE	■		
Progettazione PD-PE	■	■	
fase autorizzativa (conf. Servizi decisoria)		■	
Verifica PD-PE		■	
Esecuzione lavori		■	■
Collaudo			■
<b>importi</b>	<b>300.000</b>	<b>1.600.000</b>	<b>2.100.000</b>

2b) *Acquisizione immobile e successivo intervento di ristrutturazione e adeguamento funzionale per uso Studentato*

	2023	2024	2025
Acquisizione immobile	■		
Redazione DPP	■		
Progettazione PFTE	■		
Conf. Servizi preliminare	■		
Progettazione PD-PE		■	
fase autorizzativa (Conf. Servizi decisoria)		■	
Verifica PD-PE e Validazione		■	
Procedura gara lavori		■	
Esecuzione lavori			■
Collaudo			■
<b>importi</b>	<b>8.200.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>6.000.000</b>

DIREZIONE GENERALE

Cronoprogramma finanziario complessivo risorse LR 17/2021

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	
<i>Intervento 1</i>	<i>200.000</i>	<i>500.000</i>	<i>2.300.000</i>	
<i>Intervento 2a)</i>	<i>300.000</i>	<i>1.600.000</i>	<i>2.100.000</i>	
<i>Intervento 2b)</i>	<i>8.200.000</i>	<i>1.300.000</i>	<i>6.000.000</i>	<i>TOTALE</i>
<b><i>Importi complessivi</i></b>	<b><i>8.700.000</i></b>	<b><i>3.400.000</i></b>	<b><i>10.400.000</i></b>	<b><i>22.500.000</i></b>

**F.TO IL DIRETTORE GENERALE**  
*Ing. Raffaele Sundas*