



Proposta di Delibera consiliare **“Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio demaniale e indisponibile di Roma Capitale” a firma dei consiglieri M5S Ardu, Iorio, Sturni, Simonelli, Spampinato, Diario, Catini¹.**

LE PROPOSTE di CARTEINREGOLA

I punti proposti da Carteinregola partono da una **fondamentale premessa**, che dovrebbe essere alla base di qualunque Regolamento per la concessione dei Beni indisponibili²:

“Roma Capitale riconosce nel patrimonio immobiliare demaniale e indisponibile una risorsa fondamentale per la città, che deve essere resa pienamente fruibile al fine di promuovere la coesione sociale, la crescita culturale e il benessere fisico dei cittadini”³ e non, come nell’incipit della Proposta di delibera consiliare, **“il patrimonio immobiliare capitolino costituisce una fondamentale risorsa economica, strumentale a garantire l’autonomia finanziaria della comunità locale”**.

In ogni caso, data la scelta della proposta di Regolamento in oggetto di limitare il perimetro del regolamento ai soli beni indisponibili, e che necessariamente quindi **dovrà intendersi un Regolamento parziale**, da integrare al più presto, dato che il Patrimonio dovrebbe essere regolato nel suo complesso⁴, riteniamo che **dovrebbe essere escluso dal testo qualunque riferimento a usi a scopo di lucro e commerciali**, con l’eccezione di alcune fattispecie che vedremo e che dovranno essere esplicitate nelle definizioni del Regolamento. In alternativa, si potrebbe rinominare il Regolamento, ampliandolo ed inserendovi le concessioni del patrimonio indisponibile e disponibile, specificando le categorie che rientrano nell’uno e nell’altro e le relative disposizioni di legge che regolano il passaggio dal primo al secondo gruppo, in funzione di una eventuale “valorizzazione economica” dei beni indisponibili.

Per quanto riguarda invece **i nodi più difficili del dibattito in corso in Commissione Patrimonio**, ci sembrano riguardare sostanzialmente:

- 1) I “bandi”
- 2) I doveri dei concessionari (soprattutto le associazioni di volontari e le realtà auto organizzate)
- 3) Le risorse economiche delle associazioni di volontari e delle realtà auto organizzate
- 4) Gli usi commerciali dei beni

A cui si aggiunge **la gestione delle situazioni in essere**, che riteniamo, visto anche il momento eccezionale che la nostra città, come il nostro Paese, sta affrontando, debba essere oggetto di sospensione di procedure (in particolare di sgombero) e affrontata dopo **una approfondita disamina della situazione e del valore sociale delle varie realtà, eseguita da una commissione di cui faccia parte anche una rappresentanza delle realtà stesse**.

A margine ribadiamo la necessità imperativa della **totale trasparenza del patrimonio capitolino**, come peraltro ribadito dalla normativa europea, come condizione che dovrebbe essere garantita a monte di ogni regolamento, senza la quale nessun regolamento (tantomeno bandi e valorizzazioni) può garantire l’interesse pubblico.

I PUNTI

- 1) **ELENCO DEI BENI.** Qualunque regolamento dei beni indisponibili non può prescindere **dall'elaborazione parallela e precedente di un elenco aggiornato di tali beni** (con destinazioni, consistenza, attuale uso, eventuali vincoli, stato dell'immobile ecc). Tale elenco deve esser pubblicato sul sito istituzionale e di facile accesso e consultazione.
L'Amministrazione comunale utilizza per il patrimonio il sistema informativo REF⁵, che consente un corretto e completo aggiornamento dei dati, in cui si possono ben comprendere quelli relativi al patrimonio demaniale e indisponibile.
- 2) **DEFINIZIONI.** Il Regolamento deve **premettere un chiarimento sulle "definizioni"**, nel quale, oltre a essere richiamato il riferimento al patrimonio "indisponibile e demaniale" (con riferimenti di legge), **devono essere elencate nel dettaglio le principali categorie di appartenenza di tali beni del patrimonio indisponibile del Comune di Roma**, specificando le circoscritte categorie di beni indisponibili in cui è previsto che vi svolgano attività a fini di lucro (come alcuni immobili che appartengono al patrimonio culturale, piccoli teatri ecc)
- 3) **DESTINAZIONI.** Gli immobili indisponibili dovranno essere utilizzati prioritariamente per **scopi istituzionali** (sedi di istituzioni e servizi pubblici) e per **scopi sociali e culturali**. In particolare nei Municipi e nei quartieri meno dotati di strutture al servizio della cittadinanza gratuiti o a prezzi popolari, dovranno essere individuati e destinati a tali scopi immobili come **"standard sociale" di ogni quartiere** (centri d'incontro, ludoteche, start up giovanili, luoghi di svago, musica, hobby ecc)
- 4) **NUOVA ASSEGNAZIONE IMMOBILI A USO SOCIALE CULTURALE (NON A FINI DI LUCRO)** Gli immobili saranno assegnati attraverso **diversi possibili percorsi**: attraverso **bandi finalizzati** o in base alle **richieste avanzate da enti e associazioni**, nel rispetto di trasparenza, pubblicità, equità. Ad esempio, in alcuni casi, in base alle necessità e agli obiettivi istituzionali, Roma Capitale potrà lanciare dei bandi specifici; in altri casi, in sinergia con i Municipi, potrà attivare la **consultazione e il coinvolgimento dei cittadini e delle realtà territoriali** per individuare le esigenze dei quartieri da porre alla base dei progetti per la destinazione e l'assegnazione in concessione degli immobili disponibili. In altri casi ancora potrà valutare una **proposta pervenuta da un soggetto** che intende svolgere una attività sociale o culturale in un immobile comunale inutilizzato. In ogni caso, come previsto dalle norme vigenti, **l'assegnazione definitiva avverrà dopo la pubblicazione di un avviso che segnala a tutti i cittadini e associazioni la possibilità di chiedere la concessione dell'immobile.**
- 5) **NUOVA ASSEGNAZIONE CON PIU' CANDIDATI** Nel caso di più progetti avanzati da soggetti civici diversi per lo stesso immobile, l'Amministrazione verifica la possibilità di una condivisione degli spazi; se ciò non è possibile, o se pervengono troppe domande, le proposte vengono sottoposte alla valutazione di una Commissione formata sia da rappresentanti istituzionali, sia da tecnici del settore, sia da rappresentanti dei cittadini e delle realtà territoriali. I criteri per la valutazione, che dovranno essere predisposti dall'istituzione municipale nel confronto con il territorio interessato, privilegeranno soggetti che abbiano già sviluppato esperienze e relazioni nel territorio, e che avanzino progetti sostenibili anche gestionalmente e economicamente.
- 6) **REQUISITI DEI SOGGETTI CHE CHIEDONO L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A USO SOCIO CULTURALE NON A FINI DI LUCRO:** il soggetto che avanza la richiesta di concessione deve essere un'associazione regolarmente costituita, che dovrà sottoscrivere una Convenzione in cui verranno stabilite le condizioni della Concessione. In particolare dovrà farsi carico dei costi delle utenze, dell'assicurazione per danni all'edificio e per responsabilità civile verso terzi, e garantire il rispetto delle norme igieniche e della sicurezza

prescritte dalle normative vigenti per i locali frequentati dal pubblico e per le attività che vi si svolgono.

- 7) **CANONI DEGLI IMMOBILI A USO SOCIALE CULTURALE** Per progetti di valore socio culturale i canoni di concessione saranno abbattuti e gli eventuali lavori di ristrutturazione o di manutenzione ordinaria e straordinaria detratti dagli importi, oppure gli immobili, qualora assegnati a soggetti del Terzo settore, saranno dati in comodato gratuito (art 71) in base a precise valutazioni dell'Assemblea capitolina sul particolare valore di servizio sociale
- 8) **SOSTEGNO ECONOMICO ALLA ASSOCIAZIONI NON A FINI DI LUCRO.** Per il finanziamento delle spese generali di cui al punto precedente e delle attività di interesse pubblico (sociali e culturali) – e a eventuale integrazione dei servizi svolti per la cittadinanza – l'associazione può svolgere alcune attività remunerate (concerti, bar, discoteca popolare ecc) a prezzi popolari, che devono costituire attività non prevalenti. I Dipartimenti preposti dell'Amministrazione comunale possono mettere a disposizione di alcune realtà che operano in situazioni particolarmente difficili, sempre con procedure eque e trasparenti, dei finanziamenti per la manutenzione, i lavori di messa in sicurezza, o il pagamento delle utenze (attraverso bandi comunali o regionali ecc)
- 9) **CONTROLLI** La proposta delle attività presentata dalle associazioni – attività che potranno subire modifiche nel corso del tempo, in base all'andamento della situazione territoriale di riferimento, previa condivisione con i referenti amministrativi e istituzionali – dovranno essere verificate periodicamente dal Comune o dal Municipio. In caso di mancato rispetto dei fini stabiliti la concessione decade e sarà revocata.
- 10) **IMMOBILI AMMALORATI – PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO.** Nel caso di immobili indisponibili che richiedano investimenti consistenti per essere utilizzati, si può prevedere l'impiego di fondi privati come **mecenatismo o sponsorizzazioni**; per forme di **concessione per fini di lucro** o privatistici della durata necessaria ad ammortizzare gli investimenti, deve essere previsto il **passaggio dei beni da patrimonio demaniale indisponibile a disponibile** (sottoposto a norme non comprese nel presente regolamento), con esclusione di quelle categorie di beni indisponibili che possono essere concesse a fini di lucro (vedi punto 2).
- 11) **FONDO PER L'USO SOCIALE DEI BENI INDISPONIBILI.** E' istituito **un fondo** dove confluiscono i ricavi dai beni indisponibili utilizzati a fini di lucro (vedi punto 2) e dei beni indisponibili convertiti in disponibili, a cui l'amministrazione attinge **per finanziare la ristrutturazione e la manutenzione dei beni indisponibili ammalorati da destinare a uso istituzionale o sociale e culturale** nei territori meno attrezzati.
- 12) **REGOLARIZZAZIONE DELLE CONCESSIONI DI EDIFICI ATTUALMENTE IN USO A ASSOCIAZIONI E REALTA' TERRITORIALI.** Si propone una **sospensione dei provvedimenti di sgombero** e la costituzione di una **commissione formata da rappresentanti delle istituzioni** competenti e delle **realtà territoriali**, che avvii una verifica e monitoraggio di tutte le realtà attualmente attive, monitoraggio le cui risultanze, insieme alle proposte di ciascuna realtà che gestisce gli immobili, verranno poi sottoposte alle Commissioni capitoline e all'Assemblea Capitolina, che, con Delibera potrà riconoscere l'interesse pubblico delle attività e quindi autorizzare la stipula delle Concessioni per i soggetti il cui lavoro sociale e culturale venga riconosciuto di interesse pubblico.

Sono in corso di elaborazione alcune proposte di modifica più dettagliate e alcuni approfondimenti sulla trasparenza del Patrimonio di Roma Capitale

Gruppo Patrimonio dell'Associazione Carteinregola

Roma, 10 settembre 2020

NOTA sul Regolamento Concessione Beni Indisponibili e Regolamento per la gestione condivisa dei Beni comuni

E' necessario precisare meglio l'ambito di due tipologie di Regolamento che, pur riguardando potenzialmente oggetti assimilabili tra loro, hanno finalità e modalità non del tutto sovrapponibili. Ci riferiamo al **Regolamento per la gestione, la cura e la rigenerazione condivisa dei beni comuni**, mutuato dal prototipo dell'Associazione Labsus e a Roma oggetto di una Delibera di iniziativa popolare promossa da varie realtà civiche. Tale Regolamento è stato, con varie differenze, adottato da vari comuni italiani, tra i quali Torino della Sindaca M5S Appendino, e anche dalla Regione Lazio, che ha approvato la LR *Promozione dell'amministrazione condivisa dei beni comuni*⁶ su iniziativa della consigliera Marta Leonori (PD) il 12 giugno 2019. Sintetizzando, il regolamento disciplina forme di collaborazione tra l'Amministrazione e i cittadini attivi, *"finalizzate alla cura, alla rigenerazione e alla gestione condivisa dei beni comuni"*, *"diretta allo svolgimento di attività orientate al perseguimento esclusivo di finalità di interesse generale e alla durata nel tempo"*, tramite patti *"che possono prevedere l'attribuzione di vantaggi economici o altre forme di sostegno... qualora abbia ad oggetto attività e interventi di cura, di rigenerazione, di valorizzazione e di gestione condivisa di beni comuni ...che si ritengano di particolare interesse pubblico e per i quali i cittadini attivi sono in grado di mobilitare risorse adeguate, valorizzando le esperienze che operano in specifici contesti territoriali e di disagio sociale"*.

Nella versione oggetto della citata delibera di iniziativa popolare, erano introdotti anche i *"patti complessi"* relativi alla gestione e la cura di immobili di notevole valore, e, nella categoria "cittadini attivi" erano comprese anche "realità imprenditoriali", punti sui quali Carteinregola aveva espresso circostanziate obiezioni⁷.

Va comunque ricordato che nel marzo 2015 la futura Sindaca Raggi e gli altri consiglieri M5S avevano portato in Assemblea Capitolina una Proposta di iniziativa consiliare con il **Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani**, sempre sulla falsariga di quelli citati, che viene inviata alle Commissioni capitoline e ai Municipi per il parere⁸ ma non finisce l'iter di approvazione.

In ogni caso, a nostro avviso, **tale Regolamento dei Beni comuni non può essere assimilato tout court al Regolamento per la concessione dei Beni indisponibili**, non fosse altro che perché esclude una consistente fetta delle fattispecie di cui il Regolamento deve occuparsi (concessione a enti pubblici, a cooperative sociali ecc), anche se va sottolineato che le sue premesse e il suo orientamento, contenute sia nella proposta pentastellata del 2015, sia nel *Regolamento dei Beni Confiscati* approvato recentemente da questa Amministrazione⁹, affermano una visione del patrimonio comunale orientata alla funzione sociale, culturale solidaristica "di fondamentale importanza per l'intera Comunità"

NOTE

¹ [Scarica la Proposta di Delibera con il Regolamento](#) dal link profilo Facebook del Presidente della Commissione patrimonio Ardu (dal 4 febbraio 2020)
<https://drive.google.com/file/d/1Fvp48-pgzgSPvx18yN95xL1xieDRIn87/view?fbclid=IwAR3IT1YeoAezx6jM2RZWow8HPXSHB7jdqylvJ4NGZmsBS4GS6LMqBXGfvWI>

² anche in base alle recenti normative sul terzo settore (Codice Terzo settore , art 70, 71 , decreto legislativo 03/07/2017 <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/08/2/17G00128/sg>) e delle norme sulla trasparenza

³ Vedi la proposta di CILD per le premesse
<https://www.cartainregola.it/index.php/regolamento-patrimonio-indisponibile-la-proposta-di-cild/>

⁴ In particolare riteniamo fondamentale unificare e sottoporre a un unico Regolamento i tanti immobili attualmente affidati a Dipartimenti diversi (Ambiente, Sport ecc), sia per la gestione del patrimonio, sia per garantire la relativa trasparenza attraverso l'accesso ad informazioni implementate in un unico database, sia per uniformare regole e procedure di concessione dei beni. Sul punto ci riserviamo di inviare ulteriori approfondimenti.

⁵ Il sistema informativo REF 2 Ater gestisce il patrimonio immobiliare di Roma Capitale messo a reddito, che , come si evince dal verbale della Commissione patrimonio del 5 aprile 2017, "diventerà la banca dati del Dipartimento Patrimonio, nella quale confluiranno una serie di informazioni che afferiscono alla qualità, alla dimensione, alla specificità tecnica e tecnologica dell'immobile di proprietà del Patrimonio di Roma Capitale". https://www.comune.roma.it/resources/cms/documents/ccppatrimonio_05042017.pdf.

⁶ <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidetail&id=9360&sv=vigente>

⁷ Vedi Regolamento Beni Comuni di Labsus: le obiezioni di Cartainregola 19 marzo 2018
<https://www.cartainregola.it/index.php/regolamento-di-labsus-obiezioni-cartainregola/>

⁸ http://www.cartainregola.it/wp-content/uploads/2017/03/RAGGI-ed-ALTRI-5601_13marzo_proposta-deliberazione-iniziativa-consiliare-regolamento-cura-beni-comuni-urbani_es.pdf

⁹ Deliberazione Assemblea Capitolina n. 80-2018 – FINALITA' Roma Capitale, in conformità alle finalità del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modifiche ed integrazioni, promuove la valorizzazione ed il riutilizzo dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata entrati a far parte del proprio patrimonio indisponibile come strumento di promozione e rafforzamento della cultura della legalità della giustizia sociale, della solidarietà e per creare diffusione di inserimento sociale e di lavoro.
https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/Deliberazione_Assemblea_Capitolina_n._80_2018.pdf.