



Regolamento per la costituzione di concessioni e servitù sul patrimonio immobiliare dell'Università di Pisa

[D.R. n. 924/2023 del 29 maggio 2023 - Modifiche allegato](#)

[D.R. Prot. n. 7374 del 20 maggio 2008 - Emanazione](#)

Articolo 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina:
 - a) le modalità di rilascio delle concessioni a terzi per attività da svolgersi su beni immobili dell'Università di Pisa;
 - b) le modalità per la costituzione di servitù su beni immobili di proprietà dell'Università di Pisa.
2. Le disposizioni di cui al presente Regolamento:
 - a) rispondono all'esigenza di una gestione del patrimonio immobiliare dell'Ateneo rispondente ai principi di economicità, efficienza, produttività, redditività e di valorizzazione e razionalizzazione delle risorse;
 - b) si conformano alle disposizioni normative in materia dettate dalla legislazione vigente e dall'Università di Pisa.
3. Il presente Regolamento non si applica: alle concessioni temporanee di aule, ivi comprese le aule magne della Sapienza e delle facoltà; agli spazi gestiti dai poli didattici.
4. Non sono consentite concessioni per finalità contrastanti con quelle previste nello Statuto dell'Università di Pisa.

Articolo 2

Opere ed attività soggette a concessione

1. Eccezion fatta per quanto previsto all'art. 1.3, sono soggette a concessione tutte le attività di terzi sul patrimonio immobiliare dell'Università di Pisa quali, a titolo esemplificativo:
 - a) piantumazioni;
 - b) realizzazione di recinzioni e muri di cinta;
 - c) posa in opera di condutture aeree e sotterranee;
 - d) scavi e depositi di qualsiasi tipo;
 - e) costruzioni di qualsiasi tipo;
 - f) attività varie anche a carattere provvisorio;

- g) occupazioni/utilizzazioni di altro tipo.
2. Le concessioni di cui al presente Regolamento sono, di regola, a titolo oneroso, e comportano il pagamento, da parte del concessionario, di un canone che, nei casi previsti nell'allegata tabella A, è commisurato alle tariffe ivi previste.
 3. L'ammontare del canone è soggetto, ogni dodici mesi dalla data di inizio della concessione, a revisione ed eventuale conseguente adeguamento, sulla base di un'istruttoria condotta dal responsabile della struttura dell'Università di Pisa competente per il rilascio della concessione, che tiene conto della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo e di eventuali significative variazioni della situazione degli immobili oggetto della concessione.

Articolo 3 Costituzione di servitù prediali

1. Possono essere costituite servitù prediali sul patrimonio immobiliare dell'Università di Pisa nei casi previsti dal libro terzo, titolo sesto, del Codice civile, a condizione che il loro esercizio non crei situazioni di disagio per lo svolgimento delle attività dell'Ateneo. In tale ultimo caso gli Uffici competenti dell'Ateneo verificano e concordano con il richiedente, ove possibile, diverse modalità di esercizio della servitù rispetto a quelle richieste.
2. In particolare, possono essere costituite servitù per consentire il passaggio delle linee di distribuzione delle principali utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefonia), degli oleodotti, dei metanodotti e, più in generale, per qualsiasi altra finalità idonea a garantire servizi utili per la collettività.
3. Il corrispettivo per la costituzione di servitù prediali sul patrimonio è determinato dalla tariffa, corrispondente alla tipologia di servitù richiesta, di cui alla tabella allegata (All. A). Il Consiglio di Amministrazione, con motivata deliberazione, può disporre la riduzione della tariffa o la gratuità della servitù in relazione all'utilità per l'Università di Pisa alla costituzione della servitù.

Articolo 4 Competenza al rilascio delle concessioni e alla costituzione di servitù

1. Le concessioni sono rilasciate previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 38 del Regolamento di Ateneo per l'amministrazione, la finanza e la contabilità, dal responsabile del centro di spesa al quale sono assegnati gli immobili oggetto della concessione. Alla concessione accede, di regola, un disciplinare, sottoscritto dal concessionario per accettazione, che ne regola le modalità di esercizio;
2. La costituzione di servitù è deliberata dal Consiglio di Amministrazione, acquisiti i pareri del Dirigente dell'Area Edilizia e Impiantistica e del responsabile del centro di spesa al quale sono assegnati gli immobili interessati dalla servitù. La sottoscrizione del relativo contratto spetta al Rettore o, in caso di sua assenza o impedimento, al Prorettore vicario, o a un soggetto cui sia stata conferita dagli stessi idonea procura.
3. Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione di cui ai precedenti punti determinano, inoltre, la destinazione delle somme da introitare a seguito del rilascio delle concessioni o della costituzione delle servitù.

Articolo 5

Criteri per l'assegnazione delle concessioni

1. Le concessioni sono, di norma, assegnate previa effettuazione di procedura aperta (asta pubblica) alla quale possono partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal bando. Fanno eccezione:

- a) le concessioni il cui canone annuo sia inferiore a euro 10.000=, per le quali deve essere comunque prevista la preventiva pubblicazione, sul sito web dell'Ateneo, dei criteri e delle modalità di attribuzione, mediante procedure idonee a consentire ai soggetti interessati e in possesso dei requisiti necessari di presentare domanda per la loro assegnazione;
- b) le concessioni che, sulla base di disposizioni di legge o di atti presupposti di un'amministrazione pubblica, non possano essere assegnate che a un solo soggetto, pubblico o privato;
- c) le concessioni, a soggetti pubblici e privati, di durata non superiore ai trenta giorni consecutivi, rientranti nelle tipologie di cui alla allegata tabella A, per le quali l'assegnazione avviene direttamente al soggetto richiedente, con corresponsione del canone previsto dalla tabella medesima.

Articolo 6

Durata delle concessioni

1. La durata delle concessioni è stabilita negli atti di cui al precedente art. 4 e non può superare i cinquanta anni compresi gli eventuali rinnovi, se non diversamente stabilito con motivata deliberazione del Consiglio di Amministrazione.
2. La possibilità dell'eventuale rinnovo delle concessioni –soggetto a autorizzazione del Consiglio di Amministrazione- è subordinato alla verifica, da parte del dirigente della competente struttura dell'Ateneo, della sussistenza dei requisiti di convenienza e di pubblico interesse e deve essere prevista negli atti di cui al precedente art. 4.1. Il rinnovo può essere accordato esclusivamente su istanza del concessionario, e la decisione di rinnovare la concessione è comunicata tempestivamente, per scritto, al concessionario stesso.

Articolo 7

Spese

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese necessarie:
 - a) per la bollatura e la registrazione degli atti relativi all'affidamento della concessione;
 - b) per l'esercizio della concessione, nessuna esclusa;
 - c) per la gestione dell'immobile oggetto della concessione e per la sua ordinaria manutenzione.
2. Sono inoltre a carico del concessionario, fatta salva eventuale diversa disposizione contenuta negli atti di cui al precedente art. 4.1, le spese relative alla straordinaria manutenzione dell'immobile oggetto della concessione.
3. Sono a carico del richiedente tutte le spese di bollatura, registrazione e trascrizione, notarili e quant'altro necessario per la costituzione della servitù. Sono inoltre a suo carico tutte le opere e

spese necessarie per conservare la servitù. Le modalità di intervento del richiedente sulle opere eventualmente realizzate per l'esercizio della servitù sono stabilite con appositi accordi sottoscritti dal responsabile del centro di spesa a cui sono stati assegnati gli immobili.

Articolo 8 Doveri del concessionario

1. Il concessionario è tenuto a rispettare gli oneri e gli obblighi previsti nell'atto con il quale è disposta la concessione e nell'eventuale disciplinare che ad esso acceda ed è responsabile di eventuali danni al bene oggetto della concessione e di danni e infortuni a terzi o a sui dipendenti in ragione della concessione stessa.
2. Il concessionario, nei modi e termini previsti dagli atti di cui al precedente art. 4.1, deve:
 - a) stipulare, idonea polizza assicurativa di copertura dei rischi derivanti dall'attività oggetto della concessione;
 - b) prestare idonea cauzione a garanzia degli obblighi che assume nei confronti dell'Università di Pisa, nonché per eventuali danni all'immobile sul quale si svolge la concessione.
3. Gli atti di cui al precedente art. 4.1 possono stabilire, in caso di concessione di durata non superiore ai trenta giorni e ove ne ricorrano i presupposti, l'esonero dalla polizza assicurativa e dalla cauzione. Gli stessi atti possono prevedere l'applicazione di penali nei confronti del concessionario in caso di inadempienze e di inosservanza delle condizioni per cui è rilasciata la concessione.
4. Il concessionario, con la sottoscrizione del disciplinare che accede alla concessione e di una copia del presente Regolamento, accetta tutte le condizioni che regolano in generale le concessioni dell'Università di Pisa e in particolare la concessione di cui diviene titolare. Inoltre, il concessionario accetta, mediante la firma di un apposito verbale di consegna, gli immobili destinati all'esercizio della concessione nello stato di fatto e diritto in cui si trovano al momento in cui gli sono consegnati.
5. È vietato, al concessionario, di cedere a terzi, a qualsiasi titolo, diritti o facoltà attinenti alla concessione che gli è stata rilasciata, fatte salve eventuali eccezioni, per singoli aspetti della concessione, che siano previsti negli atti di cui al precedente art. 4.1, previa espressa autorizzazione scritta dell'Università di Pisa. La violazione della presente condizione comporta l'immediata decadenza dalla concessione, oltre all'incameramento della cauzione e al risarcimento dell'eventuale maggior danno arrecato.
6. Il concessionario, al termine della concessione, è tenuto ad eseguire quanto necessario al ripristino nello stato originario degli immobili oggetto della concessione, se non diversamente previsto negli atti di cui al precedente art. 4.1. La cauzione non può essere liberata fino a che tale obbligo non sia stato eseguito.

Articolo 9 Revoca della concessione

1. La concessione può essere revocata, con le stesse modalità con le quali è stata accordata, per:

- a) gravi o ripetute violazioni delle condizioni di rilascio della concessione, previa contestazione scritta al concessionario;
- b) inattività del concessionario, previa diffida scritta a iniziare l'esercizio dell'attività oggetto della concessione entro il termine assegnato.

Nei casi predetti alla revoca si aggiunge l'incameramento della cauzione prestata, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

2. La concessione può essere revocata, inoltre, per motivi di pubblico interesse sopravvenuti ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. In tal caso al concessionario spetta esclusivamente la restituzione dei canoni eventualmente già versati per il periodo successivo alla revoca e un indennizzo, nel caso in cui sia accertato un danno conseguente alla revoca stessa.

Articolo 10

Rinuncia

1. Il concessionario può rinunciare alla concessione prima della scadenza per giustificati motivi, con preavviso da comunicarsi per scritto almeno tre mesi prima all'Università di Pisa, o nel diverso termine eventualmente indicato negli atti di cui all'art. 4.1.
2. Il concessionario rinunciatario è tenuto ad eseguire quanto necessario al ripristino dello stato originario degli immobili oggetto della concessione, come previsto al precedente art. 8.
3. Il concessionario che rinuncia alla concessione è tenuto a pagare l'intera annualità del canone relativa all'anno nel quale avviene la cessazione.
4. Sarà invece liberata la cauzione eventualmente prestata, eccezion fatta per quanto necessario trattenere in caso di danni o inadempienze riscontrati sino al momento della restituzione dell'immobile da parte del concessionario.

Articolo 11

Utilizzo di immobili di altri Enti Pubblici

1. Qualora l'Università di Pisa o sue strutture costituite in centro di spesa siano gli utilizzatori, a qualsiasi titolo, di beni immobili appartenenti ad altri Enti Pubblici, negli atti che disciplinano tale utilizzo dovrà essere previsto che eventuali spese sostenute dall'Università stessa o delle sue strutture per manutenzione o migliorie relativamente a tali immobili siano tenute in considerazione ai fini della definizione degli aspetti economici dell'utilizzo medesimo.

Articolo 12

Disposizioni finali e transitorie

1. Il presente Regolamento si applica anche alle servitù già in essere, gravanti sugli immobili già facenti parte del patrimonio indisponibile del demanio e passati in proprietà all'Università di Pisa ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 136/2001, nonché alle altre servitù già esistenti, per le quali non sia ancora stato fissato un corrispettivo con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

2. Le tariffe di cui all'allegata tabella (All. A) e gli importi contenuti nel presente Regolamento sono periodicamente aggiornati, con cadenza almeno triennale, con apposite deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

3. Restano ferme le concessioni già autorizzate con deliberazione del Consiglio di Amministrazione alla data di emanazione del presente Regolamento per le quali, alla scadenza, verrà applicata la disciplina di cui al presente Regolamento.

All. n. 1

TABELLA “A”

CRITERI E TARIFFE PER IL CALCOLO DEI CANONI RELATIVI ALLE UTILIZZAZIONI OCCUPAZIONI - SERVITU' DI BENI (TERRENI E FABBRICATI) DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DI PISA

Precisazioni

- Le tariffe di base, individuate nella presente tabella, sono determinate tenendo conto di quanto stabilito, per tipologie analoghe, da normative relative ai beni dello Stato e/o degli enti territoriali o, in alcuni casi, dalla valutazione del vantaggio economico che l'utente trae dal bene dato in concessione.
- Le tariffe riportate sono riferite all'anno 2023 e, comunque, soggette a rivalutazione periodica sulla base della variazione dell'indice Istat con disposizione del dirigente competente.
- In generale il canone è determinato sulla scorta della tariffa base annuale o giornaliera, tenendo conto dell'entità dell'occupazione espressa in metri quadrati e/o metri lineari, del valore economico nonché della disponibilità del bene. Sono soggette al canone le occupazioni di qualsiasi bene (aree e/o fabbricati) del patrimonio immobiliare dell'Università di Pisa.
- Sono parimenti soggette al canone le occupazioni di spazi sovrastanti o sottostanti tali aree e/o fabbricati, ivi comprese quelle derivanti da condutture ed impianti adibiti a servizi pubblici.
- Con il termine *minimo di legge* o *minimo ricognitorio* si intende il canone annuale minimo applicabile. Tale canone, inizialmente fissato dalla L. 01/12/1981 n. 692 in £. 40.000 e successivamente ai sensi del D.M. 02/03/1998 n. 258 sestuplicato (a partire dal 01/01/1990) in £. 240.000 (€ 123,95), rivalutato con gli aggiornamenti ISTAT all'attualità (anno 2023) risulta essere di € 194,20

TARIFFE

1) Attraversamenti aerei con elettrodotti senza infissione di pali

La misura dei seguenti canoni annui è stata fissata dall'art.4, comma 2, della L. 21/12/1961 n.1501 aumentata di otto volte dall'art.14, comma 1, del D.L. 02/10/1981 n.546 convertito nella Legge 01/12/1981 n.692, D.L. 27/04/1990 n. 90 convertito nella Legge 26/06/1990 n. 165, D.M. 20/07/1990, aumentata di sei volte dall'art.7 del D.M. 02/03/1998 n.258 e rivalutati ai sensi dell'art.10, comma 2, della Legge 537/93, in analogia a quanto previsto dagli articoli 16 e 17 della L.R. 20/09/1988 n. 83.

	anno 2023
fino a 400 V	€ 6,47
oltre 400 fino a 30.000 V	€ 97,10
oltre 30.000 fino a 150.000 V	€ 126,23
oltre 150.000 fino a 250.000 V	€ 194,20
oltre 250.000 V.	€ 291,29

2) Attraversamenti aerei con elettrodotti ed infissione di pali su aree di proprietà dell'Università di Pisa:

all'importo del punto 1) si aggiunge:

	anno 2023
per ogni palo in legno	€ 8,08
per ogni palo tipo SCAC (cemento)	€ 20,22
per ogni traliccio in ferro:	
oltre 30.000 fino a 50.000 V	€ 24,26
oltre 50.000 fino a 250.000 V	€ 36,44
oltre 250.000 V	€ 48,54

Per i suddetti canoni punto 1) e punto 2), disciplinati da apposita disposizione, non può essere imposto il canone minimo ricognitorio.

3) Altri attraversamenti aerei

	anno 2023
fino a ml 5	€ 8,08
oltre ml 5 fino a ml 15	€ 4,03
oltre ml 15 fino a ml 100	€ 2,01
oltre ml 100 fino a ml 200	€ 1,00
oltre ml 200 fino a ml 500	€ 0,49
oltre ml 500	€ 0,25

4) Altri Attraversamenti aerei con infissione di pali su aree di proprietà dell'Università di Pisa:

all'importo del punto 3) si aggiunge:

	anno 2023
per ogni palo in legno	€ 8,08
per ogni palo tipo SCAC (cemento) o in ferro	€ 20,22

5) Attraversamenti sotterranei, superficiali o utilizzando manufatti esistenti di aree di proprietà dell'Università di Pisa con elettrodotti, linee telefoniche, metanodotti, etc. Si adottano i seguenti parametri riferiti al metro lineare:

	anno 2023
fino a ml 5	€ 8,08
oltre ml 5 fino a ml 15	€ 4,03
oltre ml 15 fino a ml 100	€ 2,01
oltre ml 100 fino a ml 200	€ 1,00
oltre ml 200 fino a ml 500	€ 0,49
oltre ml 500	€ 0,25

Per i canoni determinati secondo quanto disposto ai punti 3), 4), 5) è applicabile, se minore, quello minimo ricognitorio.

Ove ricorrono attraversamenti di tipo particolare, il cui canone non è determinabile con l'applicazione della tariffa di cui sopra, la misura dello stesso si determina con i normali criteri dell'estimo avuto riguardo alle Leggi in materia.

6) Ponti e Viadotti pubblica utilità

canone annuo = minimo di legge

7) Infissione di cartelli pubblicitari

canone annuo = minimo di legge.

Nel caso di più cartelli pubblicitari:

	Anno 2023
canone annuo cadauno	€ 16,17

Se il totale ottenuto è inferiore all'importo minimo di legge, si applica quest'ultimo.

8) Chioschi di vendita, edicole

€ 7,04/ mq. - anno o sua frazione

9) Occupazioni temporanee

Per occupazioni temporanee si intendono le concessioni di beni (terreni e/o fabbricati) di durata pari o inferiore a trenta giorni.

La durata delle occupazioni temporanee viene misurata in giorni interi, con arrotondamento in eccesso per le frazioni. L'importo minimo giornaliero viene stabilito in € 10. Si adottano i seguenti parametri riferiti al metro quadrato:

	Anno 2023	
Natura dell'Occupazione:	unità di misura	importo unitario
cantieri	mq.	€ 0.34
attività ricreative e sportive	mq.	€ 0.14
attività commerciali, artigianali o industriali	mq.	€ 0.41
attività a carattere sociale, non remunerativo	gratuito	

10) Tipologie non indicate nei punti precedenti

Per tipologie di occupazioni non indicate nei punti precedenti (es. occupazioni di aree scoperte per uso residenziale, commerciale, industriale, agricolo - sfalcio erbe ecc.) ed ove ricorrono situazioni di tipo particolare, la determinazione del canone sarà eseguita con i normali criteri dell'estimo avuto riguardo alle Leggi in materia.