



Segretariato Generale  
Direzione Supporto Giunta e Assemblea Capitolina  
Servizi Amministrativi ed Informatici  
U.O. Casa Comunale – Albo Pretorio – Messi Notificatori  
Servizio Assemblea Capitolina

Il Direttore

Al Presidente della Commissione Capitolina  
Permanente X

e, p.c.: Al Presidente dell'Assemblea Capitolina

Prot. RC n. 3608 del 05 FEB. 2020

**Oggetto: Proposta prot. n. RC/1962/2020** (a firma dei Consiglieri Ardu, Iorio, Sturni, Simonelli, Spampinato, Diario e Catini) *Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale.*

In relazione alla Vs. richiesta, prot. n. RQ/1953 del 3 febbraio 2020, si trasmette, d'incarico del Presidente dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art. 52 del Regolamento del Consiglio Comunale, la proposta di deliberazione indicata in oggetto per l'espressione del parere di competenza.

P. Sergio Baldino



21 GEN 2020

22 GEN 2020

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Oggetto: Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale

N. RCI..... 1962

**Premesso che**

- Roma Capitale, come previsto dall'art. 119 della Costituzione, possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato;
- il patrimonio immobiliare capitolino costituisce una fondamentale risorsa economica, strumentale a garantire l'autonomia finanziaria della comunità locale;
- l'evoluzione normativa di questi ultimi anni, caratterizzata da una sempre maggiore attenzione alle problematiche della finanza pubblica, ha comportato il passaggio da una visione statica ad una visione dinamica del patrimonio pubblico, non più mero complesso di beni da conservare e mantenere, ma strumento strategico di risorse da utilizzare e gestire come fattore di sviluppo per il conseguimento di finalità di pubblico interesse, nel rispetto dei principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

**Considerato che**

- con deliberazione n. 4182/1982 il Consiglio Comunale ha approvato il "*Regolamento delle concessioni di beni immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile Comunale*", successivamente modificato con la deliberazione n. 5625/1983 del Consiglio medesimo;
- con deliberazione n. 26/1995 il Consiglio Comunale ha approvato il "*Regolamento per la regolarizzazione e l'assegnazione ad uso sociale, assistenziale, culturale, ricreativo, sportivo di spazi pubblici e strutture di proprietà comunale ascritti al patrimonio disponibile e indisponibile*", parzialmente modificato con deliberazione del Consiglio medesimo n. 202/1996;
- i suindicati Regolamenti capitolini sono ormai superati dalla normativa nazionale e comunitaria intervenuta in materia sia di assegnazione di beni pubblici, sia rispetto alle competenze degli organi dell'Amministrazione preposti alla gestione del patrimonio pubblico;
- Nelle more dell'adozione di un nuovo regolamento inerente i beni indisponibili di Roma Capitale, gli Uffici preposti hanno avviato i conseguenti procedimenti amministrativi volti al recupero della disponibilità al patrimonio capitolino sia dei beni immobili irregolarmente utilizzati che della relativa morosità;
- A tal fine la Giunta Capitolina, con deliberazione n. 140/2015, ha dettato le "*Linee guida per il riordino, in corso, del patrimonio indisponibile in concessione*", senza però prevedere le norme necessarie per l'assegnazione dei beni in parola né, tanto meno, una disciplina provvisoria delle situazioni in essere ingenerando, conseguentemente, numerosi contenziosi talvolta vinti dai precedenti assegnatari;

- con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 3 agosto 2016 sono state approvate le “*linee programmatiche 2016-2021 per il Governo di Roma Capitale*”, nelle quali viene indicata, tra le azioni prioritarie, quella afferente la piena utilizzazione del patrimonio immobiliare capitolino, parte del quale in stato di abbandono o di sottoutilizzazione;
- lo stato di fatto dei beni appartenenti al patrimonio capitolino evidenzia, infatti, frequentemente situazioni di degrado o di disuso manutentivo rendendo oltremodo necessario l'attivazione di politiche rivolte alla riqualificazione degli immobili al fine di riattivare la loro piena utilizzazione;
- valutata la mole delle verifiche da effettuare ai fini del proseguo dell'attività di ricognizione e regolarizzazione amministrativa, i tempi necessari alle conseguenti attività di recupero dei beni e quelli *occorrendi* ed incomprimibili per le procedure di messa a bando degli immobili recuperati e da riassegnare e considerata, comunque, l'esigenza di preservare gli immobili capitolini dal rischio di degrado, a fronte del mancato utilizzo per lunghi periodi, vandalismo e occupazioni abusive, si è voluto confermare la gradualità degli interventi previsti per il riordino del patrimonio indisponibile in concessione, la Giunta Capitolina con deliberazione n. 19/2017, ha integrato la precedente deliberazione n. 140/2015 e nello specifico:
  - a) ha deliberato di autorizzare il Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione a procedere prioritariamente con l'esecuzione degli sgomberi degli immobili gestiti da Organismi in regime di concessione non ascrivibile ad aree di intervento aventi rilievo prevalentemente socio-culturale, per proseguire con gli immobili in uso ad altri Organismi e con quelli che ospitano attività socio-culturali senza fine di lucro in ausilio all'Amministrazione nell'ambito delle attività istituzionali di quest'ultima;
  - b) ha previsto, per gli utilizzatori già destinatari di un provvedimento di rilascio e nelle more dell'approvazione del nuovo Regolamento sulle concessioni, che l'esecuzione degli atti di riacquisizione dei beni avvenga previa verifica da parte del Dipartimento Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione, di concerto con le strutture interessate (Dipartimenti, Municipi, Gruppi di Polizia Locale) dell'effettiva, attuale e concreta sussistenza e permanenza, in capo agli utilizzatori dei requisiti soggettivi ed oggettivi, della natura delle attività concretamente svolte e della coerenza delle stesse con l'oggetto del titolo concessorio e con la persona fisica o giuridica del concessionario, fermo restando che l'eventuale successiva regolarizzazione dell'utilizzo del bene avvenga in conformità all'*emanando* dettato regolamentare.

### **Ritenuto che**

- occorre procedere all'adozione di un nuovo Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale, in coerenza con la normativa statale e comunitaria vigente in materia di assegnazione di beni pubblici, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse, allo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare;
- alla stregua di detti principi tutte le strutture capitoline, sia a livello centrale che territoriale, saranno coinvolte nella procedura ad evidenza pubblica di assegnazione dei beni e saranno regolati i rapporti tra i vari organi dell'Amministrazione capitolina in relazione ai relativi ambiti di competenza;
- in particolare la nuova regolamentazione garantirà:
  - a) la puntuale e compiuta tenuta dell'inventario dei beni e del conto patrimoniale, componente essenziale sia dell'attività di governo sia direzionale dell'Ente;
  - b) l'ottimizzazione dell'impiego dei beni per le esigenze dell'Ente anche al fine di ridurre gli oneri per le locazioni passive onerose gravanti sul Bilancio dell'Ente;
  - c) la rigorosa determinazione dei canoni per l'utilizzo dei beni pubblici che tenga in considerazione anche la necessità di agevolare le attività di interesse pubblico, condotte da soggetti giuridici senza scopo di lucro;
  - d) le operazioni necessarie ad evitare occupazioni abusive o situazioni di non corretta destinazione edilizia ed urbanistica conferente con la vigente normativa in materia;
- i rapporti in atto, relativi all'utilizzo dei beni immobili di che trattasi, antecedenti all'entrata in vigore del nuovo Regolamento verranno disciplinati attraverso specifica norma transitoria, nelle more della definizione delle procedure ad evidenza pubblica di assegnazione degli immobili capitolini nonché dei relativi contenziosi in corso, nell'ottica di garantire la non interruzione di funzioni, attività e/o servizi d'interesse pubblico nonché di salvaguardare e conservare il patrimonio dell'Ente, sottraendolo all'incuria o all'ingenerarsi di nuove situazioni di illegalità.

Vista la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm.ii.

Visto lo Statuto di Roma Capitale, approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 7 marzo 2013, n. 8.

## **L'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

In ragione di tutto quanto sopra premesso e considerato,

### **DELIBERA**

L'approvazione del

Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di  
Roma Capitale

Articolo 1 - Principi generali6

Articolo 2 - Classificazione del patrimonio immobiliare6

Articolo 3 - Ambito di applicazione6

Articolo 4 - Pubblicità del patrimonio capitolino7

Articolo 5 - Assegnazione degli immobili alle Strutture Capitoline8

Articolo 6 - Obblighi della Struttura Capitolina consegnataria9

Articolo 7 - Assegnazione in concessione a terzi dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile10

Articolo 8 - Procedimento di assegnazione dei beni11

Articolo 9 - Assegnazione a soggetti istituzionali dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile12

Articolo 10 - Assegnazione in concessione mediante procedura di affidamento diretto13

Articolo 11 - Provvedimento di concessione14

Articolo 12 - Obblighi del concessionario14

Articolo 13 - Consegna dell'immobile16

Articolo 14 - Garanzie16

Articolo 15 - Canone di concessione17

Articolo 16 - Riduzione del canone di concessione18

Articolo 17 - Principi per la valutazione dei progetti20

Articolo 18 - Concessione a più soggetti21

Articolo 19 - Revoca21

Articolo 20 - Controlli22

Articolo 21 - Recesso22

Articolo 22 - Durata della concessione23

Articolo 23 - Lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo24

Articolo 24 - Valorizzazione del Patrimonio Capitolino24

Articolo 25 - Concessione finalizzata al restauro ed alla fruizione di beni del demanio culturale ad associazioni e fondazioni senza fini di lucro25

**Articolo 26 - Norma transitoria**26

**Articolo 27 - Abrogazioni**28

**Articolo 28 - Pubblicazione ed entrata in vigore**28

# **REGOLAMENTO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEMANIALE ED INDISPONIBILE DI ROMA CAPITALE**

## **Articolo 1 - Principi generali**

La gestione del patrimonio capitolino è volta a favorire l'integrazione e la crescita sociale e culturale delle comunità, nonché lo sviluppo economico del territorio, nel rispetto dello Statuto di Roma Capitale e dei principi generali di efficacia, efficienza, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, pubblicità e buona amministrazione. In linea con i suddetti principi, Roma Capitale intende perseguire obiettivi di mantenimento e valorizzazione del patrimonio, coniugandoli con gli scopi di interesse pubblico cui gli immobili vengono destinati.

## **Articolo 2 - Classificazione del patrimonio immobiliare**

Appartengono al Demanio comunale i beni immobili che rientrano nella specificazione di cui agli artt. 822 (II comma), 824, 825 C.C.

Appartengono al Patrimonio indisponibile comunale i beni che rientrano nella specificazione di cui all'art. 826 C.C.

L'elenco dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili di Roma Capitale risulta dall'inventario della Conservatoria.

## **Articolo 3 - Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina la gestione dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile di Roma Capitale, ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione d'uso a terzi e la definizione, in via transitoria, delle posizioni che necessitano di regolarizzazione.

Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:

- a) i beni immobili finalizzati ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 1 e 2 bis, della Legge n. 560/1993, ovvero i beni immobili acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della Regione o di Enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della Legge n. 60 del 14 febbraio 1963 e ss.mm.ii., dallo Stato, da Enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari IACP ora ATER e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, a condizione che siano adibiti a finalità di edilizia residenziale pubblica tramite l'assegnazione a soggetti individuati dall'Amministrazione Capitolina con apposito bando pubblico emanato ai sensi della normativa di settore. A tali immobili si applica la specifica normativa dettata prioritariamente dalla Regione Lazio.
- b) le aree di proprietà capitolina concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e ss.mm.ii. per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare;
- c) le aree agricole, le strade, le aree e relativi spazi, soprastanti e sottostanti;
- d) le aree dedicate a mercati coperti o plateatici attrezzati;
- e) ogni altro immobile il cui utilizzo sia già disciplinato da leggi speciali o da altri specifici Regolamenti Capitolini.

#### **Articolo 4 - Pubblicità del patrimonio capitolino**

Il Dipartimento competente per il Patrimonio compila ed aggiorna costantemente l'elenco degli immobili di cui al presente Regolamento.

L'elenco viene pubblicato *on line* sul portale di Roma Capitale, con l'indicazione dell'utilizzo del bene e della Struttura Capitolina che lo ha in gestione.

È altresì pubblicata la mappa che localizza gli immobili e ne identifica graficamente la diversa destinazione di utilizzo.

La pubblicazione avviene nel rispetto delle regole di accessibilità alle informazioni dettate dalla normativa vigente.

## **Articolo 5 - Assegnazione degli immobili alle Strutture Capitoline**

Ai fini dell'assegnazione degli immobili rientrati nella gestione del Dipartimento competente per il Patrimonio, l'elenco degli stessi è inviato alle Strutture Capitoline interessate al loro utilizzo, compresi i Municipi sul cui territorio ricadono gli immobili.

Le Strutture Capitoline di cui al comma precedente manifestano il loro interesse alla gestione di uno o più beni entro il termine di 30 giorni dalla ricezione dell'elenco, indicando le finalità di utilizzo.

Il Dipartimento competente per il Patrimonio comunica l'elenco delle manifestazioni d'interesse pervenute per ogni singolo immobile all'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio specificando, qualora pervengano più manifestazioni d'interesse per lo stesso bene, la scelta motivata della proposta di assegnazione. L'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio, sentiti gli Assessori Capitolini ed i Presidenti dei Municipi coinvolti per i progetti presentati, può richiedere una diversa assegnazione motivandone la scelta.

Trascorsi 10 giorni dalla comunicazione delle manifestazioni d'interesse all'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio, il Dipartimento competente per il Patrimonio, con Determinazione Dirigenziale del Direttore, provvede comunque all'assegnazione dell'immobile.

La Determinazione dirigenziale contiene: l'individuazione dell'immobile, attraverso indirizzo, estremi catastali e matricola inventariale; lo specifico interesse pubblico perseguito e la destinazione attribuita all'immobile assegnato.

L'assegnazione dei beni oggetto del presente Regolamento a Società partecipate e controllate, Enti strumentali e Aziende Speciali di Roma Capitale per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente è deliberata dalla Giunta Capitolina su proposta dell'Assessore competente. Nella deliberazione, adeguatamente motivata, vengono esplicitati gli obiettivi da raggiungere e le finalità pubbliche che la concessione è diretta a realizzare.

Per motivi di pubblico interesse e previo congruo preavviso, il Dipartimento competente per il Patrimonio, sentito l'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio e gli altri Assessori Capitolini interessati o il Presidente del Municipio di competenza, può revocare l'assegnazione dell'immobile alle Strutture Capitoline consegnatarie.

## **Articolo 6 - Obblighi della Struttura Capitolina consegnataria**

La Struttura Capitolina consegnataria, individuata ai sensi dell'articolo precedente, risponde del corretto utilizzo dei beni consegnati, vigilando sulla loro conservazione e sul regolare uso che ne viene fatto.

Rientra nelle facoltà del consegnatario dare in concessione a terzi i beni consegnati, secondo la normativa vigente, assumendo il ruolo di concedente, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 7 e seguenti del presente Regolamento.

Il consegnatario, prima di avviare la procedura di concessione, comunica tale intendimento al Dipartimento competente per il Patrimonio.

Entro 10 giorni dalla conclusione dell'iter di assegnazione del bene a terzi attraverso la sottoscrizione del disciplinare di concessione, il concedente ha l'obbligo di inviarne comunicazione al Dipartimento competente per il Patrimonio ai fini della pubblicazione.

Il consegnatario è tenuto a:

- a) provvedere alla gestione tecnica ed amministrativo-contabile degli immobili;
- b) sovrintendere alla custodia e allo stato di conservazione dei beni;
- c) impedire che sull'immobile si costituiscano servitù o situazioni di fatto lesive della piena e libera proprietà di Roma Capitale, provvedendo direttamente, laddove necessario, all'attività amministrativa propedeutica allo sgombero e alle procedure di riacquisizione del bene, che resta nella disponibilità del consegnatario fino al momento della riconsegna al Dipartimento competente per il Patrimonio;
- d) comunicare preventivamente al Dipartimento competente per il Patrimonio ogni variazione e modifica che intende apportare allo stato dei beni immobili;
- e) comunicare al Dipartimento competente per il Patrimonio - ad esito degli interventi eseguiti - ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili, compresi i rendiconti di tali interventi, i collaudi, le eventuali variazioni catastali e le rispettive Determinazioni Dirigenziali di approvazione, ai fini dell'aggiornamento degli inventari;

- f) provvedere, in caso di emergenza, alla richiesta di intervento dei competenti Uffici tecnici per i lavori di riparazione o manutenzione urgenti, laddove questi competano all'Amministrazione Capitolina;
- g) mettere in atto tutte le procedure previste dall'avviso pubblico per l'assegnazione in concessione a terzi;
- h) vigilare sull'uso corretto dei beni rispetto alla loro destinazione e finalità da parte dei concessionari, nonché sul rispetto del progetto approvato dall'Amministrazione;
- i) riconsegnare formalmente i beni al Dipartimento competente per il Patrimonio entro 3 (tre) mesi dal cessato utilizzo o dalla mancata destinazione/assegnazione per le finalità originariamente stabilite continuando a gestire tali beni fino al momento della riconsegna. È facoltà della Struttura consegnataria presentare al Dipartimento stesso una proposta di nuovo utilizzo per i beni assegnati le cui finalità originarie siano giunte a conclusione.
- j) pubblicare on line, secondo la vigente normativa in materia di trasparenza, l'elenco dei beni che ha in gestione insieme alle informazioni relative al soggetto concessionario, al progetto aggiudicatario, all'oggetto del provvedimento di concessione, alla specifica destinazione di utilizzo del bene, al canone annuo corrisposto ed alla durata della concessione. Ai fini della pubblicazione viene adottato ogni accorgimento per far sì che le informazioni di dettaglio pubblicate risultino comunque necessarie, proporzionate, pertinenti e non eccedenti rispetto alla finalità indicata.

I Municipi territorialmente competenti coadiuvano le Strutture centrali Capitoline consegnatarie nell'opera di vigilanza sulle attività svolte e sullo stato dei beni di Roma Capitale, segnalando tempestivamente ogni utilizzo improprio di cui vengono a conoscenza.

#### **Articolo 7 - Assegnazione in concessione a terzi dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile**

L'Amministrazione Capitolina può concedere in uso a soggetti terzi i beni oggetto del presente Regolamento.

Per soggetti terzi si intende ogni persona fisica o giuridica, Ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri di Roma Capitale.

L'assegnazione a terzi avviene mediante concessione amministrativa, previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione del soggetto concessionario, nei termini e nei modi previsti dall'ordinamento giuridico.

I beni possono essere affidati in concessione ai soggetti capaci di contrarre con la pubblica Amministrazione ed in conformità ai principi stabiliti dall'art. 80 d.lgs. 50/2016 e alle linee guida in materia emanate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione.

#### **Articolo 8 - Procedimento di assegnazione dei beni**

La concessione a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è regolata dai principi di efficienza, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità, trasparenza e pubblicità, nel rispetto della specifica normativa e delle disposizioni contenute nel relativo avviso pubblico.

Il rapporto concessorio è sottoposto alle regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione in uso dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.

La concessione a terzi, ancorché ad altri Enti o Amministrazioni pubbliche, non comporta la cessione o la rinuncia da parte del concedente ai propri poteri di polizia, autotutela, esecuzione coattiva, sanzionatoria, nonché di ordinaria tutela giurisdizionale.

Le Strutture Capitoline concedenti, almeno 90 giorni prima della data di scadenza della concessione, esprimono il proprio interesse in merito al futuro utilizzo dei beni di cui sono assegnatarie.

Il Dipartimento competente per il Patrimonio predispone, entro il 30 aprile di ogni anno, l'elenco delle concessioni in scadenza nell'anno successivo e lo invia all'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio, agli Assessori Capitolini e Presidenti di Municipio interessati. In caso di restituzione, il Dipartimento competente per il Patrimonio attiva le procedure per rientrare nella piena disponibilità dei beni di cui sopra per riutilizzarli secondo le modalità del presente Regolamento.

Il Dipartimento competente per il Patrimonio trasmette alla Ragioneria Generale, nell'ambito della predisposizione dei documenti di programmazione del "Bilancio di previsione pluriennale", l'elenco di tutte le concessioni completo degli estremi identificativi dei singoli beni, ivi compresi la destinazione d'uso e la classificazione catastale.

L'identità visiva del bene concesso consiste in un logo distintivo creato dal competente Dipartimento di Roma Capitale per identificare i beni demaniali e patrimoniali indisponibili concessi a terzi, che contiene i seguenti elementi: la dicitura "BENE IN CONCESSIONE DI ROMA CAPITALE N°..." (numero del provvedimento di concessione) ed il QR Code, ovvero future tecnologie sostitutive approvate dal competente Dipartimento di Roma Capitale, che rimanda agli estremi del provvedimento concessorio. Tale logo deve essere esposto presso l'immobile in concessione su supporto non deteriorabile e non removibile.

#### **Articolo 9 - Assegnazione a soggetti istituzionali dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile**

L'Amministrazione può stipulare accordi con le altre Amministrazioni pubbliche per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune ai sensi dell'art. 15 Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

In esecuzione di disposizioni di Legge, Accordi di Programma, Protocolli d'intesa sono assegnati a soggetti istituzionali, quali Pubbliche Amministrazioni, Enti territoriali, Università Pubbliche, Aziende Sanitarie, rappresentanze di Stati esteri accreditati presso lo Stato Italiano, Aziende a totale partecipazione pubblica e, per i soli fini istituzionali, altri Enti Pubblici, gli immobili funzionali all'esercizio delle attività dei medesimi.

Le assegnazioni degli immobili di cui al presente articolo, di competenza del Dipartimento competente per il Patrimonio, sono disciplinate in ordine alla tipologia del rapporto, alla durata, al canone ed a qualunque altro vincolo nell'uso in base a quanto stabilito dalle norme e dal presente Regolamento.

## **Articolo 10 - Assegnazione in concessione mediante procedura di affidamento diretto**

Si può procedere ad affidamento diretto, con provvedimento dirigenziale del consegnatario, adeguatamente motivato, esclusivamente nei casi in cui:

- a) l’immobile, per le sue peculiari caratteristiche, limiti la scelta del concessionario ad un solo soggetto (p.e. relitti di terreni, spazi interclusi, utilizzazione legata obbligatoriamente a specifici scopi);
- b) l’immobile sia di pertinenza o accessorio di altro immobile già oggetto di concessione, in favore del concessionario dello stesso e non abbia autonoma redditività;
- c) gli immobili siano da utilizzarsi o utilizzati per infrastrutture di rete e servizi pubblici, da parte del soggetto gestore degli stessi, nell’area territoriale di competenza;

L’affidamento dell’immobile viene effettuato dal Dipartimento competente per il Patrimonio nei seguenti casi:

- d) si tratti di strutture logistico-operative ad uso di Forze Armate, Forze di Polizia, di Pubblica Sicurezza e di Pronto Intervento;
- e) gli immobili siano richiesti da soggetti istituzionali UE ed extra UE riconosciuti dallo Stato Italiano per fini di pubblica utilità;
- f) si tratti di immobili ad uso degli Enti strumentali della Regione Lazio – Aziende Sanitarie Locali da adibire ad utilizzo esclusivamente sanitario-ambulatoriale con relativi locali e spazi di pertinenza nell’ambito del servizio sanitario regionale;
- g) si tratti di aree ad uso impianti di distribuzione carburanti e attrezzature connesse, già in possesso di autorizzazione petrolifera da parte del competente Dipartimento, concesse a seguito di ricollocazione di impianti rimossi, in quanto coinvolti in programmi di realizzazione di opere pubbliche.

## **Articolo 11 - Provvedimento di concessione**

Le concessioni sono regolamentate da apposito disciplinare il cui schema è approvato con il provvedimento di concessione emesso dalla Struttura concedente ad esito della procedura indetta per l'individuazione del soggetto cui assegnare l'immobile.

Sono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce, pertanto, impegno al rilascio dei suddetti titoli da parte di Roma Capitale o di altri Enti e Amministrazioni interessate.

L'adozione del provvedimento di concessione è subordinata alle verifiche previste dalla vigente normativa antimafia.

## **Articolo 12 - Obblighi del concessionario**

Gli obblighi del concessionario/aggiudicatario sono stabiliti, in conformità con il presente Regolamento, nel provvedimento di concessione.

Ai fini della sottoscrizione dell'atto di concessione, l'aggiudicatario presta le garanzie di cui all'art. 14 del presente Regolamento e stipula una polizza assicurativa "All Risks" per danni al bene in concessione e alle persone, in relazione all'uso dello stesso.

La mancata sottoscrizione del contratto di concessione entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento concessorio, se dovuta a cause imputabili all'aggiudicatario, equivale a rinuncia all'aggiudicazione e comporta la decadenza di ogni diritto e l'escusione delle garanzie di cui all'art. 14 del presente Regolamento.

Eventuali oneri e adempimenti fiscali connessi alla concessione sono a carico del concessionario.

L'atto concessorio produce effetti a partire dal giorno della sua sottoscrizione, salvo eventuali differimenti opportunamente autorizzati.

Il contratto riporta, in particolare, in capo al concessionario, i seguenti obblighi di:

- a. utilizzare il bene compatibilmente alle disposizioni legislative in materia di igiene e sicurezza, dando tempestiva comunicazione all'Amministrazione delle eventuali disfunzioni degli impianti;
- b. applicare i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, restando esclusa ogni responsabilità di Roma Capitale, Ente concedente, per violazioni in materia;
- c. garantire il puntuale e completo adempimento degli obblighi contributivi in capo al concessionario, qualora il medesimo per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, restando esclusa ogni responsabilità di Roma Capitale, Ente concedente per violazioni in materia,
- d. attenersi al progetto aggiudicatario e alle attività ivi dichiarate, anche come eventualmente modificato su richiesta dell'Amministrazione;
- e. mantenere inalterata la destinazione del bene in concessione;
- f. informare immediatamente la Struttura Capitolina concedente in ordine a qualsiasi fatto che possa alterare lo stato e la natura dell'immobile;
- g. rispettare il divieto di subconcessione del bene;
- h. impedire che sull'immobile si costituiscano servitù o situazioni di fatto comunque lesive della piena e libera proprietà di Roma Capitale;
- i. pagare, in via anticipata, entro il 5 di ogni mese, il canone determinato;
- j. provvedere alle spese inerenti alla manutenzione prevista dalla concessione;
- k. volturare a proprio nome le utenze di gestione dell'immobile i cui costi, in ogni caso, sono a carico del concessionario a decorrere dal giorno della consegna dell'immobile fino al giorno della riconsegna;
- l. rinnovare, per l'intera durata della concessione, in favore dell'Ente, apposita polizza assicurativa "All Risks" per danni a terzi, ivi compresi danni derivanti dalla responsabilità civile e per rischi che possano gravare sull'immobile anche da incendio, atti vandalici e cattivo uso dell'immobile imputabile al concessionario. Il massimale deve essere pari, almeno, al valore di stima del bene calcolato sulla base dei valori O.M.I.;
- m. manlevare Roma Capitale da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni al bene in uso nonché alla sua persona, ai suoi collaboratori o comunque a terzi derivanti dall'utilizzo dello stesso. A tal fine sono considerati terzi anche i dipendenti capitolini che provvedono alle verifiche sul bene;
- n. costituire il deposito cauzionale da consegnare all'atto della stipula;

- o. reintegrare, nei tempi e nei modi richiesti da Roma Capitale, il deposito cauzionale e/o la fidejussione qualora escussi, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze contrattuali;
- p. restituire il bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- q. consentire a Roma Capitale, tramite suoi incaricati, di effettuare ogni controllo previsto;
- r. rispettare gli altri vincoli ritenuti opportuni e/o necessari in relazione al caso specifico.

Alla verifica del rispetto degli obblighi di cui al comma precedente provvede l'ufficio competente come meglio specificato all'art. 20 del presente Regolamento.

### **Articolo 13 - Consegna dell'immobile**

L'immobile è consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al momento della consegna è redatto un processo verbale descrittivo dello stato dell'immobile e degli elementi costitutivi dello stesso, il quale viene sottoscritto dal concedente e dal concessionario.

Il Municipio territorialmente interessato è sempre invitato, con congruo anticipo, a partecipare alle operazioni di consegna dell'immobile da parte del concedente.

La Struttura Capitolina concedente invia al Dipartimento competente per il Patrimonio e al Municipio territorialmente competente il verbale di cui al comma precedente.

In ogni caso la Concessione e gli atti allegati sono pubblicati sulle piattaforme digitali dell'Amministrazione Capitolina nelle modalità previste dal presente Regolamento.

### **Articolo 14 - Garanzie**

La partecipazione alla procedura per la concessione dei beni è subordinata alla costituzione, da parte dei partecipanti, di una garanzia provvisoria da versare presso la Tesoreria di Roma Capitale secondo le prescrizioni previste dall'avviso pubblico e comunque di importo non inferiore al 10% del canone annuo.

L'Amministrazione provvede tempestivamente e non oltre 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione della concessione allo svincolo delle somme di cui al precedente comma nei confronti di tutti i partecipanti.

L'aggiudicatario è tenuto a versare, presso la Tesoreria di Roma Capitale, un deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone di concessione. La garanzia provvisoria versata all'atto di partecipazione alla selezione pubblica viene computata nell'importo del deposito cauzionale.

Al termine del rapporto concessorio, il deposito cauzionale di cui al comma precedente viene restituito, previa riconsegna dell'immobile ed a seguito di verifica del corretto adempimento degli obblighi posti a carico del concessionario e dello stato manutentivo dell'immobile stesso, nei modi e nei tempi stabiliti nella concessione.

Limitatamente alle concessioni di tipo commerciale, il concessionario stipula apposita fidejussione a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della concessione o comunque previsti dalla legge, pari all'importo del canone annuo di concessione.

La garanzia di cui al comma precedente deve essere rilasciata da istituti bancari (e/o assicurativi) che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. La garanzia fideiussoria deve avere efficacia a partire dalla data di sottoscrizione della concessione e fino al novantesimo giorno successivo alla sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile ferme restando le prerogative di legge, ed è adeguata biennalmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Nel caso di escusione della fidejussione ovvero di trattenimento del deposito cauzionale, è fatto obbligo al concessionario di provvedere senza indugio, e comunque non oltre 15 (quindici) giorni, a reintegrare garanzia e deposito, pena la revoca per giusta causa del titolo concessorio.

## **Articolo 15 - Canone di concessione**

Il canone annuo di concessione dei beni appartenenti al patrimonio demaniale e indisponibile di Roma Capitale è determinato dalla Struttura Capitolina concedente con apposita perizia estimativa.

Nella perizia sono stimati eventuali interventi di manutenzione straordinaria che vengono riportati nella procedura ad evidenza pubblica. Sono altresì indicate eventuali porzioni dell'immobile destinate ad attività di natura commerciale, laddove esercitabili. La perizia estimativa è propedeutica all'indizione della procedura medesima.

Qualora il progetto aggiudicato contempi la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria, debitamente autorizzati dagli Uffici competenti, l'importo complessivo delle spese sostenute per tali lavori è oggetto di compensazione, ai fini della riduzione del canone concessorio, purché nella compensazione tra importi a credito e a debito si mantenga la tracciabilità dei flussi di fatturazione.

Il canone di concessione è adeguato biennalmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT.

#### **Articolo 16 - Riduzione del canone di concessione**

È consentita la riduzione dell'80% del canone concessorio agli organismi senza fini di lucro, quali associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2 della Legge 7 dicembre 2000, n. 383 e ss.mm.ii., organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del d.lgs. 4 dicembre 1997 n. 460 e ss.mm.ii., associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 C.C., che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile in modo inequivocabile desumere l'assenza di finalità lucrative, associazioni, fondazioni e altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, con personalità giuridica e senza fini di lucro, le quali persegono fini di rilevante interesse per la comunità come di seguito meglio specificato.

I soggetti individuati al primo capoverso devono svolgere all'interno dell'immobile in concessione attività che, a livello istituzionale o statutario, siano riconducibili ad almeno una delle seguenti categorie a favore della comunità cittadina:

- a) istruzione, didattica e ricerca scientifica (in collaborazione con Enti, Istituti ed Università);
- b) sostegno alla persona in ambito di disagio psico-fisico, sociale ed economico;
- c) protezione civile;
- d) promozione, tutela e sviluppo dei diritti umani;

- e) tutela dell'ambiente e della specie animale;
- f) tutela del patrimonio storico e artistico;
- g) attività di promozione artistica e culturale;
- h) attività di oratorio o similari svolte dalle parrocchie e dagli Enti ecclesiastici della Chiesa cattolica, nonché dagli Enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione;
- i) valorizzazione di arte ed artigianato ad elevato valore culturale ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale del Lazio 17 febbraio 2015, n. 3 e art. 2, comma 3, del Regolamento Regionale del Lazio 4 agosto 2016, n. 17;
- l) rilancio delle librerie e promozione della lettura;
- m) sviluppo di "Start Up" e incubatori in settori innovativi di cui all'art. 25 della Legge 18 ottobre 2012, n. 179 e ss.mm.ii., di P.M.I. innovative di cui all'art. 4 della Legge 24 gennaio 2015, n.3 e ss.mm.ii. o di nuove imprese giovanili di cui al capo 0I del titolo I del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185. Tutti i soggetti previsti al presente punto dovranno stabilire la loro sede principale presso gli immobili oggetto di concessione a canone ridotto e almeno uno degli amministratori deve avere la residenza all'interno del territorio di Roma Capitale. Le imprese assegnatarie potranno insediarsi anche in forma associata.

Ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui sopra, la Struttura concedente verifica preliminarmente la sussistenza dei presupposti debitamente documentati.

Rimangono a carico del concessionario le spese per utenze e manutenzione ordinaria, nonché tutti gli obblighi previsti dal presente Regolamento e dal disciplinare di concessione.

Il concessionario è tenuto a trasmettere alla Struttura Capitolina concedente, con cadenza semestrale, una relazione sulle attività svolte e sui risultati di gestione dalla quale si evinca il raggiungimento degli obiettivi delineati nel progetto - laddove previsto - e l'elenco nominativo dei soci, degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sul bene concesso, comunicando tempestivamente ogni eventuale variazione nella struttura associativa nonché nell'atto costitutivo o nello Statuto.

Qualora l'immobile assegnato con le suddette modalità consenta l'esercizio contestuale di attività a carattere commerciale, la stima del canone indicata nel bando è valutata tenendo conto dei metri quadri utilizzati per le attività di carattere lucrativo da calcolarsi a canone di mercato.

È facoltà dell’Amministrazione concedere, con provvedimento motivato all’interno di progetti deliberati dall’Amministrazione Capitolina, un bene immobile in comodato d’uso gratuito, limitatamente ai casi in cui il concessionario svolga servizi complementari alle attività istituzionali, coerenti con il comma 2 del presente articolo, erogati a titolo gratuito.

### **Articolo 17 - Principi per la valutazione dei progetti**

Per le concessioni a terzi a canone ridotto, di cui al precedente articolo, si tiene conto altresì della rispondenza dei progetti presentati ai criteri specificatamente dettagliati in sede di avviso pubblico, ispirati alle linee guida di cui al successivo comma. Per la redazione dei bandi, la Struttura Capitolina concedente coinvolge, se necessario, le altre Strutture competenti per materia.

I parametri per la valutazione dei progetti si ispirano ai seguenti principi:

- a) chiarezza ed accuratezza nella descrizione del progetto proposto;
- b) potenziale impatto sul tessuto sociale e culturale del territorio in cui insiste il bene;
- c) eventuali effetti del progetto in termini di riqualificazione urbana;
- d) prospettive di sviluppo di nuova occupazione, sinergie e relazioni di rete con iniziative già operanti nel contesto cittadino, con particolare attenzione all’inclusione di categorie deboli;
- e) possibilità di fruizione del bene da parte dei cittadini e loro coinvolgimento nelle attività svolte;
- f) sostenibilità economica: coerenza tra lo studio di fattibilità economico-finanziaria e le attività ed obiettivi previsti nel progetto, compresi i costi per la manutenzione del bene.

I proponenti sono tenuti a presentare una proposta progettuale dettagliata che illustra le modalità e gli strumenti attraverso cui realizzare, nell’arco della durata della concessione, l’interesse pubblico che l’Amministrazione intende perseguire attraverso la concessione del bene.

La valutazione delle offerte è affidata ad una Commissione giudicatrice nominata e composta ai sensi dell’Albo dei Commissari di gara di cui all’articolo 78 del D.lgs. 19 aprile 2016, n. 50.

Tra gli amministratori ed i soci di maggioranza dei soggetti partecipanti alla procedura di assegnazione ed i membri della Commissione non deve intercorrere alcun collegamento, controllo,

parentela o affinità. Ai membri della Commissione sono applicabili le norme in materia di cause ostative alla nomina a componente della Commissione aggiudicatrice e di situazioni di conflitto di interesse (D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e art. 35-bis del D.lgs. n. 165 del 2011).

### **Articolo 18 - Concessione a più soggetti**

È facoltà dell'Amministrazione assegnare in concessione lo stesso bene a più soggetti, previo accordo fra gli stessi, qualora lo stesso possa essere utilizzato congiuntamente o a fasce orarie differenziate. L'Amministrazione indice apposita procedura suddivisa in lotti, prevedendo per ciascuna porzione immobiliare il relativo canone concessorio. Nei relativi disciplinari di concessione devono essere specificati gli oneri e gli obblighi a carico di ciascun concessionario, ferma restando la solidale responsabilità di tutti i concessionari per quanto concerne: manutenzione, custodia, pulizia e quant'altro occorra per mantenere in buono stato di efficienza il bene oggetto di concessione congiunta.

### **Articolo 19 - Revoca**

Qualora per fini di pubblico interesse, l'Amministrazione ha la necessità di rientrare in possesso del bene, il concedente avvia le procedure per la riacquisizione del bene, da eseguirsi entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento di revoca.

In caso di inadempienza da parte del concessionario, la Struttura Capitolina concedente procede in autotutela al recupero del bene, dandone preventiva comunicazione al Dipartimento competente per il Patrimonio.

In ogni caso la concessione è revocata con provvedimento adottato dalla Struttura Capitolina concedente, ai sensi degli artt. 7 e ss. della Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii., a seguito di accertata violazione degli obblighi di cui all'art. 12 comma 6. Si applicano le norme sul procedimento amministrativo.

L'adozione del provvedimento di revoca viene immediatamente comunicata al Dipartimento competente per il Patrimonio, all'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio, all'Assessore Capitolino competente per materia e al Presidente del Municipio territorialmente competente.

Nel caso in cui vengono meno i requisiti soggettivi per la concessione ai sensi della vigente normativa antimafia o per gravi violazioni di legge che impediscono la prosecuzione del rapporto concessorio, è disposta la revoca immediata del provvedimento di concessione.

In caso di revoca, al concessionario non spetta alcun rimborso per le eventuali opere eseguite senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Capitolina, né per le spese sostenute per l'esercizio della concessione medesima, né per le spese a qualsiasi ulteriore titolo sostenute, né la restituzione del deposito cauzionale. Il deposito cauzionale viene restituito nei soli casi di cui al comma 1 del presente articolo, previe le dovute verifiche da parte dell'Amministrazione.

Il concessionario, intervenuta la revoca della concessione, è tenuto alla restituzione immediata del bene libero da persone e cose. Qualora per liberare i locali è necessario l'intervento dell'Amministrazione, la stessa procede in danno.

Nel caso in cui la revoca interviene entro un anno dall'aggiudicazione della concessione, si procede allo scorrimento della graduatoria dell'ultima procedura ad evidenza pubblica afferente il bene interessato al fine di provvedere ad un'ulteriore assegnazione.

Il provvedimento di revoca viene pubblicato sulle piattaforme digitali dell'Amministrazione Capitolina.

## **Articolo 20 - Controlli**

La Struttura Capitolina concedente esegue, con frequenza almeno annuale, accertamenti d'ufficio presso il concessionario per verificare l'attività svolta dallo stesso, l'utilizzo e lo stato dei beni concessi. La Struttura Capitolina concedente, inoltre, richiede e verifica, con frequenza almeno annuale, la documentazione ritenuta necessaria al controllo dell'attività del concessionario. Di tali controlli viene redatto processo verbale.

## **Articolo 21 - Recesso**

È facoltà del concessionario recedere dalla concessione, previa comunicazione scritta da inoltrarsi con P.E.C. con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Il canone di concessione è comunque dovuto fino alla riconsegna. In caso di mancato preavviso da parte del concessionario, Roma Capitale trattiene l'intero deposito cauzionale.

In caso di recesso entro un anno dall'aggiudicazione della concessione si procede ad una nuova assegnazione attraverso lo scorrimento della graduatoria dell'ultima procedura ad evidenza pubblica afferente il bene oggetto della concessione.

#### **Articolo 22 - Durata della concessione**

Le concessioni hanno la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione e sono rinnovabili una sola volta per pari periodo, previo accertamento della permanenza dei requisiti legittimanti la concessione e l'aggiornamento del canone.

È facoltà dell'Amministrazione procedere o meno al rinnovo. In ogni caso è dovuta l'adozione di atto motivato nei termini di chiusura del procedimento amministrativo.

Il provvedimento dirigenziale di rinnovo conferma il contenuto obbligatorio a carico del concessionario previsto nel provvedimento di concessione scaduto.

La richiesta di rinnovo, a cura del concessionario, è indirizzata con raccomandata A/R o P.E.C. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza alla Struttura Capitolina concedente.

La Struttura concedente provvede ad informare il Dipartimento competente per il Patrimonio, l'Assessore Capitolino con delega al Patrimonio, l'Assessore Capitolino competente per materia o, nel caso di un Municipio, il Presidente, della richiesta di rinnovo pervenuta ed è tenuta, altresì, in caso di accoglimento della stessa, ad inviare il provvedimento di rinnovo della concessione alle Strutture, anche territoriali, interessate.

Sono ammesse concessioni di durata inferiore ad anni 6 (sei) in relazione alla natura del servizio offerto con possibilità di rinnovo una sola volta per il medesimo periodo.

Le concessioni con durata uguale o superiore a 15 (quindici) anni sono approvate con Deliberazione della Giunta Capitolina, compreso l'eventuale rinnovo.

### **Articolo 23 - Lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**

In caso di lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo previsti nel bando di gara (o necessari in corso di vigenza della concessione e che il concessionario si rende disponibile ad effettuare in sostituzione dell'Amministrazione, qualora non già di propria competenza in base al titolo concesionario), gli stessi devono essere effettuati acquisite le prescritte autorizzazioni, ivi comprese quelle inerenti i beni appartenenti al demanio artistico, storico, archeologico o soggetti a vincolo paesaggistico, secondo le disposizioni di legge e del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

La realizzazione dei lavori deve essere eseguita mediante ricorso ad imprese qualificate e certificate, ai sensi del codice degli appalti. Ogni eventuale variante deve essere approvata dall'Amministrazione, a cui spettano le attività di controllo.

La durata della concessione è commisurata al costo degli investimenti assunti dal concessionario, al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario.

### **Articolo 24 - Valorizzazione del Patrimonio Capitolino**

L'Amministrazione, al fine di incrementare il valore economico e sociale del proprio patrimonio, procede alla programmazione di interventi di riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso forme di partecipazione a fondi di investimento immobiliari istituzionali in conformità a quanto previsto dalla legge e dai Regolamenti.

I soggetti pubblici o privati possono promuovere progetti di adattamento, ristrutturazione, ricostruzione o comunque di valorizzazione dei beni particolarmente ammalorati o in disuso che, in ragione della natura del bene e del suo successivo utilizzo, possono pervenire anche secondo le forme del partenariato pubblico privato e del *project financing*.

I beni sono affidati in concessione, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza o secondo la specifica normativa di settore applicabile al progetto pervenuto, con corresponsione, per un tempo di godimento idoneo ad assicurare l'equilibrio economico finanziario della concessione rispetto al capitale investito, di un canone stabilito tenuto conto dell'impegno finanziario assunto e del valore di mercato del bene.

In sede di prima applicazione, ai fini del recupero e della valorizzazione del patrimonio immobiliare in disuso o particolarmente ammalorato, il Dipartimento competente per il Patrimonio, entro 120 (centoventi) giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, procede alla mappatura dei beni inutilizzati e/o particolarmente ammalorati per farne oggetto di avvisi esplorativi tesi a conoscere eventuali interessi alla riqualificazione e gestione degli stessi.

Per agevolare la partecipazione dei cittadini alla valorizzazione del patrimonio indisponibile e soprattutto per i beni con modesta redditività, l'Amministrazione promuove consultazioni volte all'acquisizione di idee e progetti di utilizzo.

#### **Articolo 25 - Concessione finalizzata al restauro ed alla fruizione di beni del demanio culturale ad associazioni e fondazioni senza fini di lucro**

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 30 dicembre 2004, n. 311 – art. 1, commi 303, 304 e 305, Roma Capitale può concedere in uso i beni appartenenti al demanio culturale, non aperti al pubblico o non adeguatamente valorizzati, per i quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro.

I beni che possono formare oggetto della concessione sono individuati con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina.

La scelta del concessionario avviene mediante procedura ad evidenza pubblica.

Possono partecipare al procedimento associazioni e fondazioni, dotate di personalità giuridica e senza scopo di lucro, in possesso dei seguenti requisiti minimi:

- a) avere, tra le proprie finalità, lo svolgimento di attività di tutela, promozione, valorizzazione o conoscenza del patrimonio culturale;
- b) avere una documentata esperienza, almeno quinquennale, nel settore della tutela e della valorizzazione del patrimonio culturale.

L'utilizzo di tali beni è disciplinato con atto accessivo alla concessione ed il concessionario dovrà corrispondere un canone preventivamente fissato dall'Amministrazione.

Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per il restauro, entro il limite massimo del canone stesso.

Il concessionario è obbligato a rendere fruibile il bene da parte del pubblico con le modalità ed i tempi stabiliti nell'atto di concessione o in apposita convenzione unita all'atto stesso.

Il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione indicati dall'Amministrazione Comunale.

I lavori devono essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione del Dipartimento competente alla gestione del rapporto concessorio.

## **Articolo 26 - Norma transitoria**

### **1) Beni utilizzati per fini inter-istituzionali.**

I rapporti relativi all'utilizzo di immobili di proprietà Capitolina da parte di Pubbliche Amministrazioni, Enti territoriali, Università pubbliche, Enti Pubblici, compresi gli Enti Pubblici ecclesiastici e morali, Aziende Sanitarie, Aziende a totale partecipazione pubblica, Fondazioni partecipate da Roma Capitale ed altri soggetti Istituzionali, comprese le rappresentanze straniere accreditate presso lo Stato italiano e le Ambasciate, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non regolati contrattualmente o comunque assegnati con titoli divenuti inefficaci, sono definiti mediante specifici accordi che, in condizioni di reciprocità, ove sussistenti, tengano anche conto degli utilizzi di fatto da parte della Amministrazione Capitolina dei beni immobili appartenenti ai medesimi soggetti.

Il Dipartimento competente per il Patrimonio, entro 120 (centoventi) giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, effettua la ricognizione dei rapporti di cui al comma precedente e la successiva istruttoria di definizione dei rapporti in essere.

### **2) Beni in concessione e con altri titoli di assegnazione.**

Ai fini del riordino del patrimonio immobiliare, la Struttura Capitolina concedente procede alla ricognizione delle concessioni, anche se scadute, revocate con provvedimenti sottoposti a gravame non ancora passato in giudicato o relative, in analogia, a titoli di assegnazione divenuti nel tempo inefficaci, per il compimento di tutte le operazioni propedeutiche al riutilizzo degli stessi in conformità alle Leggi e ai Regolamenti.

I beni oggetto di cognizione e verifica, anche se interessati da provvedimenti di rilascio non ancora eseguiti, i cui attuali utilizzatori svolgono tuttora le attività previste dal titolo originario e sono in regola con il pagamento delle indennità dovute all’Amministrazione o comunque, se morosi, estinguono il debito pregresso, anche mediante atto d’obbligo e impegno alla rateizzazione sottoscritto entro 60 (sessanta) giorni dall’entrata in vigore del presente Regolamento, si considerano in regime di detenzione e custodia per un periodo massimo di anni 3 (tre), al fine di scongiurare occupazioni o il depauperamento dell’immobile e nelle more dell’individuazione del nuovo concessionario.

L’indennità di detenzione è calcolata secondo quanto disposto dal titolo originario con gli aggiornamenti di Legge. Per le detenzioni di cui al programma Punti Verde Qualità, l’indennità è determinata sulla base di conti economici della gestione asseverati.

Al detentore spetta la custodia e l’esecuzione dei lavori di manutenzione di cui al titolo originario senza nulla a pretendere da Roma Capitale e può partecipare all’avviso pubblico per l’assegnazione in concessione del bene nel rispetto dei principi in materia di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, fatta salva la regolarità edilizia-urbanistica del bene.

In caso di mancata regolarizzazione delle proprie posizioni debitorie si procede alla riacquisizione immediata del bene.

Il detentore che svolge le attività di cui all’art. 16 del presente Regolamento, entro il termine di un anno dalla scadenza della detenzione del bene di cui sopra, può presentare un’idea progettuale relativa al successivo utilizzo del bene medesimo. Sulla base di tale istanza, non vincolante per l’Amministrazione, l’Amministrazione predisporrà il progetto da porre a base di gara, da espletarsi nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità.

L’Amministrazione Capitolina prende in esame le offerte pervenute nei termini indicati dal bando ed approva l’offerta progettuale ritenuta migliore, secondo la procedura di cui all’art. 17 del presente Regolamento.

Al fine di consentire tutte le operazioni propedeutiche alla predisposizione dei bandi di gara, il detentore è obbligato a far accedere al bene immobile personale dell’Amministrazione Capitolina o soggetti da essa delegati, ovvero altri soggetti interessati alla procedura di evidenza pubblica di cui sopra.

I soggetti nei cui confronti è stato accertato, anche mediante atti della pubblica autorità, l’esercizio di attività non autorizzate ovvero non conformi al contenuto dei pregressi titoli di

assegnazione, non rientrano nelle disposizioni di cui al presente articolo. In tali casi, si procede all'immediata riacquisizione del bene.

Le concessioni in corso di validità, al termine di scadenza, saranno soggette al rispetto del presente Regolamento.

### **Articolo 27 - Abrogazioni**

Il presente Regolamento annulla e sostituisce la vigente normativa regolamentare di settore.

### **Articolo 28 - Pubblicazione ed entrata in vigore**

Il Dipartimento competente per il Patrimonio dà pubblico avviso dell'entrata in vigore del presente Regolamento con affissione all'Albo Pretorio di Roma Capitale. Il Regolamento viene pubblicato, dandone particolare evidenza, sul sito istituzionale di Roma Capitale e su tutti i siti Municipali.

### I CONSIGLIERI

FRANCESCO ARDU (RSS) Francesco Ardu  
DONATELLA IORIO (MSS) Donatella Iorio  
~~ROSSO~~  
AMBRO STURMI (MSS) Ambro Sturmi  
MASSIMO SIRONELLI (MSS) Massimo Sironelli  
COSTANZA SPAMPINATO (RSS) Costanza Spampinato  
ANGELO DIARIO (MSS) Angelo Diario  
MARIA AGNESA CARRI (RSS) Maria Agnese Carr