



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

Da un secolo, oltre.



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

FUNZIONI DIREZIONALI

IL DIRETTORE GENERALE

VISTI

- il D.lgs. 165/2001 recante norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle Amministrazioni Pubbliche;
- lo Statuto dell'Università degli Studi di Firenze;
- il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL) del comparto Istruzione e Ricerca;
- il Contratto Collettivo Integrativo (CCI) dell'Università degli Studi di Firenze;
- il D.D. 976/2023, con cui sono state attivate l'Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare e l'Area Programmazione e sviluppo grandi opere;
- il D.D. 170/2024, con cui sono state emanate le Linee Guida di Progettazione Organizzativa delle Aree;
- il D.D. 2344/2024 di individuazione dei valori retributivi per le posizioni organizzative di secondo livello;
- il conto CO.04.01.01.02.03.01 *"Competenze accessorie al personale inquadrato nella categoria EP* del Bilancio unico di previsione.

CONSIDERATA

- la necessità di garantire un presidio specialistico, tramite l'attivazione di una Posizione Professionale, per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ateneo all'interno dell'Area *"Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare"*;
- la necessità e l'urgenza, nell'attuale fase strategica relativa alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, di procedere all'affidamento della responsabilità della Posizione Professionale denominata *"Valorizzazione del Patrimonio"*;
- le competenze ed il profilo professionale del Dott. Andrea Ciulli, attualmente responsabile del Settore *"Gare e Appalti"* nell'Area Affari Generali e Legali;
- la disponibilità del Dott. Andrea Ciulli ad assumere l'incarico *ad interim* - per il tempo che sarà necessario per assicurare l'entrata a regime dell'assetto organizzativo - della Posizione Professionale *"Valorizzazione del Patrimonio"*;
- la natura provvisoria della collocazione in fasce attualmente adottata, nelle more della definizione delle pesature delle posizioni organizzative;
- che la spesa per l'incarico di responsabilità sia sostenuta a valere sul conto CO.04.01.01.02.03.01 *"Competenze accessorie al personale inquadrato nella categoria EP"*.

DECRETA

a decorrere dal **01/04/2026**

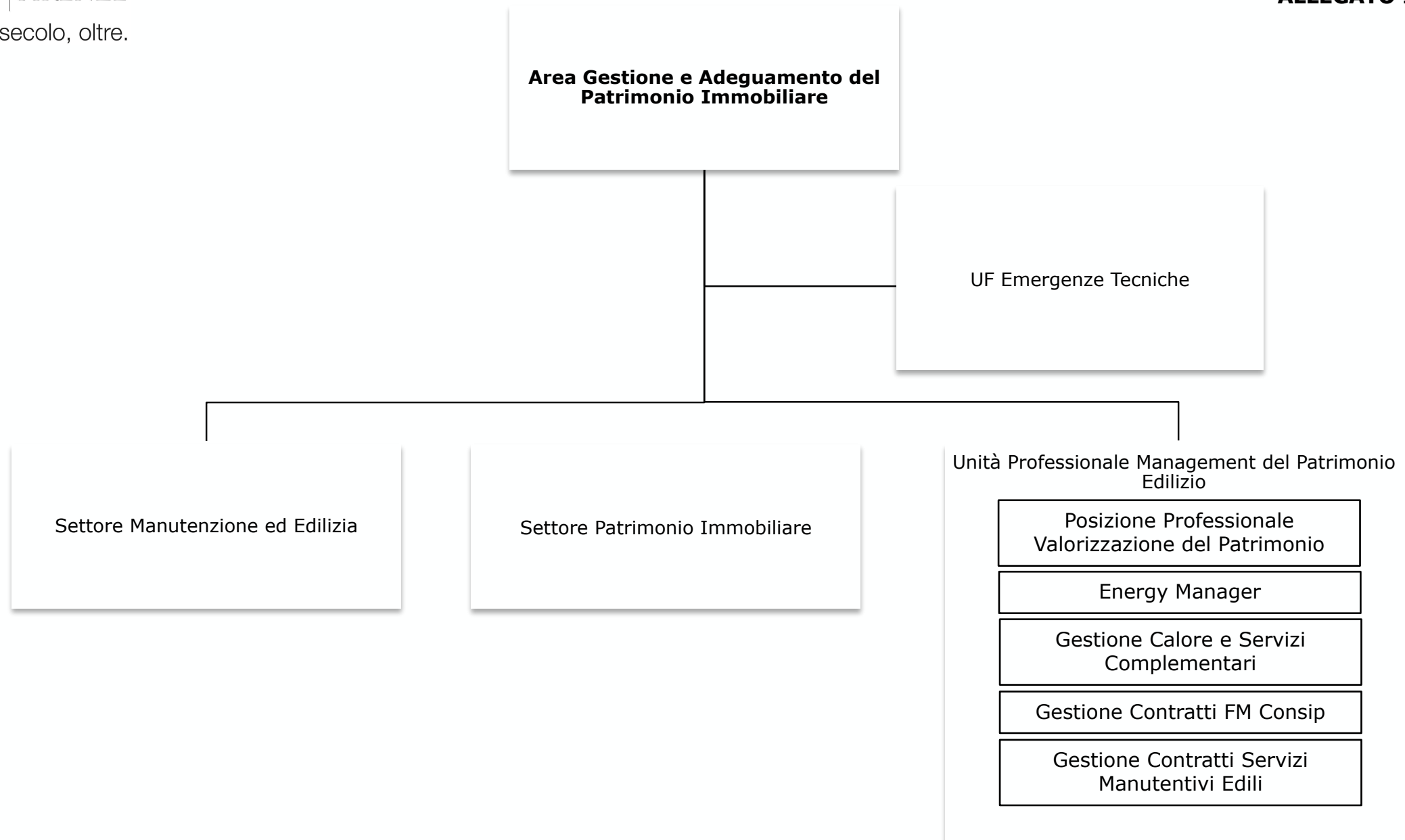
- di attivare l'unità organizzativa di secondo livello Posizione Professionale *"Valorizzazione del Patrimonio"*, in afferenza all'Unità Professionale *"Management del Patrimonio Edilizio"* dell'Area *"Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare"*;
- di conferire, ex art. 88 co.10 del CCNL, al Dott. Andrea Ciulli l'incarico *ad interim* di responsabile della



Posizione Professionale “*Valorizzazione del Patrimonio*”, nelle more dell’individuazione di un nuovo responsabile, dal 1° Aprile 2026 al 31 dicembre 2026;

- di rappresentare l’assetto organizzativo dell’Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare, con la nuova unità organizzativa come riportato nell’*Allegato 1*;
- di definire le *mission* e le principali attività della Posizione Professionale “*Valorizzazione del Patrimonio*” e di ridefinire le *mission* e le principali attività del Settore “*Patrimonio Immobiliare*” e le *mission* dell’Unità Professionale “*Management del Patrimonio Edilizio*” come riportato nell’*Allegato 2*;
- di mantenere invariate le articolazioni organizzative non espressamente indicate nel presente provvedimento;
- di individuare la collocazione in fasce della Posizione Professionale “*Valorizzazione del Patrimonio*” ai fini dell’erogazione della relativa indennità di responsabilità, così come indicato nell’*Allegato 3*;
- di mantenere invariata la collocazione nelle fasce di indennità del Settore “*Patrimonio Immobiliare*” e dell’Unità Professionale “*Management del Patrimonio Edilizio*”, nonché la collocazione nelle fasce di indennità delle altre unità organizzative non espressamente indicate nell’*Allegato 3*.

Il Direttore Generale
Dott. Marco Degli Esposti





UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

Da un secolo, oltre.



ALLEGATO 2

Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare

Responsabile: Carmen Carrera (Dirigente)

Settore Patrimonio Immobiliare

Laura Salici (Responsabile)

Mission

Assicurare la gestione amministrativa, giuridica, tecnica e informativa del patrimonio immobiliare dell'Ateneo, garantendo il presidio dei procedimenti di acquisizione, dismissione e valorizzazione dei beni, la corretta tenuta delle informazioni patrimoniali e il supporto alla programmazione strategica e alla gestione degli spazi dell'Ateneo.

Principali attività:

- curare la predisposizione e l'aggiornamento della programmazione triennale relativa agli acquisti, alle valorizzazioni e alle alienazioni del patrimonio immobiliare dell'Ateneo;
- gestire l'attività amministrativa del patrimonio immobiliare, sotto i profili organizzativo, giuridico, amministrativo, contabile, urbanistico, catastale, fiscale e digitale;
- supportare le attività relative all'acquisizione di immobili, alla stipula dei contratti, alle convenzioni e alle locazioni relativamente alla contrattualistica, ivi compresa l'attività estimativa;
- gestire i procedimenti relativi alle operazioni di trasformazione e concessione a terzi di beni immobili dell'Ateneo e degli organismi controllati;
- gestire i rapporti con l'Agenzia del Demanio, nonché condurre le interlocuzioni e negoziazioni con enti pubblici e soggetti privati per le operazioni inerenti al patrimonio immobiliare;
- curare gli adempimenti di comunicazione e rendicontazione patrimoniale verso i Ministeri e gli altri enti competenti;
- gestire i rapporti con soggetti terzi per la definizione di confini, servitù e altre questioni derivanti dalla contiguità con proprietà confinanti, nonché i rapporti con i condomini e amministrazioni condominiali;
- presidiare e aggiornare il sistema informativo del patrimonio immobiliare (INFOCAD), assicurando l'acquisizione, la validazione e l'aggiornamento continuo dei dati patrimoniali, in raccordo con le altre strutture di Ateneo;
- gestire i procedimenti di assegnazione degli spazi alle strutture universitarie, garantendo il costante aggiornamento delle assegnazioni;
- presidiare gli adempimenti fiscali relativi agli atti e contratti gestiti, nonché delle imposte e tasse connesse al patrimonio immobiliare e ai redditi fondiari (tra cui imposta di registro, IVA, imposta di bollo, tassa sui rifiuti, passi carrabili, ecc.), assicurando il coordinamento operativo



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

Da un secolo, oltre.



con l'Area competente per la gestione fiscale del patrimonio attraverso la raccolta e la messa a disposizione dei dati necessari.

Unità Professionale Management del Patrimonio Edilizio

Mission

Supportare il Dirigente nel coordinamento dell'Area al fine di presidiare, organizzare e gestire i principali servizi di funzionamento manutentivi e patrimoniali degli spazi di Ateneo. Presidiare i processi trasversali e curare le attività connesse alla manutenzione e valorizzazione del Patrimonio dell'Ateneo. Gestire e monitorare i consumi, coordinare le richieste di intervento e assicurare la coerenza degli interventi edilizi attraverso il presidio dei contratti e il coordinamento della gestione patrimoniale all'interno delle strategie di Ateneo.

Posizione Professionale Valorizzazione del Patrimonio

Andrea Ciulli (Responsabile ad interim)

Mission

Assicurare le attività di analisi e sviluppo nella definizione di strumenti, modelli gestionali e indirizzi operativi per l'utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ateneo, anche attraverso l'elaborazione di proposte tecniche, l'analisi dei processi amministrativi connessi e il supporto istruttorio alle iniziative e agli accordi istituzionali di rilevanza strategica. Curare le istruttorie relative agli atti e ai procedimenti necessari per l'attuazione dei suddetti modelli e indirizzi operativi, assumendone la relativa responsabilità.

Principali attività:

- curare le istruttorie relative alle acquisizioni di immobili, alla stipula dei contratti, alle convenzioni e alle locazioni relativamente alla contrattualistica in collaborazione con il Settore Patrimonio Immobiliare;
- gestire le procedure di evidenza pubblica e negoziate per la vendita e la locazione degli immobili di proprietà dell'Ateneo;
- assicurare l'analisi e le elaborazioni tecniche per la declinazione operativa della strategia patrimoniale dell'Ateneo, con particolare riferimento ai principali progetti e iniziative in corso;
- supportare l'istruttoria delle attività connesse alla partecipazione dell'Ateneo ad accordi con altre Amministrazioni pubbliche anche attraverso la predisposizione di documentazione tecnica e contributi di analisi;
- gestire i rapporti, le interlocuzioni e le negoziazioni con enti pubblici e soggetti privati per le operazioni inerenti al patrimonio immobiliare;
- supportare la predisposizione degli atti e delibere per gli Organi relative alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.



ALLEGATO 3

Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare

Pesature

Unità Organizzativa	Tipo di UO	Pesatura*
Posizione Professionale Valorizzazione del Patrimonio	Secondo livello - EP	Fascia 3

* A decorrere dal 01/01/2025 le fasciazioni utilizzate corrispondono ai seguenti valori retributivi (valori annui lordo dip.)

Tipo incarico	Pesatura	Indennità
Secondo livello - EP	Fascia 1	€ 10.000,00
Secondo livello - EP	Fascia 2	€ 9.000,00
Secondo livello - EP	Fascia 3	€ 7.500,00
Secondo livello - EP	Fascia 4	€ 4.500,00
Secondo livello - EP	Fascia base	€ 3.099,00
Secondo livello - Funzionari	Fascia alta	€ 6.200,00
Secondo livello - Funzionari	Fascia media	€ 4.800,00
Secondo livello - Funzionari	Fascia base	€ 3.600,00
Terzo livello - Funzionari	Fascia alta	€ 3.000,00
Terzo livello - Funzionari	Fascia media	€ 2.000,00
Terzo livello - Funzionari	Fascia base	€ 1.033,00