

97<sup>a</sup> Proposta (di iniziativa consiliare)

a firma del Consigliere Fassina

**Approvazione del Regolamento per la gestione dei beni appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale e per la partecipazione dei cittadini alle attività di rigenerazione del patrimonio.**

## PREMESSO CHE

Roma Capitale è titolare di uno straordinario compendio di risorse patrimoniali, composto da circa 60.000 beni unitari, che costituiscono una dotazione di eccezionale rilievo per perseguire gli obiettivi prioritari di soddisfacimento dei bisogni della comunità cittadina e per sviluppare, anche attraverso forme di governo partecipato, l'esercizio dei servizi rivolti alla collettività;

l'Amministrazione Capitolina intende dare effettiva valenza ai nuovi orientamenti del diritto pubblico che articolano la gestione dei beni patrimoniali attorno ai concetti giuridici di "bene comune" e di "democrazia partecipata", sulla scorta da quanto già sperimentato, con successo, da altri Enti locali;

in particolare l'art.24 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164, ha introdotto misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela, valorizzazione del territorio e rigenerazione del patrimonio, rafforzando la rilevanza della sussidiarietà e della partecipazione civica nella gestione dei beni comuni;

l'art.12 dello Statuto di Roma Capitale intende valorizzare il ruolo attivo delle associazioni appartenenti al terzo settore nella conduzione delle attività istituzionali dell'Ente, orientamento di principio che occorre concretizzare attraverso la declinazione delle forme che consentano di accrescere la partecipazione civica agli specifici procedimenti amministrativi;

un orientamento rivolto alla gestione condivisa e partecipata dei beni patrimoniali può rivestire particolare rilievo nella gestione dei beni demaniali, come definiti dagli artt. 822,823 e 824 del Codice Civile, o appartenenti al patrimonio indisponibile, definito dagli artt.826,828 e 829 del Codice Civile, in relazione alla necessità di assicurarne l'utilizzazione in funzione dell'interesse pubblico;

lo stato di fatto dei beni demaniali e indisponibili appartenenti al patrimonio di Roma Capitale evidenzia spesso situazioni di disuso e degrado manutentivo, rendendo oltremodo necessario ed urgente mettere in atto politiche rivolte alla rigenerazione degli immobili e alla loro proficua utilizzazione nell'ambito di interventi di riqualificazione sociale e urbanistica della città, con particolare riferimento ai quartieri periferici;

## CONSIDERATO CHE

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4182 del 1982 è stato approvato il Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5625 del 1983;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 1995, è stato 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 Comunale n. 202 del 1996;

i suddetti Regolamenti comunali risultano ormai superati dalla intervenuta normativa comunitaria e nazionale in materia di assegnazione di beni pubblici, sia rispetto alle competenze degli organi preposti alla gestione del patrimonio, sia in relazione alla richiamata necessità di promuovere l'accesso di forme partecipative ai procedimenti di rigenerazione del patrimonio pubblico, richiedendosi pertanto un'organica e complessiva rivisitazione del quadro regolamentare, anche prevedendo il coinvolgimento dei Municipi;

con deliberazione della Giunta capitolina n.140 del 30 aprile 2015 erano state individuate le linee guida per il riordino del patrimonio indisponibile in concessione, applicabili fino all'approvazione del nuovo Regolamento di competenza dell'Assemblea capitolina;

è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2 agosto 2017, suppl. ord. n.43, il decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, "Codice del Terzo settore" che contiene disposizioni di rilievo per quanto attiene alla disciplina delle concessioni di immobili del patrimonio indisponibile ai soggetti giuridici senza scopo di lucro, con particolare riferimento all'art.4 (Enti del Terzo settore), all'art.5 (Attività di interesse generale), all'art.55 (Coinvolgimento degli Enti del Terzo settore), all'art.71 (Locali utilizzati), all'art.81 (Social Bonus) e all'art.82 (Disposizioni in materia di imposte indirette e tributi locali);

per effetto dell'obsolescenza della sopra richiamata regolamentazione, nonché di problematiche che attengono ai ritardi e alle inefficienze che si sono verificate nelle attività di gestione e controllo del patrimonio, si è consolidato un contenzioso amministrativo che coinvolge anche attività condotte dall'associazionismo del terzo settore, attività di rilievo sociale e culturale che l'Amministrazione intende valorizzare, nel rispetto dei diritti acquisiti e di trasparenti procedure di verifica;

in particolare una nuova regolamentazione della gestione dei beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile di Roma Capitale si ritiene che debba conformarsi alle seguenti linee guida:

- a) separazione delle competenze di indirizzo politico da quelle di gestione amministrativa e piena attuazione delle forme di sussidiarietà orizzontale, con il coinvolgimento, per quanto di rispettiva competenza, delle Strutture capitoline e dei Municipi;
- b) attuazione degli orientamenti normativi in materia di evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, proporzionalità e pubblicità;
- c) valorizzazione delle esperienze di partecipazione dei cittadini alla gestione del patrimonio e riconoscimento del valore sociale e dell'importanza dell'autonoma iniziativa civica per sviluppare efficacemente le iniziative di rigenerazione, dando piena attuazione alle disposizioni di cui all'art.24 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164 e all'art.12 dello Statuto di Roma Capitale;
- d) facilitazione della più razionale localizzazione dei servizi e delle attività di competenza dell'Amministrazione e delle società partecipate, anche al fine di ridurre gli oneri per gli affitti passivi tutt'ora gravanti sul Bilancio;

- e) ridefinizione della disciplina dei canoni, che tenga in adeguata considerazione le nuove disposizioni introdotte dal sopra citato Codice del Terzo settore, con particolare riferimento alla concessione in comodato gratuito, nonché della necessità di una rinnovata disciplina del contratto di concessione;
- f) inserimento di disposizioni transitorie rivolte ad affrontare con equità il contenzioso amministrativo in atto, finalizzate in particolare a salvaguardare le attività di interesse pubblico insediate in immobili concessi dall'Amministrazione, anche al fine di prevenire un ulteriore degrado ed abbandono dei beni demaniali e indisponibili;

Visto il T.U.E.L. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

Visto lo Statuto di Roma Capitale;

Visto il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- di approvare il “Regolamento per la gestione dei beni appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale e per la partecipazione dei cittadini alle attività di rigenerazione del patrimonio”, il cui testo, allegato alla presente deliberazione, ne forma parte integrante;
- di dare mandato al Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e Valorizzazione, d'intesa con gli altri Dipartimenti competenti per materia e con i Municipi, di avviare le procedure di cui all'art.10 – disposizioni transitorie - del Regolamento di cui sopra, finalizzate ad affrontare il contenzioso e le eventuali procedure di regolarizzazione per i soggetti giuridici senza scopo di lucro, qualora titolari dei requisiti necessari, che svolgono attività di interesse pubblico utilizzando immobili appartenenti al patrimonio capitolino.

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI  
AL PATRIMONIO DEMANIALE ED INDISPONIBILE DI ROMA  
CAPITALE E PER LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLE  
ATTIVITA' DI RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO**

## Articolo 1 – Principi generali

1. Roma Capitale riconosce e valorizza, quali beni comuni appartenenti alla comunità cittadina, gli immobili funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali della persona e dei servizi rivolti al benessere individuale e collettivo e si attiva per garantirne e migliorarne la fruizione pubblica. Principi fondamentali nel governo dei beni comuni sono la cura condivisa e la partecipazione ai processi decisionali.

## Articolo 2 - Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la gestione dei beni appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile di proprietà di Roma Capitale e le forme di collaborazione tra i cittadini e l'amministrazione per la gestione condivisa e la rigenerazione di tali beni, dando in particolare attuazione agli art.114, comma 2, 117, comma 6, e 118 della Costituzione, all'art.24 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164, al Codice del Terzo Settore di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, alle disposizioni del Codice Civile in materia di beni demaniali e indisponibili e all'art.12 dello Statuto di Roma Capitale.
2. La gestione del patrimonio demaniale ed indisponibile di Roma Capitale è orientata in primo luogo a favorire lo sviluppo economico, sociale e culturale della comunità amministrata e la rigenerazione, attraverso processi di recupero e riuso, degli immobili e degli insediamenti urbani ove sono localizzati, coniugando la valorizzazione dei beni patrimoniali con il perseguimento di obiettivi prioritari di interesse pubblico, nel rispetto dei principi generali di trasparenza, imparzialità, pubblicità buona amministrazione ed economicità.
3. Roma Capitale valorizza le esperienze di partecipazione dei cittadini alla gestione del patrimonio demaniale ed indisponibile e riconosce il valore sociale e l'importanza dell'autonoma iniziativa civica per sviluppare efficacemente le iniziative di rigenerazione, predisponendo, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, le misure necessarie a garantirne l'esercizio effettivo. I Municipi costituiscono il referente primario della partecipazione civica e sono adeguatamente consultati e coinvolti nelle procedure di gestione del patrimonio, con le modalità previste dal presente Regolamento.

## Articolo 3 – Linea guida per la gestione

1. Nell'ambito del Documento Unico di Programmazione, previa proposta della Giunta capitolina, l'Assemblea capitolina approva ogni anno un atto di indirizzo che definisce le linee-guida e gli obiettivi programmatici prioritari che l'Amministrazione intende perseguire nella gestione e valorizzazione del patrimonio. Con l'atto di indirizzo di cui al presente comma possono essere inoltre approvati dall'Assemblea capitolina, in via preliminare, i progetti integrati sul patrimonio di cui al successivo art.7.
2. Gli atti di amministrazione del patrimonio demaniale ed indisponibile capitolino sono prioritariamente rivolti ai seguenti obiettivi:
  - a) localizzare efficacemente le attività istituzionali proprie dell'Ente e delle Società partecipate, con assegnazione degli immobili alle relative strutture operative;
  - b) promuovere e facilitare l'esercizio di attività di rilevante interesse pubblico condotte da soggetti giuridici esterni, in grado di supportare ed affiancare l'Amministrazione capitolina nel raggiungimento degli obiettivi programmatici di sviluppo e integrazione sociale della comunità cittadina. Al perseguimento di tale obiettivo si provvede sia con procedure ad evidenza pubblica promosse dall'Amministrazione, di cui al successivo art.6, che con l'approvazione dei patti di collaborazione di cui all'art.5.

part. di  
collaborazione

3. Ferma restando la classificazione derivante da atti sovraordinati o da specifici vincoli di destinazione d'uso, le modifiche di classificazione degli immobili di proprietà capitolina sono disposte come di seguito:

- a) con provvedimento del dirigente del Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e Valorizzazione per il passaggio da patrimonio disponibile a indisponibile o demaniale;
- b) con deliberazione dell'Assemblea Capitolina su proposta della Giunta, per il passaggio dal demanio al patrimonio indisponibile o disponibile.

Il Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e Valorizzazione, nell'ambito del procedimento di modifica della classificazione di cui alla precedente lettera b), provvede alla pubblicazione sul portale istituzionale di Roma Capitale della comunicazione di avvio del procedimento, al fine di consentire, entro 30 giorni dalla pubblicazione, la formulazione di eventuali osservazioni e opposizioni.

#### **Articolo 4 - Assegnazione degli immobili alle strutture operative capitoline e alle società partecipate**

1. Entro il 31 gennaio ed entro il 31 luglio di ogni anno il Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e Valorizzazione - comunica ai Municipi, a tutte le Strutture capitoline e delle società partecipate l'elenco degli immobili del demanio e del patrimonio indisponibile rientrati nella disponibilità esclusiva dell'Amministrazione nel semestre precedente. Il medesimo elenco è inoltre pubblicato sul portale istituzionale di Roma Capitale, ai fini dell'eventuale formulazione delle proposte per i patti di collaborazione di cui al successivo art.5. I Municipi, le Strutture capitoline e le società partecipate possono manifestare il loro interesse alla gestione dei suddetti immobili, per esigenze istituzionali o per finalità di valorizzazione, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.
2. Previa informazione preventiva dell'Assessore preposto al ramo ed acquisizione dei relativi indirizzi, il direttore del Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e Valorizzazione – provvede all'assegnazione degli immobili alle Strutture richiedenti di cui al precedente comma che diventano consegnatarie a tutti gli effetti di legge e rispondono della conservazione e del corretto utilizzo dei beni. La determinazione dirigenziale di assegnazione contiene necessariamente lo scopo per il quale viene l'immobile viene consegnato e le motivazioni d'interesse pubblico che possono determinare la revoca dell'assegnazione.
3. Le Strutture consegnatarie possono, dandone preventiva informazione al Dipartimento Patrimonio, dare in concessione a terzi i beni consegnati, nel rispetto delle procedure previste dal successivo art.6 e vigilando sull'uso corretto dei beni rispetto alla loro destinazione e alle finalità della concessione. I Municipi, anche se non consegnatari, vigilano sullo stato manutentivo degli immobili di proprietà capitolina insistenti sul territorio di propria competenza e coadiuvano le Strutture Capitoline consegnatarie nell'opera di vigilanza, anche segnalando tempestivamente ogni utilizzo improprio del cespite di cui vengono a conoscenza.

#### **Articolo 5 – Patti di collaborazione**

1. In attuazione dell'art.24 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164, e dell'art.55 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, il procedimento di assegnazione di immobili appartenenti e al demanio e al patrimonio indisponibile può fare seguito alla libera iniziativa di proposta a cura di Enti del terzo settore, come definiti dall'art.4 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, che perseguano fini di interesse pubblico e svolgano le attività di interesse generale di cui all'art.5 del suddetto decreto legislativo, mediante l'applicazione della procedura denominata "patto di collaborazione". Il patto di collaborazione è lo strumento con cui Roma Capitale e le forme attive della cittadinanza pervengono a concordare le modalità d'uso dei beni per la rilevanza

delle finalità sociali di interesse pubblico perseguite dall'associazione, e i conseguenti interventi di cura, gestione condivisa e rigenerazione dell'immobile oggetto di assegnazione.

2. Il procedimento ha inizio con la presentazione, presso il Municipio competente e presso il Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e Valorizzazione, a cura della/delle organizzazioni promotrici, di una proposta articolata finalizzata al recupero, allo sviluppo di attività di interesse pubblico e alla rigenerazione creativa di immobili di proprietà capitolina in stato di disuso. La proposta deve contenere almeno i seguenti elementi prioritari:

- a) gli obiettivi che la collaborazione persegue e le azioni di cura, gestione e rigenerazione dell'immobile;
- b) le modalità di azione, il ruolo e gli impegni, anche economici, dei soggetti coinvolti in funzione degli interventi previsti;
- c) le modalità di fruizione collettiva, per attività di interesse pubblico, dell'immobile individuato;
- d) la proposta di strumenti di collaborazione e coordinamento con le attività dell'Amministrazione capitolina nello specifico settore di intervento, anche mediante forme di partecipazione strutturata e permanente.

3. Il Municipio competente per territorio, previa istruttoria della proposta di collaborazione, provvede alla pubblicazione, nelle forme previste dalla legge, della proposta stessa ed a indire un procedimento ad evidenza pubblica, che si sostanzia in uno o più incontri aperti al pubblico, al fine di acquisire, da parte di tutti i soggetti interessati, entro i termini indicati, osservazioni utili alla valutazione degli interessi coinvolti o a far emergere gli eventuali effetti pregiudizievoli della proposta stessa, oppure ulteriori contributi e apporti. Se vengono formulate proposte alternative relative allo stesso bene, il responsabile del procedimento può avviare un confronto tra i diversi proponenti finalizzato alla formulazione di una proposta condivisa.

4. Ultimata la fase di consultazione ad evidenza pubblica e valutate le relative risultanze, il Municipio competente, con provvedimento del dirigente, approva, con eventuali modifiche e integrazioni, la proposta di collaborazione o ne determina la reiezione. In caso di approvazione, il Municipio richiede l'assegnazione dell'immobile al Dipartimento Patrimonio – Sviluppo e valorizzazione – e procede alla stipula dell'atto di concessione in comodato con i soggetti promotori del patto di collaborazione, come previsto dall'art.71 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, con oneri di manutenzione a carico del concessionario e nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento.

Fino alla conclusione del procedimento, gli immobili oggetto di proposte per patti di collaborazione non possono essere inseriti in procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione di iniziativa delle Strutture capitoline.

5. Nel provvedimento di concessione in comodato può essere disposta, a favore delle attività previste dal patto di collaborazione, l'esenzione dal pagamento di specifici tributi di competenza dell'Amministrazione, come previsto dall'art.82 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117. Con specifica deliberazione della Giunta capitolina sono stabiliti i criteri generali per la suddetta esenzione. Le attività svolte nell'ambito dei patti di collaborazione che richiedono l'occupazione di suolo pubblico sono comunque escluse dall'applicazione del relativo canone.

## **Articolo 6 – Assegnazione in concessione a terzi su iniziativa delle Strutture capitoline**

1. L'assegnazione in uso a terzi del patrimonio demaniale ed indisponibile avviene mediante concessione amministrativa in comodato, come previsto dall'art.71 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione del soggetto concessionario sulla base della qualità della proposta progettuale. Per

soggetti terzi si intende ogni persona giuridica, Ente, Associazione, o altra organizzazione che persegue fini di interesse pubblico, qualificabile come Ente del Terzo settore ai sensi dell'art.4 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, in possesso dei requisiti statutari, patrimoniali e di bilancio prescritti dal suddetto decreto. La concessione permanente a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è regolata dai principi di efficacia, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza e proporzionalità, nel rispetto della specifica normativa di settore e della lex specialis contenuta nel relativo avviso pubblico. Il rapporto concessorio è sottoposto alle regole di diritto pubblico e le condizioni per la concessione in uso dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.



2. I beni sono inseriti nell'avviso pubblico di assegnazione a cura delle strutture consegnatarie di cui all'art.4, cui spetta la responsabilità del procedimento. Nel caso di beni rientrati nella disponibilità dell'Amministrazione e non richiesti dalle Strutture capitoline, all'emanazione del bando di assegnazione provvede il Dipartimento Patrimonio, d'intesa con le Strutture competenti per materia, previa comunicazione all'Assessore Capitolino di competenza e tenendo conto delle linee guida emanate dall'Assemblea Capitolina di cui all'art.3 del presente Regolamento.
3. Gli avvisi pubblici costituiscono procedimento di assegnazione in concessione di immobili appartenenti al patrimonio demaniale ed indisponibile, ai sensi dell'art.12 della legge 7/08/1990, n.241. La qualità dei progetti presentati è valutata in base ai seguenti criteri:
  - a) impatto che il progetto può avere sul tessuto sociale ed urbanistico nel quale insiste il bene;
  - b) prospettive di sviluppo di nuove attività, anche mediante la realizzazione di sinergie e relazioni di rete con iniziative analoghe o complementari già operanti nel tessuto sociale del quartiere di riferimento o nell'ambito dell'economia cittadina, prevedendo anche l'inclusione di categorie deboli nella realtà territoriale di riferimento;
  - c) chiarezza ed accuratezza nella descrizione del progetto in termini di contenuti, attività proposte, eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione, in relazione alle finalità del singolo avviso pubblico;
  - d) sostenibilità e fattibilità economica della proposta progettuale, con riferimento specifico alla chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti, del necessario studio di fattibilità economico/finanziaria, nel quale verranno esplicitati analiticamente anche i costi della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si procede all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida. Qualora la procedura sia andata deserta, la struttura che ha emesso l'avviso può procedere, con provvedimento dirigenziale, all'eventuale affidamento diretto.

4. Il provvedimento di aggiudicazione dell'immobile diviene esecutivo solo a seguito dell'espletamento con esito positivo, a cura della Struttura che ha emesso il bando, dei controlli sull'assegnatario concernenti il possesso dei requisiti per l'accesso alla contrattazione con la pubblica amministrazione.

#### **Articolo 7 – Progetti integrati**

1. Con le linee-guida approvate dall'Assemblea Capitolina di cui all'art.3, sono individuati e approvati, in via preliminare, eventuali progetti di rigenerazione di immobili appartenenti al patrimonio capitolino che richiedano il concorso, nella progettazione, nel procedimento e nella



gestione, di più Strutture e Municipi. Qualora il progetto integrato riguardi, anche o esclusivamente, immobili oggetto del patto di collaborazione di cui all'art.5, le strutture capitoline coinvolte promuovono forme di progettazione partecipata dai soggetti promotori del patto stesso.

2. L'approvazione da parte dell'Assemblea capitolina del progetto integrato di cui al precedente comma costituisce, a tutti gli effetti, qualora necessario, variante urbanistica.

### **Articolo 8 – Caratteristiche del provvedimento di concessione e del contratto**

1. Il provvedimento di concessione viene rilasciato dal consegnatario che provvede, altresì, alla sottoscrizione del relativo contratto. Il provvedimento contiene necessariamente i seguenti elementi:
  - a) l'esatta individuazione del bene, integrata dalle relative planimetrie, nonché dagli estremi catastali;
  - b) l'esatta individuazione della finalità pubblica o dell'interesse pubblico che giustifica la concessione con la specificazione che tale interesse deve perdurare per tutta la durata della concessione;
  - c) il cronoprogramma di attuazione del progetto originario a base della concessione, se contemplato dall'avviso pubblico, e le modalità di utilizzo del bene;
  - d) gli oneri manutentivi, interamente a carico del concessionario, e le modalità di utilizzo, in comodato gratuito, del bene;
  - e) la durata della concessione, fissata a 6 (sei) anni, prorogabile per un periodo di uguale durata, previa presentazione, almeno due mesi prima della scadenza, di un programma dettagliato di prosecuzione delle attività previste;
  - f) il divieto di subconcessione;
  - g) la previsione del potere dell'Amministrazione di procedere senza preavviso ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'immobile;
  - h) l'elencazione delle inadempienze gravi comportanti la dichiarazione di decadenza del contratto
2. Ai fini dell'eventuale rinnovo della concessione alla prima scadenza, la Struttura consegnataria valuterà, in primo luogo, le seguenti circostanze:
  - a) la continuità, la qualità e l'efficacia delle attività svolte dal concessionario nel periodo concluso, con particolare riferimento alle relazioni intercorrenti con il territorio di riferimento;
  - b) le prospettive di sviluppo delle attività di interesse pubblico previste, in relazione a quanto proposto dal concessionario nel programma di prosecuzione.
3. Sono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'Assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce, pertanto, impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte di Roma Capitale o di altri enti pubblici interessati.
4. Precedentemente alla sottoscrizione del contratto, il concessionario deve provvedere al versamento di un deposito cauzionale infruttifero, rapportato alla superficie concessa e allo stato manutentivo dell'immobile, la cui entità sarà indicata dalla Struttura capitolina nel provvedimento di concessione e restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile. Con deliberazione della Giunta capitolina saranno definiti i criteri di calcolo dei suddetti depositi cauzionali, la cui entità dovrà tenere conto del carattere senza scopo di lucro dei concessionari. Il suddetto deposito cauzionale sarà invece incamerato da Roma Capitale, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva

diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto. Precedentemente alla sottoscrizione del contratto, il concessionario dovrà altresì stipulare un contratto di assicurazione contro i danni al bene in concessione e alle persone, in relazione alle previste modalità d'uso. La mancata sottoscrizione del contratto, se dovuta a cause imputabili al concessionario, comporta la decadenza dalla concessione.

5. Il contratto riporta in capo al concessionario, che si fa carico degli oneri di sottoscrizione, i seguenti obblighi:
  - a) utilizzare il bene compatibilmente alle disposizioni legislative in materia di igiene e sicurezza,
  - b) applicare i contratti collettivi nazionali di lavoro e adempiere agli obblighi contributivi 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) attenersi al progetto aggiudicatario, anche come eventualmente modificato su richiesta dell'Amministrazione;
  - d) impedire che sull'immobile si costituiscano servitù o situazioni di fatto comunque lesive della piena e libera proprietà di Roma Capitale;
  - e) provvedere alle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - f) 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;
  - g) 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.
  - h) restituire il bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - i) consentire a Roma Capitale di effettuare i controlli previsti dal presente Regolamento;
  - j) rispettare gli altri vincoli ritenuti opportuni e/o necessari in relazione al caso specifico e desumibili dall'avviso pubblico e dalle caratteristiche del progetto aggiudicato.
6. Il concessionario non può avanzare pretese di alcun tipo per gli interventi manutenzione ordinaria e adeguamento tecnico, che si rendessero necessari nel corso del rapporto concessorio, interventi che restano a cura e spese del concessionario, il quale pertanto rinuncia ad ogni richiesta di rimborso per le opere effettuate ed al relativo incremento di valore attribuito al bene in concessione.
7. Al fine di consentire la valutazione dello stato di avanzamento del progetto proposto, il concessionario sarà tenuto alla Struttura che ha emanato l'avviso pubblico e al Municipio competente, entro 30 giorni antecedenti alla scadenza di ogni annualità, una relazione dettagliata sullo stato delle attività in corso. Roma Capitale si riserva comunque la facoltà di effettuare visite ispettive e richiedere documentazione aggiuntiva, anche di carattere contabile, a supporto della valutazione.
8. E' facoltà del concessionario rinunciare in qualsiasi momento alla concessione, previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno 60 giorni prima della data prevista dal concessionario per l'interruzione del rapporto concessorio.

### **Articolo 9 – Oneri a carico del concessionario**

1. In relazione alle caratteristiche della concessione, gli oneri applicati al concessionario sono computati in base ai seguenti parametri:
  - a) comodato d'uso gratuito continuativo. Applicabile nei seguenti casi:

- 1) concessione di immobili da adibire a servizi complementari ad attività istituzionali dell'Amministrazione, con la partecipazione diretta o indiretta nell'esercizio dell'Amministrazione stessa;
  - 2) concessione per fini di rilevante interesse pubblico nel campo della cultura e dell'educazione, della tutela dell'ambiente e del patrimonio artistico, della sicurezza pubblica e della protezione civile, della salute e dell'assistenza sociale, della ricerca, dello sport dilettantistico, ad Enti del Terzo settore, come definiti dall'art.4 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117.
  - b) canone agevolato con riduzione dell'80% rispetto alla stima. Applicabile ai seguenti soggetti giuridici: organi dello Stato o di altri Enti Pubblici, Rappresentanze Diplomatiche accreditate in Italia o presso la Santa Sede, Organizzazioni Internazionali riconosciute a livello nazionale o internazionale, fatti salvi eventuali accordi intercorrenti con i medesimi soggetti istituzionali che prevedano un diverso trattamento.
2. Alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso e agli oneri per le utenze provvede di norma il concessionario, previa autorizzazione della Struttura concedente. L'acquisizione di eventuali pareri e/o nulla osta, anche di altri Enti, necessari per l'esecuzione delle opere manutentive, permane a cura esclusiva del proponente.
  3. Per l'effettuazione degli interventi di manutenzione straordinaria di propria competenza, i concessionari possono avvalersi del "Social Bonus" di cui all'art.81 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117. Nel caso di effettuazione a cura del concessionario di interventi di manutenzione straordinaria di particolare rilievo economico in avvio dell'attività, la Struttura concedente può disporre, nel provvedimento di assegnazione, la concessione del bene per un periodo temporale, necessario ad ammortizzare gli oneri sostenuti, superiore a quanto previsto dall'art.8 del presente regolamento e fino ad un massimo di 30 anni, come previsto dall'art.71, comma 2, del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117. Con la deliberazione della Giunta capitolina di cui all'art.8, comma 4, del presente Regolamento sono altresì stabiliti i criteri per determinare l'entità del prolungamento della concessione in rapporto agli oneri assunti dal concessionario.

### **Articolo 10 – Disposizioni transitorie**



1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle procedure di concessione avviate successivamente alla sua entrata in vigore. I provvedimenti di concessione emanati in data anteriore ed a seguito dei quali è stato stipulato un contratto di concessione ancora in corso di validità, esplicano i loro effetti fino alla naturale scadenza.
2. Allo scopo di assicurare continuità alle attività di prevalente interesse pubblico in essere e prevenire il rischio di degrado o occupazione senza titolo delle strutture conseguente all'abbandono delle stesse, nelle more dell'attribuzione delle nuove concessioni, i rapporti di fatto ancora in essere al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento e che presentano le condizioni di cui alle successive lettere, sono regolarizzati, previa presentazione di istanza a cura del concessionario alla Struttura consegnataria. Sono regolarizzabili i rapporti di fatto per i quali i concessionari rientrano in tutte le seguenti condizioni:
  - a) abbiano condotto continuativamente l'attività inizialmente prevista, senza alterarne sostanzialmente la natura e il carattere di interesse pubblico, e siano in grado di documentare questa circostanza;
  - b) nel corso degli anni abbiano rispettato le clausole contrattuali e abbiano regolarmente corrisposto il canone richiesto ovvero abbiano accettato, o accettino, con atto di impegno, di versare l'indennità di occupazione corrispondente ai canoni di concessione eventualmente non pagati e dovuti originariamente, fino alla scadenza naturale della concessione, nonché, per il periodo non coperto da concessione e fino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, corrispondente, per tale residuo periodo, al canone concessorio ridotto ricalcolato come previsto dall'art.5 del Regolamento approvato con deliberazione del

Consiglio comunale n. 26 del 2/02/95. La medesima condizione si applica altresì ai rapporti di fatto per i quali all'ordinanza sindacale che ha disposto la concessione, ai sensi dell'art.4 del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 2/02/95, non ha fatto seguito la stipula contrattuale. Le somme complessivamente dovute possono essere rateizzate, su istanza dell'interessato, fino a un massimo di 72 (settantadue) mesi, con applicazione degli interessi legali.

3. Accertata la sussistenza delle condizioni di cui al precedente comma, la Struttura capitolina consegnataria adotta un provvedimento dirigenziale di regolarizzazione, mediante rilascio di una concessione con le condizioni di cui dell'art.8 del presente Regolamento, entro 90 (novanta) giorni dalla ricezione dell'istanza.
4. I concessionari di cui al comma 3 che non presentino nei termini l'istanza di regolarizzazione, ovvero quelli per i quali non si sia concluso positivamente il procedimento di regolarizzazione, sono considerati occupanti senza titolo e l'Amministrazione si riserva di procedere, con gli strumenti di legge, per esercitare le azioni per la tutela dei propri interessi al fine di riacquisire la disponibilità del patrimonio.
5. Fino all'operatività del Registro unico nazionale del Terzo settore di cui all'art. 45 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117, continuano ad applicarsi, ai fini dell'accesso alle procedure di concessione di beni previste dal presente Regolamento, le previgenti disposizioni regionali concernenti i registri delle Onlus, delle Organizzazioni di Volontariato, delle Associazioni di promozione sociale e di altri soggetti giuridici riconosciuti senza scopo di lucro.