



# COMUNE DI PISA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 23 Del 18 Febbraio 2021

**OGGETTO: REVISIONE CANONI D'AREA DELLA DARSENA PISANA.**

L'anno 2021 il giorno diciotto del mese di Febbraio presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

		Presente/Assente
1. CONTI MICHELE	Sindaco	P
2. RAFFAELLA BONSANGUE	Vice Sindaco	P
3. BEDINI FILIPPO	Assessore	P
4. BONANNO GIOVANNA	Assessore	P
5. DRINGOLI MASSIMO	Assessore	P
6. GAMBACCINI GIANNA	Assessore	P
7. LATROFA RAFFAELE	Assessore	P
8. MAGNANI PIERPAOLO	Assessore	A
9. MUNNO SANDRA	Assessore	A
10. PESCIATINI PAOLO	Assessore	P

Partecipa alla riunione il Segretario Generale: MORDACCI MARCO

Presiede il Sindaco: CONTI MICHELE.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- la Navicelli di Pisa S.r.l. è una società in house a totale partecipazione del Comune di Pisa;
- la Navicelli di Pisa S.r.l. gestisce le concessioni demaniali nell'area della Darsena Pisana come da contratto di servizio del 30 marzo 2011 ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa, rep. n. 55449, fasc. n. 339, e successive proroghe;

### **PREMESSO** altresì che:

- con deliberazione G.C. n. 174 del 12.11.2002, esecutiva, sono stati determinati i canoni di concessione nell'area della Darsena Pisana;
- i canoni sono applicati alle concessioni rilasciate dalla Società Navicelli di Pisa S.r.l. ai sensi del contratto di servizio;

**VISTA** la richiesta della Società Navicelli di Pisa S.r.l. di cui all'**allegato B**, con la quale, sulla base delle valutazioni e dell'istruttoria svolta quale soggetto gestore delle aree della Darsena Pisana, la Società propone la modifica dei canoni demaniali vista l'esigenza di procedere ad una necessaria revisione degli stessi che indubbiamente contribuirebbe ad uno sviluppo più organico del settore ma anche e soprattutto ridisegnerebbe un più congruo equilibrio inerente l'entità dei canoni da applicare per la concessione di superfici coperte dei vari tipi di fabbricati;

**PRESO ATTO** della proposta di introduzione di una tariffa, per singola tratta, a carico delle imbarcazioni che si trovano ad utilizzare il canale come idrovia necessaria per raggiungere i singoli cantieri, con apposita differenziazione in considerazione della stazza del natante in transito;

**CONSIDERATO** che la revisione dei canoni e l'introduzione della nuova tariffa comporta una maggiore entrata per la Navicelli di Pisa S.r.l. stimata in annui € 40.000,00;

**DATO ATTO** che non sono stati riscontrati termini di raffronto con altre realtà fluviali similari al canale dei Navicelli con riferimento alla quantificazione dei canoni di concessione mentre i canoni dei porti marittimi sono considerevolmente inferiori a quelli di cui trattasi, e comunque non sono similari;

**VISTO** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, dal Dirigente della Direzione 06 – Infrastrutture e Viabilità – Verde e arredo urbano - Edilizia Scolastica e Cimiteriale nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

1. **Di approvare** la modifica dei canoni d'area della Darsena Pisana come indicato nella proposta inoltrata della Società Navicelli di Pisa S.r.l., di cui all'**allegato B**).

2. **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

### **Indi LA GIUNTA COMUNALE**

In ragione della necessità di procedere celermente alla rideterminazione dei canoni d'area della Darsena Pisana

Con successiva specifica votazione e con voti unanimi favorevoli

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

COPIA ATTO 022  
Prot. n° 270



**Navicelli**  
di Pisa Srl

SPETT.LE COMUNE DI PISA  
Piazza XX Settembre  
56125 P I S A

**c.a. Sindaco Pro Tempore**

oggetto: richiesta di revisione di canoni d'area – Darsena Pisana

Preg.mo Sig. Sindaco

Le invio, in allegato alla presente, lo schema contenente la proposta di variazione all'attuale disciplina dei canoni inerenti le concessioni demaniali delle aree portuali e di pertinenza idroviaria.

Come potrà Lei stesso valutare dall'esame dell'allegata tabella, la proposta nasce da un attento monitoraggio delle tariffe in essere con deliberazione della Giunta Comunale n° 174 del 12 Novembre 2002 ad oggetto: CONVENZIONE COMUNE/NAVICELLI S.P.A. – DETERMINAZIONE CANONI DI CONCESSIONE – ATTO DI INDIRIZZO. La stessa prende le mosse dalla stringente consapevolezza e dalla esigenza di procedere ad una concreta perequazione dei canoni che indubbiamente contribuirebbero ad uno sviluppo più organico dei soggetti operanti nelle aree demaniali ma anche e soprattutto ridisegnerebbe un diverso, e più congruo, equilibrio inerente l'entità dei canoni da applicare per la concessione di superfici coperte dei fabbricati: siano essi acquisiti dal demanio, non acquisiti e relativamente alle aree scoperte. Ad oggi le tariffe vigenti ed applicate sin dal 2002 hanno creato e creano, in alcuni casi, disparità di trattamento potenzialmente capaci non solo di creare eventuali tensioni, contestazioni e contenziosi, nei rapporti tra la Navicelli Srl ed alcuni soggetti beneficiari delle concessioni, ma responsabili nel concorso a complicare la situazione economica di alcuni cantieri in difficoltà a causa della riduzione delle commesse.

Sul punto, come meglio esplicitato nella predetta tabella allegata, da ritenersi parte integrante della presente proposta, si evidenzia che le maggiori novità riguardano la rimodulazione dei canoni da applicare per la concessione di superfici coperte di fabbricati utilizzati a produzione navale e/o a logistica acquisiti dal demanio che passano, rispettivamente da 40,50 €/mq a 22 €/mq e quella dei canoni da applicare per la concessione di superfici coperte da fabbricati non acquisiti dal demanio e utilizzati a produzione navale e/o a logistica non acquisti dal demanio da 7,00 €/mq a 18€/mq (tanto sull'area della Darsena quanto per gli insediamenti presenti lungo il Canale).

Altra importante novità è quella inerente la proposta di introduzione di nuove concessioni relativamente all'utilizzo esclusivo di alcune aree afferenti allo specchio d'acqua adiacente la darsena (meglio descritte nell'allegata planimetria): tali aree verrebbero offerte in concessione (con

**NAVICELLI DI PISA S.r.l.**  
Via della Darsena, 3 – 56121 PISA  
TEL. +39 050 26158 – FAX. +39 050 46478  
P.IVA/COD.FISC. 00771600509  
[www.navicelli.it](http://www.navicelli.it)  
e-mail: [info@navicelli.it](mailto:info@navicelli.it)  
pec: [navicelli@arubapec.it](mailto:navicelli@arubapec.it)





Navicelli  
di Pisa Srl

il rispetto della garanzia di passaggio per tutti i cantieri) affinché possano essere gestite, questa volta secondo attenta regolamentazione, dai singoli imprenditori con vantaggio logistico per gli stessi ed economico per l'Amministrazione proprietaria della Società.

Ultima ed importantissima novità è, infine, quella inerente all'introduzione di una tariffa, per singola tratta, a carico delle imbarcazioni che si trovino a utilizzare il canale come idrovia necessaria per raggiungere i singoli cantieri, con apposita differenziazione in considerazione della stazza del natante in transito. L'esperienza acquisita insegna che il frequente passaggio di imbarcazioni di stazza considerevole, così come i convogli destinati alla loro movimentazione fluviale (in alcuni casi di un complessivo superiore ai 100 mtl.), accelera il processo di deterioramento delle sponde del canale, con conseguente necessità di effettuare frequenti interventi manutentivi: la tariffa, pertanto, consentirebbe di disporre delle risorse necessarie per poter procedere all'esecuzione di tali interventi nelle more di quella che è l'attesa di possibili finanziamenti pubblici e soprattutto consentirebbe di coinvolgere nella ripartizione delle spese anche quelle realtà produttive che, insediate su aree private, hanno usufruito da sempre delle strutture demaniali e della idrovia senza contribuire in alcun modo. Ed anche a proposito di queste realtà, la novità introdotta dalla Navicelli di PISA srl è quella secondo la quale i "condomini" limitrofi adiacenti alla Darsena Pisana e prospicienti ad essa, che vedono insediate tali attività, che utilizzano le parti comuni debbano contribuire in quota parte alle spese di gestione. Risultato che si intende raggiungere mediante il dare esecuzione da quanto è sostanzialmente seppur da sempre previsto, dal 2005 disatteso (vedasi ad esempio convenzione in Allegato alla lottizzazione del "Consorzio I Navicelli" registrato in Pisa ad opera del Notaio Romoli in data 17/03/2005 rep.610) per la regolarizzazione dei rapporti tramite la indizione di supercondominio.

Ritengo tali modifiche alla precedente disciplina necessarie per offrire un servizio più omogeneo, corretto e perequato, da un lato, più completo dall'altro: per questo auspico che il programma di revisioni possa essere oggetto di una sollecita quanto opportuna valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale affinché divenga, ben presto, norma di riferimento da applicare tanto per quanto concerne le concessioni in essere quanto quelle di futura stipula.

Resto a disposizione per un eventuale incontro di approfondimento laddove ritenuto opportuno e, con l'occasione, porgo i miei migliori saluti.

L'Amministratore Unico Navicelli di PISA srl

Dott. Ing. Salvatore PISANO

NAVICELLI DI PISA S.r.l.  
L'Amministratore Unico

NAVICELLI DI PISA S.r.l.  
Via della Darsena, 3 - 56121 PISA  
TEL. +39 050 26158 - FAX. +39 050 46478  
P.IVA/COD.FISC. 00771600509  
[www.navicelli.it](http://www.navicelli.it)  
e-mail: [info@navicelli.it](mailto:info@navicelli.it)  
pec: [navicelli@arubapec.it](mailto:navicelli@arubapec.it)

Il quadro è stato rivisitato alla luce delle attuali tariffe vigenti nell'area pisana per immobili di destinazione simile ed è stato eliminato l'evidente squilibrio tra canoni aventi natura simile all'interno dell'area Navicelli.

Infine, sono state introdotte nuove aree concessorie, sotto forma di specchi acquei, e una tariffa di transito sul canale parametrata alla stazza delle navi in passaggio.

Tali modifiche vengono qui riepilogate e proposte all'Amministrazione Comunale per l'approvazione organica ai sensi del contratto di servizio in essere tra Comune di Pisa e la scrivente società.

I valori riportati rappresentano, per la quasi totalità, la riproposizione di canoni già applicati, sulla base di decisioni già assunte da codesta Amministrazione.

#### Canoni per i beni demaniali area portuale interna della Darsena Pisana

Canoni per i beni demaniali area portuale interna della Darsena Pisana	Tariffe vigenti	Proposta di Variazione
<b>CONCESSIONI</b>	<b>€/mq. Anno</b>	<b>€/mq. Anno</b>
Aree scoperte	3,50	3,50
Superficie coperta di fabbricati con tipologia costruttiva in muratura	40,50	22,00
Superficie coperta di fabbricati con tipologia costruttiva di varia natura (ad es. lamiera metalliche)	7,00	18,00
Specchio d'acqua di uso esclusivo su area demaniale	5,20	5,20
Aree scoperte concesionate per periodo di tempo inferiore o uguale all'anno	10,50	20,00

<b>SERVIZI DI PORTO</b>	<b>€/mq. Anno</b>	<b>€/mq. Anno</b>
Transito manufatti di produzione o merci varie attraverso banchina	€ 2,60/tonn	€ 2,60/tonn
Ormeggio in darsena (per un periodo continuativo massimo fino a 60 giorni e solo per finalità tecniche)	€/mq 105,00/anno	€/mq 150,00/anno

Le suddette variazioni sono state determinate tenendo conto degli squilibri attualmente in essere sull'area e sono frutto di uno studio effettuato su immobili assimilabili presenti sul territorio industriale pisano.

Di seguito riportiamo, a mero titolo esemplificativo, le tariffe vigenti sull'area Ospedaletto/Montacchiello per gli affitti dei capannoni ad uso artigianale – produttivo:

	Minimo €/mq annuo	Massimo €/mq annuo
Capannoni Industriali	32,40	51,60
Capannoni tipici	33,60	54,00

Fonte: Agenzia Entrate – Quotazioni OMI Anno 2020 – primo semestre

Giova precisare che il confronto non è compiutamente sovrapponibile poiché la tipologia dei capannoni è sostanzialmente diversa. Di più recente fattura e complessivamente di miglior qualità quelli afferenti alle aree di Ospedaletto/Montacchiello, di tipologia mediamente inferiore quelli dell'area Navicelli più vetusti ed improntati ad una qualità costruttiva pregressa e comunque diversa rispetto agli altri. Anche a causa delle lavorazioni che le diverse tipologie di capannoni vedono realizzarsi al loro interno: a puro titolo di esempio, autosaloni e/o officine meccaniche o insediamenti adibiti alla grande distribuzione e/o produzione pasti per distribuzione collettiva quelli di Ospedaletto, aree improntate alla realizzazione di opere prevalentemente "grezze" come le saldature di carene metalliche o come veri e propri centri di assemblaggio di strutture metalliche ampie quelli della darsena pisana (ambienti questi ultimi che vedrebbero anche una oggettiva e maggiore difficoltà nella climatizzazione, rispetto a quelli di minori dimensioni di Ospedaletto e quindi di più facile gestione in tali termini).

Le tariffe applicate da questa società sono mediamente la metà di quelle vigenti sul mercato.

#### Canoni per i beni demaniali su aree di pertinenza idrovia interna canale dei Navicelli

I canoni idroviari continueranno a beneficiare dei correttivi previsti nelle note del vigente regolamento.

Canoni per i beni demaniali su area di pertinenza idrovia interna canale dei Navicelli	Tariffe vigenti	Proposta di Variazione
<b>CONCESSIONI</b>	<b>€/mq. Anno</b>	<b>€/mq. Anno</b>
Aree scoperte	2,50	2,50
Superficie coperta di fabbricati in muratura acquisti al Demanio	28,50	28,50
	14,25	14,25
Superficie coperta di fabbricati in muratura non acquisti al Demanio	7,00	18,00
Specchio d'acqua di uso esclusivo su area demaniale	5,20	5,20
Specchio d'acqua di uso esclusivo su area di proprietà privata	2,60	2,60
Aree scoperte concessionate per periodo di tempo inferiore o uguale all'anno	7,50	7,50
Occupazione canale con blocco dei transiti	€ 400,00	€ 400,00
	€ 800,00	€ 800,00

## Canoni le aperture straordinarie

<b>APERTURE STRAORDINARIE PONTI</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Aperture ponti di Calambrone e Tombolo in orario straordinario		
<i>Imbarcazioni fra 10 mt. e 42 mt.</i>	€ 105,00	€ 130,00
<i>Imbarcazioni &gt; 42 mt.</i>	€ 260,00	€ 260,00

## Nuovo canone

Sono state introdotte due nuove voci di entrata:

1. Canoni di concessione per gli specchi acquei ricadenti nell'area della darsena tecnica.

Si tratta di aree di dimensioni variabili in base alla larghezza del canale/darsena, ubicate nell'intorno della darsena tecnica (Vedi allegata planimetria).

Le nuove concessioni, per un totale mq 20.940,00, verranno messe al bando ad una tariffa di euro 5.20/mq annuo, per un totale di euro 108.888,00.

2. Introduzione di un canone di transito sul canale.

Partendo dal presupposto che il transito delle grosse imbarcazioni sul canale sia la causa principale della costante necessità di lavori di ripristino delle sponde e dell'esigenza di continui dragaggi, questa società ritiene doverosa la compartecipazione alle spese di manutenzione ordinaria dell'idrovia da parte di tutti gli utenti, tenuto conto della stazza delle singole navi.

La tariffa proposta, come di seguito indicata, ha un basso impatto sul singolo cliente ma, in considerazione dell'alto numero di passaggi annui sul canale (n. 931 nel 2019), ha un valore aggiunto per la Navicelli srl stimato in circa 100.000 euro/annui.

Transiti sul canale

tariffa singola tratta parametrata  
alla lunghezza dell'imbarcazione:

da mt.	a mt.	€/m lineare f.t.
0	10	2,00
10,01	24	4,00
24,01	35	4,50
35,01	50	5,00
50,01	-	6,00

## Conclusione

Alla luce delle variazioni sopra proposta, si evidenzia che in termini di entrate per la Navicelli srl si prospettano le seguenti variazioni:



- Per la variazione dei canoni di concessione sulle aree coperte: variazione negativa di euro 170.000,00;
- Per l'introduzione delle nuove concessioni su specchi acquei: variazione positiva di circa euro 110.000,00;
- Per l'introduzione della tariffa per i transiti sul canale: variazione positiva di circa euro 100.000,00.

La nuova tariffazione, così come proposta, porta una variazione positiva sulle entrate della Navicelli di Pisa di circa euro 40.000,00/annui.

Dott. Ing. Salvatore PISANO  
Amministratore Unico  
Navicelli di PISA srl

NAVICELLI DI PISA S.r.l.  
Amministratore Unico





Navicelli  
di Pisa Srl

Al Sig. Sindaco del Comune di PISA

Dott. Michele CONTI

Piazza XX Settembre

56125 PISA

Oggetto: Nota integrativa a richiesta di variazione delle tariffe

Pregiatissimo SINDACO

Facciamo seguito alla proposta di variazione delle tariffe vigenti per le concessioni dell'area Navicelli trasmessa in data 16/11 con protocollo 270/2020, per chiedere la seguente integrazione.

Una più attenta valutazione delle necessità dei cantieri ha fatto emergere che gli stessi cantieri insediati sull'area Navicelli, sempre più spesso, i cantieri insediati hanno esigenza e necessità di allestire cantieri temporanei sui piazzali in loro dotazione, mediante coperture provvisorie.

La società Navicelli srl ha pensato di istituire una nuova tariffa per soddisfare tale esigenza, contemplando un **Canone per la copertura temporanea, per un massimo di 180 giorni, di aree scoperte.**

Il suddetto canone è da intendersi aggiuntivo alla tariffa per la concessione già rilasciata per le aree scoperte e viene **proposto alla tariffa di euro 5/mq.** (Al fine meramente esplicativo, un cantiere che detiene un'area scoperta di 1.000 mq al prezzo di euro 3,5 euro al mq, può richiedere a Navicelli la copertura parziale dell'area ad esempio 200mq, per un periodo non superiore a 180 giorni, pagando un canone aggiuntivo di euro 5,00/mq per l'area coperta. Nel nostro esempio euro 1.000,00.

NAVICELLI DI PISA S.r.l.  
Via della Darsena, 3 – 56121 PISA  
TEL. +39 050 26158 – FAX. +39 050 46478  
P.IVA/COD.FISC. 00771600509  
[www.navicelli.it](http://www.navicelli.it)  
e-mail: [info@navicelli.it](mailto:info@navicelli.it)  
pec: [navicelli@arubapec.it](mailto:navicelli@arubapec.it)



Navicelli  
di Pisa Srl

Si precisa che tale formula permette di raggiungere favorevolmente più obiettivi: consente di scongiurare eventuali iniziative non improntate alla legalità che si potrebbero articolare mediante la realizzazione di strutture illegittime e/o abusive, consentendo a termini di norma il soddisfacimento di una comprovata esigenza lavorativa mediante autorizzazione provvisoria. Consente altresì all'Amministrazione di avere idoneo introito.

Restiamo a disposizione per un eventuale incontro di approfondimento laddove ritenuto opportuno e, con l'occasione, porgiamo i nostri migliori saluti.

Dott. Ing. Salvatore PISANO

Amministratore Unico

Navicelli di PISA srl

NAVICELLI DI PISA S.r.l.  
L'Amministratore Unico



