



U.S.R.

IL RETTORE

VISTO lo Statuto di Ateneo;

VISTO l'art. 3 del Regio Decreto n. 2440 del 18.11.1923, recante "Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato";

VISTO l'articolo 37 del Regio Decreto n. 827 del 23.05.1924, intitolato "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

VISTA la Legge n. 241 del 07.08.1990 e, in particolare, l'art. 12 che detta criteri e modalità per l'attribuzione da parte delle Amministrazioni Pubbliche di vantaggi economici;

VISTA Legge n. 390 del 02.12.1991 e, in particolare, l'art. 21, co. 10, in tema di concessioni in uso alle Regioni degli immobili dello Stato e delle Università;

VISTO l'art. 5 della Legge n. 431 del 09.12.1998 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo") nonché il D.I. 05.03.1991 ed il D.M.I.T. 30.12.2002 che, tra l'altro, definiscono le caratteristiche e le modalità di stipula dei contratti di *locazione transitoria*;

VISTO il D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e, in particolare, l'art. 9 che detta disposizioni in materia di immobili appartenenti allo Stato oggetto di concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale;

VISTO l'art. 12 del D.L. n. 98 del 06.07.2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 111 del 15.07.2011, che detta disposizioni in materia di operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni pubbliche;

VISTO il Decreto Ministeriale del 16.03.2012 e, in particolare, l'art. 2 il quale prevede che le Amministrazioni pubbliche, ogni anno, definiscano e comunichino al Ministero dell'Economia e delle Finanze un piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, le operazioni di acquisto e di vendita degli immobili;

VISTO l'art. 3 – commi 4, 5, 6 e 7 - del D.L. n. 95 del 06.07.2012 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 135 del 07.08.2012) che detta disposizioni inerenti alla determinazione del canone nell'ambito dei contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle amministrazioni pubbliche;

VISTO l'art. 1 - comma 388 - della Legge n. 147 del 27.12.2013 che detta disposizioni inerenti al rinnovo dei contratti di locazione di immobili stipulati dalle amministrazioni pubbliche;

VISTO l'art. 4 del D.L. n. 50 del 24.04.2017, convertito con modificazioni dalla Legge n. 96/2017, che, tra l'altro, definisce le caratteristiche dei contratti di *locazione breve*;

VISTE le Delibere dall'ANAC, n. 155 del 30.03.2022 e n. 592 del 19.12.2023 le quali, tra l'altro, chiariscono che per tutti i contratti dai quali derivi un'entrata o una spesa per l'Amministrazione, e che abbiano ad oggetto l'acquisto, la locazione o la concessione in uso, anche a titolo di comodato, di beni immobili, ai fini dell'individuazione del contraente, è necessario lo svolgimento di una procedura di valutazione tramite l'espletamento di una gara c.d. informale;

VISTO il D.lgs. n. 36 del 31.03.2023 (Codice dei contratti pubblici) e, in particolare, gli articoli 13, 56 e 3 dai quali si evincono i principi generali (di matrice interna ed europea) su cui si fondano le norme che disciplinano i contratti pubblici ovvero: concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità e trasparenza, proporzionalità, parità di trattamento, proporzionalità e pubblicità;

VISTO il D.R. n. 293 del 22.01.2025 con il quale, in conformità alle sopracitate norme ed ai principi dinanzi enunciati, è stato adottato il *Regolamento per la disciplina delle modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o detenuti dall'Ateneo*, finalizzato a garantire una gestione uniforme degli immobili detenuti, a qualunque titolo, dall'Ateneo disciplinando - presupposti, procedure, limiti e contenuti minimi per la stipula di contratti di compravendita, di locazione attiva e passiva di beni immobili e di concessione, a titolo oneroso o gratuito, di immobili o spazi di cui l'Università abbia la proprietà o la disponibilità a qualsiasi titolo;

RITENUTO opportuno, nell'ottica del risultato, della celerità e della semplificazione delle procedure introdurre alcune modifiche al testo del suddetto *Regolamento per la disciplina delle modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o detenuti dall'Ateneo*, al fine di consentire alle Strutture decentrate dell'Ateneo di provvedere autonomamente, in relazione alle loro specifiche esigenze istituzionali, alla gestione delle procedure finalizzate alla stipula di contratti di locazione passiva di breve durata, rientranti nella categoria delle *locazioni brevi* ex art. 4 del D.L. n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge n. 96/2017, e nella categoria delle *locazioni transitorie* ex art. 5 della Legge n. 431/1998;

VISTA la Delibera n. 38 del 21.07.2025 (EO n. 1029 del 29.07.2025) con la quale il Senato Accademico ha approvato, subordinatamente al parere favorevole del Consiglio di Amministrazione, la sopra accennata proposta di modifica del *Regolamento per la disciplina delle modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o detenuti dall'Ateneo*;

VISTA la Delibera n. 89 del 21/07/2025 (EO n. 1043 del 29.07.2025) con la quale il Consiglio di Amministrazione ha espresso parere favorevole in merito alle modifiche del *Regolamento per la disciplina delle modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o detenuti dall'Ateneo*;

DECRETA

È emanato – nel testo allegato quale parte integrante del presente Decreto - il *Regolamento per la disciplina delle modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o detenuti dall'Ateneo*, recante le modifiche accennate in premessa.

Il sopra citato Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Ufficiale dell'Università e, da quella data, sostituisce il Regolamento, emanato con D.R. n. 293 del 22.01.2025, citato in premessa.

Area Affari Generali e Gestione Documentale
Il Dirigente: dott. Francesco BELLO
Unità organizzativa responsabile del procedimento:
Ufficio Statuto, Regolamenti e Organi Universitari
Responsabile del Procedimento:
Il Capo dell'Ufficio: dott. Antonio NASTI

IL RETTORE
Matteo LORITO



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE MODALITÀ DI GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O DETENUTI DALL'ATENEO

INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	1
Art. 2 – Acquisizione in proprietà di beni immobili.....	2
Art. 3 – Alienazione dei beni immobili	2
Art. 4 – Contratti di locazioni attive.....	3
Art. 5 – Contratti di locazioni passive	4
Art. 6 – Rinnovo dei contratti di locazione passiva	5
Art. 7 – Concessione di spazi e beni immobili a titolo gratuito.....	5
Art. 8 – Forma giuridica dei contratti e modalità di stipula	6
Art. 9 – Norme finali.....	6



Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure per la gestione dei beni immobili di proprietà dell'Università Federico II o di cui l'Università detiene la disponibilità a qualsiasi titolo, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.
2. Nella gestione dei beni immobili di proprietà o in disponibilità, l'Università dispone di piena capacità negoziale che esercita nel rispetto dei propri fini istituzionali e dei principi generali che regolano la sua autonomia funzionale.
3. L'Università può stipulare contratti di compravendita, di locazione attiva e passiva di beni immobili e può concedere, a titolo oneroso o gratuito, anche mediante la sottoscrizione di contratti di comodato, nei limiti di cui al presente Regolamento, immobili o spazi di cui abbia la proprietà o la disponibilità a qualsiasi titolo, anche per lo svolgimento di attività commerciali.
4. Le procedure per la stipula, a qualunque titolo, di contratti attivi e passivi relativi ai beni immobili sono autorizzate con delibera del Consiglio di Amministrazione e, per i contratti di cui all'articolo 5 comma 9, dal competente organo collegiale della Struttura decentrata.
5. Per le procedure di cui al presente Regolamento è nominato un Responsabile del Procedimento a cura del Dirigente competente. In assenza di nomina, il Responsabile del Procedimento coincide con il Responsabile dell'unità organizzativa competente in ordine alla procedura.
6. Tutti i contratti di durata aventi ad oggetto beni immobili devono avere termine certo e non possono essere soggetti a rinnovo tacito, fatti salvi i casi in cui la normativa vigente espressamente lo preveda.
7. I contratti di compravendita, di locazione attiva e passiva e di comodato di cui al presente Regolamento sono sottoscritti dal Rettore previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione. Resta salvo quanto previsto per i contratti di cui al successivo articolo 5, comma 9. Resta salva, inoltre, la sottoscrizione del Direttore Generale o del Dirigente delegato, dei contratti di concessione di servizi conclusi a valle di procedure di gara bandite ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, in cui la concessione di spazi trova causa nell'affidamento del servizio. La durata della concessione degli spazi è inscindibilmente legata alla durata ed alle vicende dello svolgimento del servizio.
8. Il presente Regolamento si applica anche agli spazi afferenti alle Strutture decentrate, ancorché concessi temporaneamente a terzi dai responsabili delle strutture stesse o utilizzati di fatto da terzi.
9. Per gli spazi afferenti alle strutture decentrate la disponibilità degli stessi agli usi previsti dal presente Regolamento dovrà essere sottoposta ai competenti organi collegiali delle singole strutture decentrate.



Art. 2 – Acquisizione in proprietà di beni immobili

1. I beni immobili, necessari alle finalità istituzionali dell'Università, sono acquisiti al patrimonio, di norma, mediante atti di compravendita.
2. Il Consiglio di Amministrazione approva il “Piano Triennale di Investimento Immobiliare” da comunicare al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del Tesoro e Dipartimento della ragioneria generale dello Stato entro il 31 dicembre di ogni anno ai fini della verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.
3. Al Piano Triennale di Investimento Immobiliare è allegata l'attestazione del Responsabile del Procedimento di acquisto dell'immobile con la quale viene documentato il requisito della indispensabilità e della indilazionabilità dell'acquisto programmato.
4. Prima di procedere all'acquisto, l'Amministrazione verifica presso l'Agenzia del Demanio la presenza di immobili da assegnare in uso gratuito che siano idonei a soddisfare le esigenze istituzionali dell'Ateneo.
5. All'acquisto di beni immobili si procede mediante espletamento di una gara informale previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse all'operazione, nel quale risultino indicate tutte le eventuali specifiche tecniche, funzionali, qualitative, logistiche ed economiche richieste dall'Ateneo.
6. La valutazione delle offerte è affidata ad una apposita Commissione, composta da tre membri, nominata con decreto del Direttore Generale al fine di verificare la rispondenza dell'immobile alle esigenze istituzionali dell'Ateneo.
7. La valutazione tecnico – estimativa dell'immobile offerto è effettuata a cura del Responsabile del Procedimento, che potrà avvalersi dell'Ufficio Patrimonio, a conclusione dei lavori della Commissione.
8. La congruità del prezzo di acquisto del bene offerto in vendita è attestata dall'Agenzia del Demanio.
9. Gli esiti delle valutazioni della Commissione di cui al comma 6 e di quelle dell'Agenzia del Demanio sono sottoposte al Consiglio di Amministrazione ai fini dell'autorizzazione alla stipula del contratto.
10. Qualora l'Ateneo partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Responsabile delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato dal Consiglio di Amministrazione.
11. Il pagamento del corrispettivo di acquisto avviene contestualmente alla stipulazione dell'atto di acquisto. In caso di stipula di contratto preliminari di acquisto con anticipo di quota parte del prezzo, il saldo del corrispettivo di acquisto sarà corrisposto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

Art. 3 – Alienazione dei beni immobili

1. L'Università individua i beni immobili di proprietà da destinare alla vendita nel “Piano Triennale di Investimento Immobiliare”.
2. La stima del valore del bene immobile è effettuata dal Responsabile del Procedimento, che potrà avvalersi dell'Ufficio Patrimonio.



3. All'alienazione del bene si procede mediante asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 827/1924 e s.m.i. e secondo le disposizioni vigenti in materia di affidamento dei contratti pubblici.
4. L'apertura e l'esame delle offerte è rimessa ad apposita Commissione, composta da tre membri, nominata con decreto del Direttore Generale. La Commissione, all'esito dei lavori, formula la proposta di aggiudicazione al miglior offerente.
5. L'aggiudicazione è disposta con decreto del Direttore Generale.
6. Gli esiti della procedura sono sottoposti al Consiglio di Amministrazione ai fini dell'autorizzazione alla stipula del contratto.
7. Il contratto di compravendita è stipulato entro il termine stabilito dall'Università. Contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà effettuare il pagamento del corrispettivo di vendita. In caso di stipula di contratto preliminare di vendita con anticipo di quota parte del prezzo, il saldo del corrispettivo sarà corrisposto dall'acquirente contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

Art. 4 – Contratti di locazioni attive

1. L'Università può locare a terzi spazi o beni immobili di proprietà dietro corrispettivo di un canone determinato sulla base dei valori del mercato immobiliare.
2. La stima del canone di locazione è effettuata dal Responsabile del Procedimento, che potrà avvalersi dell'Ufficio Patrimonio.
3. Per l'immobile/spazio locato l'Amministrazione chiede il rimborso delle spese di gestione, preventivamente quantificato dagli Uffici competenti, salvo il caso in cui le utenze siano intestate direttamente al locatario.
4. La manutenzione ordinaria è a cura ed a carico del locatario, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici dell'Ateneo.
5. Il locatario deve conseguire la preventiva autorizzazione dell'Università sulle eventuali opere di trasformazione che intenda eseguire nei locali in uso.
6. All'individuazione del contraente si procede mediante gara informale, previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse all'operazione, che contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione ed i criteri di individuazione del locatore. Restano salve le ipotesi in cui la locazione a specifici soggetti pubblici e privati è connessa all'attuazione di Progetti in virtù di Convenzioni, Protocolli di Intesa e Accordi comunque denominati che definiscono la regolamentazione di attività di interesse comune.
7. L'esame e la valutazione delle offerte pervenute è rimessa ad apposita Commissione, composta da tre membri, nominata con Decreto del Direttore Generale. La Commissione, all'esito dei lavori, individua il miglior offerente sulla base dei criteri fissati nell'avviso pubblico.
8. Gli esiti della procedura sono sottoposti al Consiglio di Amministrazione ai fini dell'autorizzazione alla stipula del contratto.



9. La locazione può essere rinnovata per lo stesso termine di durata originariamente stabilito in favore del soggetto locatario, previa:
- rideterminazione del canone di locazione;
 - aggiornamento delle spese di gestione dell'immobile/spazio locato, ai fini del rimborso da parte del locatario;
 - verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone;
10. Al contratto si applicano le norme del codice civile e le disposizioni specifiche vigenti in materia, salvo l'applicazione delle leggi speciali in materia di contratti pubblici.

Art. 5 – Contratti di locazioni passive

1. L'Università può procedere alla locazione di spazi o di beni immobili per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.
2. Prima di procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'Amministrazione verifica presso l'Agenzia del Demanio la presenza di immobili da assegnare in uso gratuito che siano idonei a soddisfare le esigenze istituzionali dell'Ateneo.
3. Alla individuazione del bene immobile da locare si procede mediante espletamento di una gara informale previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazione di interesse all'operazione, che contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione ed i criteri di individuazione del locatario.
4. L'esame e la valutazione delle offerte pervenute è rimessa ad una apposita Commissione, composta da tre membri, nominata con decreto del Direttore Generale al fine di verificare la rispondenza dell'immobile alle esigenze istituzionali dell'Ateneo. Per i contratti di cui al comma 9, la Commissione è nominata con decreto del Responsabile della Struttura Decentrata.
5. La verifica di congruità del canone offerto è rimessa al Responsabile del Procedimento che potrà avvalersi dell'Ufficio Patrimonio.
6. Nel caso in cui il canone di locazione dell'immobile prescelto si discosti rispetto alla quotazione determinata sulla base del più recente valore di mercato ed in ogni altro caso in cui il Responsabile del Procedimento lo ritenga necessario in base ad elementi specifici, l'Università potrà rivolgersi all'Agenzia del Demanio per verificare la congruità del canone offerto. In tal caso, l'operazione di acquisizione in locazione dell'immobile prescelto, con la conseguente sottoscrizione del contratto di locazione, potrà essere conclusa esclusivamente allorquando l'Agenzia del Demanio avrà espresso il proprio parere di congruità.
7. Gli esiti della procedura sono sottoposti al Consiglio di Amministrazione ai fini dell'autorizzazione alla stipula del contratto.
8. Al contratto si applicano le norme del codice civile e le disposizioni specifiche vigenti in materia, salvo l'applicazione delle leggi speciali in materia di contratti pubblici. Per i contratti di cui al comma 9, gli esiti della



procedura ai fini dell'autorizzazione alla stipula del contratto sono sottoposti al competente organo collegiale della Struttura decentrata.

9. Al contratto si applicano le norme del Codice civile e le disposizioni specifiche vigenti in materia, salvo l'applicazione delle leggi speciali in materia di contratti pubblici.
10. I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, di durata non superiore a trenta giorni, di cui all'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 (*locazioni brevi*), ed i contratti di locazione di natura transitoria, di durata non inferior ad un mese e non superiore a 18 mesi, di cui all'art. 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i. (*locazioni di natura transitoria*) possono essere sottoscritti dai Responsabili delle rispettive Strutture Decentrate, previa autorizzazione dei competenti organi collegiali della Struttura.

Art. 6 – Rinnovo dei contratti di locazione passiva

1. Per procedere al rinnovo dei contratti di locazione passiva l'Amministrazione deve richiedere il nulla osta dell'Agenzia del Demanio.
2. Il contratto non può essere rinnovato qualora l'Agenzia del Demanio abbia espresso il diniego di nulla osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'Amministrazione può avvalersi della facoltà di comunicare il recesso dal contratto.

Art. 7 – Concessione di spazi e beni immobili a titolo gratuito

1. L'Università può concedere spazi o beni immobili a titolo gratuito, anche mediante sottoscrizione di un atto di comodato, a soggetti pubblici o privati che non perseguono scopi di lucro, per soddisfare specifiche esigenze della comunità universitaria nonché dei fruitori delle strutture universitarie e/o per soddisfare esigenze connesse allo svolgimento di servizi pubblici.
2. Per la nozione di servizi pubblici, si fa rinvio ai criteri individuati dalla normativa vigente. Per l'individuazione delle altre attività vale il criterio dell'attinenza e/o collegamento con le funzioni istituzionali (didattica, ricerca, terza missione, assistenza) o costituenti attività di servizio per le stesse.
3. All'individuazione del contraente si procede mediante gara informale, previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse all'operazione, che contenga gli elementi essenziali del contratto e i criteri di individuazione del contraente. Fermi restando i presupposti di cui ai commi 1, 2 e 6 del presente articolo, restano salve le ipotesi in cui la concessione di immobili/spazi a titolo gratuito a specifici soggetti pubblici e privati è connessa all'attuazione di Progetti in virtù di Convenzioni, Protocolli di Intesa e Accordi comunque denominati che definiscono la regolamentazione di attività di interesse comune. Resta salvo, altresì, quanto previsto dall'art. 21 comma 10 della Legge 2 dicembre 1991, n. 390.
4. L'esame e la valutazione delle offerte pervenute è rimessa ad una apposita Commissione, composta da tre



membri, nominata con decreto del Direttore Generale, sulla base dei criteri fissati nell'avviso pubblico. La Commissione, all'esito dei lavori, individua la migliore offerta.

5. Gli esiti delle valutazioni della Commissione sono sottoposte al Consiglio di Amministrazione ai fini dell'autorizzazione alla stipula del contratto.
6. Il provvedimento autorizzativo motiva le ragioni che consentono di ritenere recessivo l'interesse alla ordinaria fruttuosità del bene rispetto al perseguimento degli altri interessi pubblici ritenuti prevalenti, anche con riferimento alla compatibilità finanziaria dell'operazione con la situazione economica dell'Ateneo. Detto provvedimento viene pubblicato sul sito di Ateneo in attuazione alla vigente normativa in materia di pubblicità e trasparenza.
7. Per l'immobile/spazio concesso a titolo gratuito è dovuto il rimborso delle spese di gestione.
8. La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario/comodatario, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici dell'Ateneo.
9. Il concessionario/comodatario deve conseguire la preventiva autorizzazione dell'Università sulle eventuali opere di trasformazione che intenda eseguire nei locali in uso.
10. Resta ferma la possibilità di concedere spazi a soggetti che perseguono scopi di lucro nei casi in cui la concessione di detti spazi trovi causa nell'affidamento di un servizio assegnato in concessione ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici. In tali casi, l'eventuale assenza di canone per l'utilizzo degli spazi sarà valutata anche in relazione all'equilibrio economico – finanziario dell'intervento, in linea con le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici.
11. Al contratto si applicano le norme del codice civile e le disposizioni specifiche vigenti in materia, salvo l'applicazione delle leggi speciali in materia di contratti pubblici.

Art. 8 – Forma giuridica dei contratti e modalità di stipula

1. I contratti di cui al presente Regolamento devono essere predisposti in forma scritta e possono essere stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata.
2. Per le vendite e gli acquisti immobiliari l'Università conferisce ad un Notaio l'incarico di rogare l'atto.
3. I contratti di locazione e di comodato possono essere rogati e registrati dall'Ufficiale Rogante di Ateneo in carica o, in caso di impedimento, da un suo sostituto.

Art. 9 – Norme finali

1. La disciplina delle attività in essere, con esclusione dei servizi pubblici, dovrà essere adeguata alle norme dettate dal presente Regolamento alla scadenza dei termini contrattuali o, in mancanza di essi termini, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
2. Il presente Regolamento abroga il "*Regolamento per la disciplina delle concessioni per esercizi commerciali e non*" emanato con D.R. n. 4042 del 02/06/1995 e modificato con D.R. n. 551 del 13/02/2013.
3. Per tutti gli aspetti eventualmente non definiti dal presente Regolamento, si applicano le norme di legge vigenti.