ROMA

Protocollo RC n. 14435/2022

Deliberazione n. 44

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2022

VERBALE N. 45

Seduta Pubblica del 23 giugno 2022

Presidenza: CELLI

L'anno 2022, il giorno di giovedì 23 del mese di giugno, alle ore 10,05 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Svetlana CELLI la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

La Presidente, constatato che il numero degli intervenuti non è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, avverte che l'appello sarà ripetuto dopo venti minuti e sospende la seduta.

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,59 – la Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 24 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Barbato Francesca, Battaglia Erica, Bonessio Ferdinando, Celli Svetlana, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Mussolini Rachele, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio e Trombetti Yuri.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Biolghini Tiziana, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Ciani Paolo, Cicculli Michela, De Gregorio Flavia, De Priamo Andrea, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Leoncini Francesca, Matone Simonetta, Meleo Linda, Mennuni Lavinia, Michetelli Cristina, Nanni Dario, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Zannola Giovanni.

La Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Lancellotti ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Lucarelli Monica, Segnalini Ornella e Zevi Andrea Tobia.

(OMISSIS)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 36ª proposta nel sotto riportato testo risultante dall'accoglimento di emendamenti:

36ª Proposta (Dec. G.C. n. 21 del 10 maggio 2022)

Concessione in favore dell'Università degli Studi Roma Tre dei Padiglioni e delle aree pertinenziali ricadenti all'interno del Complesso ex Mattatoio da destinare ad attività di ricerca ed allestimento di residenze universitarie.

Premesso che

in attuazione del Programma per gli interventi di Roma Capitale, approvato ex art. 2 della Legge 15 dicembre 1990, n. 396, con Decreto Ministeriale Aree Urbane dell'1 marzo 1992, sono stati sottoscritti dai rappresentanti della Regione Lazio, della Provincia di Roma, del Comune di Roma e dell'Università degli Studi Roma Tre, n. 4 Accordi di Programma pubblicati, rispettivamente, nel Bollettino Ufficiale Regionale del Lazio n. 28 del 9 ottobre 1993, n. 30 del 30 ottobre 1998, n. 20 del 20 luglio 2000 e n. 9 del 30 maggio 2005;

tale attività è stata avviata per riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane quali quelle universitarie, ritenute

in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione stessa ed allo sviluppo del quadrante urbano in questione, attraverso l'introduzione di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello municipale o urbano, nonché mediante la realizzazione di una consistente parte del Parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del Gazometro, del Lungotevere Papareschi (oggi Lungotevere Vittorio Gassman) e del Valco San Paolo;

con il primo Accordo di Programma, emanato con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 155 del 23 luglio 1993, è stata approvata la destinazione in via provvisoria di immobili e aree a strutture della terza Università degli studi di Roma, e tra questi sono stati rispettivamente destinati, all'art. 1) e concessi all'art. 2) del primo accordo di Programma, all'Università di Roma Tre, i beni riportati nell'elenco dell'accordo menzionato ai nn. da 1) a 11) per concorrere alla realizzazione della sede in Valco San Paolo-Ostiense;

con il secondo Accordo di Programma, approvato con Ordinanza del Sindaco n. 438 del 30 settembre 1998, si è evidenziata tra l'altro, all'art. 1 lett. A), la destinazione di ulteriori immobili e aree ai fini istituzionali e relativi parcheggi, ad uso dell'Università di Roma Tre, elencate ai nn. da 12) a 29), in aggiunta e integrazione a quelle già elencate con il primo Accordo di Programma e tra questi al punto 28) figura la sede dell'"ex Mattatoio, quota parte di almeno mq 14.000 di superficie lorda edificata e realizzazione della quota di parcheggi relativi pari a mq 13.400 da definirsi in sede del piano di recupero in corso di elaborazione";

allo stesso art. 1 del predetto terzo Accordo di Programma B.U.R.L. n. 30/1998 si attesta che: "Per l'ex Mattatoio la quota di parcheggi di spettanza dell'Università sarà localizzata dal piano di recupero del complesso fino soddisfacimento del fabbisogno";

inoltre, con l'art. 2 del secondo accordo di Programma, si prescrive che "il Comune di Roma attribuisce in concessione all'Università di Roma Tre, dietro corrispettivo di concessione in uso, che sarà stabilito secondo le procedure previste dalla normativa vigente e con gli specifici atti di concessione, le aree e gli immobili di cui alle allegate planimetrie catastali e individuati in elenco alle seguenti lettere e numeri: "tra i quali alla lett. B ambito Ostiense, è elencato al n. 28) l'ex Mattatoio";

il terzo Accordo di Programma è stato approvato in conformità al primo e al secondo di cui sopra, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 240/1999, insieme al Progetto Urbano Ostiense-Marconi, denominato nel presente atto Progetto Urbano Ostiense-Marconi (P.U.O.M.) e nelle premesse di tale Accordo si legge: "che, inoltre, sulla base di ulteriori e approfondite valutazioni effettuate dopo la sottoscrizione del secondo Accordo di Programma, l'Università Roma Tre ha richiesto un incremento degli spazi assegnati nel Mattatoio;" disposizione che si definisce più avanti, all'art. 2 del terzo Accordo, (Aggiornamento e Modificazioni del 1° e del 2° Accordo di Programma) dove, al punto 8.) si legge:

> "A modifica di quanto previsto nel secondo Accordo di Programma nell'area n. 28) ex Mattatoio il volume e la superficie utile lorda di progetto vengono incrementati al fine di consentire la localizzazione del D.A.M.S. (Discipline delle arti, della musica e dello spettacolo) nell'ambito della vocazione culturale del suddetto

complesso, rispettivamente di 61.000 mc. e 11.000 mq. Le aree e gli immobili da destinare a Roma Tre, nonché le corrispondenti aree per parcheggi, saranno definiti in sede di piano di recupero dell'ex-Mattatoio in corso di elaborazione.";

successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125/2000, è stato approvato il Piano di Assetto per il riuso dell'ex Mattatoio e lo schema di accordo di programma che ribadisce, all'art. 1 tra l'altro:

"che, con impegni assunti attraverso la promozione di successivi Accordi di Programma ex art. 3 Legge n. 396/90 e, in particolare con il sopracitato Terzo Accordo di Programma, sull'area contrassegnata con il n. 28) ex Mattatoio, vengono assegnati all'Università Roma Tre 25.000 mq. e 138.000 mc., con un incremento di superficie di mq. 11.000 rispetto al Secondo Accordo di Programma del 23 luglio 1998, al fine di consentire la localizzazione del D.A.M.S.";

in attuazione della predetta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125/2000, sono state assegnate all'Università Roma Tre, con Ordinanza del Sindaco n. 1 del 16 gennaio 2001, in aggiunta a quelle le "porzioni immobiliari di proprietà comunale ricadenti nel complesso "ex Mattatoio", meglio individuate nella planimetria esibita in atti",

il quarto Accordo di Programma è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2003 insieme all'aggiornamento del P.U.O.M. e che, a seguito di ulteriori verifiche condotte dall'Amministrazione capitolina, si è reso necessario procedere con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17/2005 ad un aggiornamento del P.U.O.M., anche a seguito di istanze formulate dall'Università degli Studi Roma Tre, relativamente a nuove esigenze funzionali dell'Ateneo e di una diversa utilizzazione dei Mercati Generali che hanno comportato l'impossibilità di attuare alcuni impegni precedentemente assunti;

le mutate circostanze hanno comportato non solo la nuova definizione del programma degli insediamenti destinati alla suddetta Università localizzati lungo la via Ostiense, ma anche, e soprattutto, l'approvazione del nuovo piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio;

il complesso dell'ex Mattatoio, acquisito al patrimonio di Roma Capitale nel 1978, è sottoposto ai sensi della Legge n. 1089/1939 a vincolo di tutela storica, artistica e monumentale e come ribadito e sancito con Decreto del Ministero dei Beni e Attività Culturali del 6 dicembre 2012 ai sensi dell'art. 1, comma 1 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125/2000 sono stati formulati gli indirizzi generali per la definizione del programma di riuso del Complesso dell'ex Mattatoio con conseguente sottoscrizione di specifici Accordi di Programma tesi all'approvazione del Piano di riassetto del complesso in questione;

a fronte di tali diverse esigenze dell'Università, sono risultate superate le localizzazioni di cui alla citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125/2000 e, pertanto, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 28 marzo 2003, avente ad oggetto

"Aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense-Marconi. Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000. Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 3 della Legge 396/1990 - Aree destinate all'Università degli Studi Roma Tre - IV Accordo di Programma ed approvazione del nuovo piano di utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio" è stato approvato un nuovo Piano di utilizzo del complesso in questione da attuarsi sulla base di risorse finanziarie dell'Amministrazione comunale e dell'Università degli Studi Roma Tre;

nell'ambito del suindicato nuovo Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio, classificato nel Piano Regolatore Generale vigente tra i Progetti Strutturanti - "Centralità Metropolitane e Urbane a Pianificazione Definita", è stata salvaguardata l'unitarietà culturale del complesso nel suo impianto spaziale e sono state definite le conseguenti regole d'uso, subordinando alla funzione pubblica del luogo le varie attività insediate e da insediare con particolare riferimento a quelle universitarie;

nel nuovo Piano è stata prevista, oltre alla disciplina dell'utilizzo degli spazi e dei servizi pubblici, anche la definizione dei limiti massimi delle dimensioni della SUL (Superficie Utile Lorda) di progetto e la identificazione dei comparti, ivi compresi quelli da destinare all'insediamento delle funzioni dell'Università degli Studi Roma Tre;

nonostante l'impegno profuso dall'Amministrazione comunale e dalle realtà presenti nel complesso, alcune parti dello stesso sono risultate in condizioni di degrado e che, nelle more del perfezionamento dei sopracitati Accordi di Programma, il Dipartimento Patrimonio e Casa, in esecuzione all'Ordinanza del Sindaco n. 1 del 16 gennaio 2001, ha disposto l'assegnazione temporanea all'Università degli Studi Roma Tre delle porzioni immobiliari ubicate nell'ex Mattatoio al fine di consentire alla stessa Università la progettazione e la definizione economica dell'intervento;

nella seguente tabella n. l.a) sono pertanto elencati i Padiglioni che sono stati consegnati dall'Amministrazione capitolina all'Università degli Studi Roma Tre, con l'indicazione dei relativi verbali di consegna, ad eccezione dei padiglioni 15c (parte), 16 e 22 attualmente in carico alla Sovrintendenza Capitolina;

l'Università Roma Tre, con nota acquisita in atti il 25 marzo 2022 con protocollo QC/16679, ha chiesto la formalizzazione della concessione per i padiglioni 2b, 4, 6, 7, 8, 9e, 14, 15a, 15b, 15c, 16, 24 e 25;

con successiva nota del 4 maggio 2022, in atti con prot. QC/24836, la stessa Università ha integrato l'elenco dei padiglioni di interesse aggiungendovi quello contraddistinto con il n. 20;

Tab.1.a Verbali di Consegna Padiglioni e SUL Padiglioni di interesse Università Roma Tre		
Padiglione	data consegna	Prot. QC /
28	05.02.2002	4482/02
	07.06.2002	9752/02
	02.07.2007	18431/07
4_piano_terra	09.03.2001	4350/01
4_piano_primo	03.03.2006	7282/06
6	11.05.1999	3347/99
7	11.05.1999	3347/99
8/p	01.02.2002	4483/02
8	05.02.2002	4482/02
9e	16.04.2004	8067/04
14/p	05.02.2022	4482/02
14/p	06.03.2007	5958/07
15a	06.03.2007	5958/07
15b /p	16.04.2004	8067/04
15b /p	26.07.2004	18034/04
15c /p	16.04.2004	
15c /p	Attualmente in carico alla Sovrintendenza Capitolina	
16	Attualmente in carico alla Sovrintendenza Capitolina	
17_(demolizione)	05.06.2008	13859/08
18_(demolizione)	06.03.2007	5958/07
19_(demolizione)	06.03.2007	5958/07
20	06.03.2007	5958/07
21_(demolizione)	06.03.2007	5958/07
22_(demolizione)	03.06.2009	16302/09
23_(demolizione)	19.12.2002	11918/04
24	09.03.2001	4350/01
25	01.02.2002	4483/02
Tab.1.b Verbali di Consegna aree esterne		
parcheggio_(ex bocciofilo)	03.12.2004	29722/04
9e_22	03.06.2009	16302/09

all'art. 8 del suddetto quarto Accordo di Programma, è stato dato mandato al Dipartimento Patrimonio di provvedere, oltre alla consegna dei suddetti beni immobiliari, alla determinazione del valore dei beni da concedere all'Università degli Studi Roma Tre, attraverso perizia estimativa;

in applicazione dell'abbattimento dell'80% del valore dei beni da concedere alla Università degli Studi Roma Tre, previsto dall'art. 7, lettera b) del "Regolamento delle

concessioni di beni immobili appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile comunale" di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5625 del 27 settembre 1983, il corrispettivo complessivo del canone annuo stimato dal Dipartimento Patrimonio, sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenendo conto dello stato di conservazione e delle condizioni di degrado degli immobili al momento delle suddette consegne, è risultato pari ad € 294.238,08 (pari a mq. 12.770,75 x € 23,04/mq/anno);

il Dipartimento Patrimonio, con relazione in atti del 13 marzo 2017, prot. QC/7034, ha confermato il parametro unitario annuo pari ad € 23,04/mq/anno, riferito ai Padiglioni 2b, 4, 6, 7, 8, 9e, 14/p, 15a, 15b, 16, 20 e 22 per un totale di mq. 12.770,75, già oggetto di accettazione da parte dell'Università Roma Tre con nota acquista in atti il giorno 27 luglio 2015, con prot. QC/20811;

con successiva nota del 16 marzo 2017 prot. QC/7456, il Dipartimento Patrimonio ha stimato, per i Padiglioni 24 e 25, lo stesso valore unitario, pari ad € 23,04/mq/anno, e su base mensile pari ad € 1,92/mq/mese;

è necessario aggiornare il valore stimato utilizzando l'indice Famiglie Operai e Impiegati (FOI) pubblicato dall'ISTAT, per l'applicazione all'attualità del canone concessorio e, di conseguenza, come da successiva tabella 2, risulta che il valore unitario per metro quadrato e per mese da applicare a tutti i padiglioni oggetto del presente atto è pari ad € 2,11/mq/mese:

tab.2 rivalutazione ISTAT indice FOI					
	stima luglio 2015	periodo		coefficiente	valore attuale 2022
valore x anno x mq	23,04	luglio 2015	marzo 2022	1,098	25,30
valore x mese x mq	1,92	luglio 2015	marzo 2022	1,098	2,11

Rilevato che

a fronte della data di consegna, l'Università Roma Tre ha potuto effettivamente utilizzare i Padiglioni solo a termine dei lavori di riqualificazione di ognuno di essi, e che, in alcuni casi, tali lavori di adeguamento funzionale hanno comportato una riduzione dell'effettiva SUL a disposizione;

sulla base delle suddette stime i canoni pregressi dovuti dall'Università degli Studi di Roma Tre, sono riportati nella seguente tabella 3, a decorrere dalla data di effettiva utilizzazione per i singoli padiglioni, a seguito del perfezionamento del collaudo o di avvio delle attività ivi collocate, e fino al 30 giugno 2022, per un totale di mq. 6.733,84 e pari a € 1.983.656,66 di indennità di uso dovuta, esente IVA, ai sensi dell'art. 10 c. 8 DPR n. 633/1972, anche alla luce della Due Diligence Tecnico Ammnistrativa, redatta da Risorse per Roma SpA sulla consistenza tecnica dei metri quadri e sullo stato dei beni, prot. 2531 del 22 aprile 2022;

Tab.3 Indennità di occupazioni dalla data di collaudo o effettiva utilizzazione al 30/06/2022					
Padiglione	SUL_mq.	SUL_CdS mq.(*)	data collaudo / inizio uso	mesi al giugno 2022	valore x mese x mq: 2,11
2b	858,00	-	giugno 2014	98	177.417,24
4	752,65	-	giugno 2014	98	155.632,97
6	92,00	-	maggio 2000	269	52.218,28
7	1.389,00	-	maggio 1999	281	823.551,99
8	1.750,10	-	giugno 2014	98	361.885,68
9e	857,09	-	settembre 2018	46	83.189,16
14	-	1.232,33	Padiglione ad oggi non utilizzabile per le attività istituzionali		-
15a	1.035,00	-	gennaio 2010	151	329.761,35
15b	-	1.560,00	Padiglione ad oggi non utilizzabile per le attività istituzionali		-
15c	-	1.303,00	Padiglione ad oggi non utilizzabile per le attività istituzionali, in parte in carico alla Sovrintendenza Capitolina		
16	-	566,00	Padiglione in Carico alla Sovrintendenza Capitolina		
17	Padiglione da demolire				
18					
19	Padiglione demolito				
20	-	60,00	Padiglione in Carico alla Sovrintendenza Capitolina		-
21	Padiglione demolito				
22					
23					
24	-	2.261,43	Padiglione ad oggi non utilizzabile per le attività istituzionali		-
25	-	746,68			-
SUL utilizzata	**6.733,84**			**Totale Pregresso**	**1.983.656,66**
SUL restante		**7.729,44**			
SUL TOTALE			**14.463,28**		
(*) SUL di progetto come da approvazione della CdS dicembre 2021					

in esito alla concessione oggetto del presente atto, l'Università Roma Tre avrà la disponibilità di tutti i Padiglioni sopra riportati, per un totale di SUL pari a mq. 14.463,28 oltre alle aree esterne di cui alla tab. 1b;

l'Università degli Studi Roma Tre ha comunicato, con nota prot. QC/16679 del 25 marzo 2022 che, a decorrere dalla data di consegna dei singoli immobili, ha effettuato interventi urgenti di messa in sicurezza per salvaguardare l'alto valore storico dei Padiglioni assegnati, nonché ha garantito la guardiania e la vigilanza degli stessi, provvedendo all'esecuzione di lavori di manutenzione, riqualificazione, recupero funzionale e ristrutturazione, per un importo complessivo lordo di € 17.511.731,99, comprensivo delle spese tecniche correlate all'esecuzione degli interventi e di tutti gli oneri previdenziali, contributivi e fiscali previsti dalle normative vigenti;

con la stessa nota l'Università degli Studi Roma Tre ha reso noto di prevedere, nel prossimo triennio, di dover realizzare interventi prefigurati nel Programma Triennale dei lavori pubblici di Ateneo, nel quale sono stati previsti interventi di ristrutturazione e

adeguamento normativo dei Padiglioni 15b, 15c, 16, 14, 24 e 25, per un importo di € 22.500.000,00;

con successiva nota del 4 maggio 2022, in atti con prot. QC/24836, la stessa Università ha comunicato, tra l'altro, che "il quadro economico complessivo dei nuovi interventi programmati dall'Ateneo nella sede è stato aggiornato a € 44 milioni";

con ulteriore nota prot. 48492 del 6 maggio 2022 1'Università Roma Tre ha trasmesso il Piano degli investimenti già effettuati, attestante il fine lavori, e il quadro economico degli investimenti da effettuarsi;

l'investimento, stante la rilevante entità del valore degli interventi effettuati e programmati, necessita l'estensione della durata ordinaria della concessione, stabilendo che la stessa abbia un periodo di validità di almeno 20 anni, in modo da consentire all'Università Roma Tre di bilanciare i costi, sostenuti e da sostenere, anche tenuto conto di quanto previsto dall'art. 1 c. 4 lett. iii) del Decreto Ministeriale del Ministro dell'Università e della Ricerca n. 1274/2021 in merito alla durata della concessione;

il perseguimento dell'interesse pubblico di cui al principio costituzionale del diritto allo studio e l'entità dell'investimento suddetto garantiscono la piena redditività dei beni pubblici in concessione.

Considerato che

è intendimento di Roma Capitale definire il rilascio della concessione degli immobili in questione e che l'Università degli Studi di Roma Tre, con nota acquisita al protocollo del Dipartimento Patrimonio QC/16679 del 25 marzo 2022 e con la successiva del 4 maggio 2022, in atti con prot. QC/24836, ha confermato l'elenco di quelli di interesse che sono elencati nella seguente tabella 4;

tab.4 Padiglioni e aree oggetto della Concessione

PADIGLIONE/AREA	IBU	UIB	CATEGORIA INVENTARIALE	CATASTO SIPIC
2b	17634p	136589	"A"	fg 517 p26 sub1
4	17624	136579	"A"	fg 517 p14 sub1
6	17681Ap	136639p	"A"	fg 517 p25
7	6566	25907	"A"	fg 517 p12
8	17623	136578	"A"	fg 517 p13
9e	17637	136592	"A"	fg 517 p29
14	17622	136577	"A"	fg 517 p11
15a	17625	136580	"A"	fg 517 p17
15b	17631	136586	"A"	fci 517 p22
15c	17632	136587	"A"	fg 517 p23
16	17639	136594	"A"	fg 517 p31
20	17636	136591	"A"	fg 517 p28
24	17680p	136634p	"A"	fg 517 p16r
25	17678	136631	"A"	fg 517 p15
9E_022	17635p; 17681Ap	136590p; 136639p	"A"	fg 517 p27r; p25r

alcuni dei Padiglioni riportati in tab. 1.a) pure riportati in tab. 4, devono essere assegnati all'Università e precisamente i Padiglioni 15c/parte e 16, in quanto sono ancora in carico alla Sovrintendenza Capitolina;

come da predetta nota del 4 maggio 2022, in atti con prot. QC/24836, è intenzione dell'Università degli Studi di Roma Tre di usufruire dei finanziamenti nell'ambito del Fondo per l'edilizia universitaria 2021-2035, di cui all'art. 1, c. 1, del Decreto Ministeriale 10 dicembre 2021, n. 1274;

le opere che saranno realizzate con i suddetti finanziamenti, oltre a garantire la conservazione e ammodernamento strutturale e tecnologico dei beni monumentali dell'ex Mattatoio, vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, quale importante complesso archeologico, culturale e artistico, conseguiranno una riqualificazione del complesso stesso, attraverso un processo di recupero e riuso di aree ed edifici dismessi da rendere funzionali alle attività di una istituzione universitaria statale la quale persegue interessi pubblici condivisi dall'Amministrazione di Roma Capitale;

alla lett. B delle Indicazioni operative per la presentazione dei programmi d'investimento di cui al Decreto Ministeriale n. 1274/2021 si legge, tra l'altro, che "deve sussistere, al momento della domanda, almeno una dichiarazione d'impegno sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente pubblico proprietario a concedere ad uso gratuito l'immobile, per una durata di almeno 19 anni";

i suddetti interessi pubblici, in linea con le finalità di salvaguardia e ammodernamento patrimoniale perseguite da Roma Capitale, si estrinsecano anche nel garantire il mantenimento ed il miglioramento dell'offerta didattica con l'estensione della stessa ad una fascia di studenti sempre maggiore, in attuazione del principio costituzionale del diritto allo studio;

in virtù della natura pubblicistica dell'Università degli Studi Roma Tre e delle rilevanti finalità istituzionali perseguite e stante gli ingenti interventi strutturali finalizzati allo sviluppo di un polo universitario di grande rilevanza per la Capitale, si ritiene necessario autorizzare la concessione a titolo gratuito dei beni in questione in favore dell'Università degli Studi Roma Tre, per un periodo non inferiore ad anni venti, eventualmente rinnovabili per ulteriori venti anni, previo accertamento della permanenza dell'interesse pubblico da parte di Roma Capitale, autorizzato da apposito provvedimento dell'Assemblea Capitolina.

Atteso che

in data 9 maggio 2022 il Direttore della Direzione Valorizzazione Sociale, Economica e Litorale del Dipartimento Valorizzazione Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.”

Il Direttore F.to: M. Giampaoli;

in data 9 maggio 2022 il Direttore del Dipartimento Valorizzazione Patrimonio e Politiche Abitative ha attestato ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i e j) del Regolamento

sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale - come da dichiarazione in atti - la coerenza della deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: T. Antonucci;

in data 10 maggio 2022 il Ragioniere Generale ha espresso il parere favorevole che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto. In fase di autorizzazione alla stipula della concessione si procederà all'accertamento dei canoni pregressi in base ad esigibilità come stabilito dal principio contabile applicato (all4/2dlgs 118/2011-punto 3.5)."

Il Ragioniere Generale F.to: M. Iacobucci;

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VII – Patrimonio e Politiche Abitative, nella seduta del 21 giugno 2022, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico - amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica nonché quello di regolarità contabile espresso dai Dirigenti responsabili del Servizio, ai sensi dell'art. 49 del TUEL (D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i.), in ordine agli emendamenti approvati.

Visti:

il D.Lgs. n. 267/2000;
lo Statuto di Roma Capitale;
il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

per quanto espresso in narrativa,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- di autorizzare, ai sensi del Regolamento delle concessioni dei beni immobili appartenenti al Demanio di Roma Capitale e le vigenti norme legislative in materia, la concessione a favore dell'Università degli Studi di Roma Tre dei Padiglioni e delle aree pertinenziali ricadenti all'interno del complesso immobiliare di proprietà comunale, denominato ex Mattatoio (Municipio Roma Centro ex Municipio I) da destinare ad attività didattica e di ricerca, come meglio individuati nell'elenco seguente e nell'Allegato "B" come presenti nella planimetria, ove sono specificati i

relativi dati catastali e anche il corrispondente codice d'identificazione desunto dall'inventario del patrimonio immobiliare;

tab.4 Padiglioni e aree oggetto della Concessione

PADIGLIONE/AREA	IBU	UIB	CATEGORIA INVENTARIALE	CATASTO SIPIC
2b	17634p	136589	"A"	fg 517 p26 sub1
4	17624	136579	"A"	fg 517 p14 sub1
6	17681Ap	136639p	"A"	fg 517 p25
7	6566	25907	"A"	fg 517 p12
8	17623	136578	"A"	fg 517 p13
9e	17637	136592	"A"	fg 517 p29
14	17622	136577	"A"	fg 517 p11
15a	17625	136580	"A"	fg 517 p17
15b	17631	136586	"A"	fci 517 p22
15c	17632	136587	"A"	fg 517 p23
16	17639	136594	"A"	fg 517 p31
20	17636	136591	"A"	fg 517 p28
24	17680p	136634p	"A"	fg 517 p16r
25	17678	136631	"A"	fg 517 p15
9E_022	17635p; 17681Ap	136590p; 136639p	"A"	fg 517 p27r; p25r

- di derogare al vincolo temporale ordinariamente posto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5625/1983 e di disporre, per i motivi ripotarti in premessa, che la concessione avrà la durata di anni 20 (venti) eventualmente rinnovabili per ulteriori 20 (venti) anni, previo accertamento della permanenza dell'interesse pubblico da parte di Roma Capitale, con apposito provvedimento dell'Assemblea Capitolina;

- di dare mandato agli Uffici, per i motivi riportati in premessa, di stipulare l'atto di concessione a titolo gratuito entro 45 giorni dall'approvazione del presente atto, previa richiesta e ottenimento dell'autorizzazione, ai sensi degli artt. 55 e 57 bis del D. Lgs. n. 42/2004;

- di disporre che il concessionario dovrà inoltre fare fronte al debito pregresso al 30 giugno 2022 per l'indennità di uso costituitosi dalla data di effettiva utilizzazione per i singoli Padiglioni, a seguito del perfezionamento del collaudo o di avvio delle attività ivi collocate, determinata come in premessa, pari ad € 1.983.656,66, anche ricorrendo alle rateizzazioni previste dal Regolamento delle Entrate di Roma Capitale,

- che la concessione si intende rilasciata esclusivamente a favore del concessionario titolare della richiesta. Il concessionario non può trasferire per nessun motivo ad altri il godimento del bene in uso, né sub-concederlo, né cambiare la destinazione per cui era stato concesso, senza il previo assenso dell'Amministrazione capitolina;

- di disporre che le finalità e le modalità di utilizzo del bene, in relazione ai compiti di ristrutturazione, tutela e salvaguardia dei Padiglioni e delle aree pertinenziali, verranno meglio specificate nella convenzione da stipularsi tra Roma Capitale ed il

concessionario in base al disciplinare di concessione all'allegato "A" al presente provvedimento, di cui fa parte integrante e sostanziale;

- di disporre che la concessione è altresì autorizzata alle ulteriori condizioni di cui al disciplinare (Allegato “A”)

Allegato “A”

S.P.Q.R.
ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PATRIMONIO E POLITICHE ABITATIVE
ATTO Dl CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

Premesso che

in attuazione del Programma per gli interventi di Roma Capitale, approvato ex art. 2 della Legge 15 dicembre 1990, n. 396, con D.M. Aree Urbane dell'1 marzo 1992, sono stati sottoscritti dai rappresentanti della Regione Lazio, della Provincia di Roma, del Comune di Roma e dell'Università degli Studi Roma Tre, n. 4 Accordi di Programma pubblicati, rispettivamente, nel B.U.R. del Lazio n. 28 del 9 ottobre 1993, n. 30 del 30 ottobre 1998, n. 20 del 20 luglio 2000 e n. 9 del 30 maggio 2005;
il complesso dell'ex Mattatoio, acquisito al patrimonio di Roma Capitale nel 1978, è sottoposto ai sensi della Legge n. 1089/1939 a vincolo di tutela storica, artistica e monumentale, e come ribadito e sancito con Decreto del Ministero dei Beni e Attività Culturali del 6 dicembre 2012 ai sensi dell'art. 1, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

vista l'autorizzazione ai sensi degli artt. 55 e 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 prot. QC/…….. del …….

Tutto ciò premesso,

il giorno …… in Roma presso il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative Roma Capitale, sito in Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7, ROMA CAPITALE, di seguito denominato anche concedente, codice fiscale 02438750586, legalmente rappresentato dal Direttore preposto alla Direzione del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative - nato

a …….. il …… visti i poteri conferiti dall'art. 34 del vigente Statuto di Roma Capitale, in esecuzione della ……..

AUTORIZZA

la concessione a favore …….. di seguito denominata anche concessionario, con sede legale in ……, Via …… - C.F.: …… - P. IVA ……., dei beni di proprietà capitolina sito in Roma, Via ……, e identificato al N.C.E.U. al Foglio …., particella …. subalterno ….., consistenza circa mq. ……, (IBU ……) alle seguenti condizioni:

1) DURATA: la durata della concessione, come da …….. è fissata in anni 20 a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto; la concessione è rinnovabile, per un ulteriore periodo di 20 anni, su richiesta del Concessionario da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza, previo accertamento della permanenza dell'interesse pubblico da parte di Roma Capitale, autorizzato da apposito provvedimento;

   È facoltà del concessionario recedere motivatamente in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno 180 (centoottanta) giorni prima del recesso.

   Il concedente potrà procedere alla revoca e/o decadenza del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

   a) gravi inadempienze nella realizzazione del progetto di attività culturali proposto, non determinate da cause indipendenti dalla volontà del concessionario;
   b) variazioni di destinazioni, non autorizzate dal concedente, relative all'uso dei locali assegnati;
   c) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
   d) concessione in sub-affitto o in uso, o in godimento a soggetti terzi, dei locali assegnati, oppure cambiamento della destinazione del locale, in assenza di un provvedimento autorizzativo del concedente;
   e) mancata corresponsione del debito pregresso.

2) STATO DELL'IMMOBILE: I beni sono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Rimangono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dei beni non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del concedente o di altri Enti pubblici.
3) USO: i locali sono assegnati per lo svolgimento delle attività previste da …… con obbligo di rispetto di tutte le condizioni del presente atto concessorio. Resta fermo che eventuali variazioni nelle attività e negli adempimenti previsti dovranno essere preventivamente autorizzati da Roma Capitale. Roma Capitale si riserva comunque la facoltà di effettuare visite ispettive e richiedere documentazione aggiuntiva, anche di carattere contabile.
4) DEBITO PREGRESSO: come previsto da …….... sono dovuti dall'Università degli Studi di Roma Tre, € ……. (…….), a titolo di debito pregresso da corrispondere a favore di Roma Capitale, anche ricorrendo alle rateizzazioni previste dal vigente Regolamento delle Entrate di Roma Capitale.
5) CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI: il concessionario si impegna a presentare entra 60 giorni (sessanta) dalla sottoscrizione del presente atto il cronoprogramma dettagliato dei lavori e si impegna al rispetto dei tempi ivi indicati.

   La concessione si intende altresì autorizzata alle ulteriori condizioni di cui al disciplinare di concessione di seguito riportato.

Disciplinare di concessione

A) È espressamente pattuito che il rapporto che si instaura con il presente atto è disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative e non potrà in nessun caso essere ricondotto a regime locativo;
B) Roma Capitale è esonerata da qualsiasi responsabilità per danni a persone e cose subiti dal concessionario o da terzi in relazione all'utilizzo dell'immobile;
C) È obbligo del concessionario impedire che sull'immobile si costituiscano servitù o situazioni di fatto comunque lesive della piena proprietà di Roma Capitale;

D) Il concessionario non potrà avanzare pretese, di qualunque tipo, per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento tecnico che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale, che sono posti a carico (oneri e spese) del concessionario, il quale rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate. Alla scadenza della concessione qualsiasi miglioria e/o addizione, apportata all'immobile, s'intenderà acquisita e nella piena disponibilità di Roma Capitale;

E) Sono a totale carico del concessionario le imposte, le tasse e le assicurazioni relative all'immobile in concessione. Altrettanto dicasi per i consumi relativi alle utenze le quali devono essere intestate al concessionario a propria cura e spesa. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente concessione, il concessionario è tenuto a presentare al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative - Ufficio Concessioni a fini sociali copia della polizza assicurativa R.C., stipulata presso una primaria Compagnia, che tenga completamente indenne Roma Capitale per danni arrecati a terzi per tutto il periodo di validità della concessione, comprensiva della copertura dei rischi di furto, incendio e danneggiamenti, nonché contro ogni altro danno che possa verificarsi all'immobile e per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dei lavori che riguardano il bene concesso o nell'esercizio delle attività che vi si svolgeranno. Eventuali danni, per qualunque motivo non messi in liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione, arrecati a persone e cose in conseguenza dell'attività svolta nei locali concessi, verranno comunque direttamente risarciti dal concessionario. Copia di detta polizza e ogni sua variazione dovrà essere trasmessa al Concedente.

F) Il concessionario è tenuto a consentire agli incaricati e ai funzionari di Roma Capitale l'accesso al locale per gli accertamenti relativi all'adempimento degli obblighi della concessione;

G) Per motivi di pubblica utilità risultanti da formali provvedimenti o per gravi inosservanze delle condizioni prescritte dal presente atto di concessione, o anche per il ripetersi di singole inadempienze, malgrado formale diffida, Roma Capitale ha facoltà di procedere alla revoca e/o decadenza della concessione con preavviso di 3 (tre) mesi, da notificarsi a mezzo raccomandata A/R o tramite PEC al domicilio o al recapito comunicato dal concessionario; per tale revoca il concessionario non potrà accampare alcun diritto ad indennizzo di sorta,

H) Resta espressamente pattuito che il concessionario è obbligato a riconsegnare l'immobile, alla scadenza o in caso di revoca e/o decadenza, in buono stato di manutenzione e libero da cose e persone;

I) Le spese e gli oneri conseguenti alla stipula del presente atto sono a totale carico del concessionario, e così pure le spese di registrazione relative ai periodi di rinnovo;

J) II concessionario è tenuto a corrispondere il debito pregresso. In caso di morosità o difformità rispetto all'eventuale piano di rateizzazione concordato, egli sarà invitato a regolarizzare il pagamento entro 30 (trenta) giorni. Qualora la morosità non fosse sanata entro tale termine, il concessionario incorrerà, automaticamente, nella decadenza e si procederà al recupero della disponibilità del bene con provvedimento di autotutela ed al recupero in via coattiva del credito. Il recupero di quanto dovuto avverrà secondo le norme del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

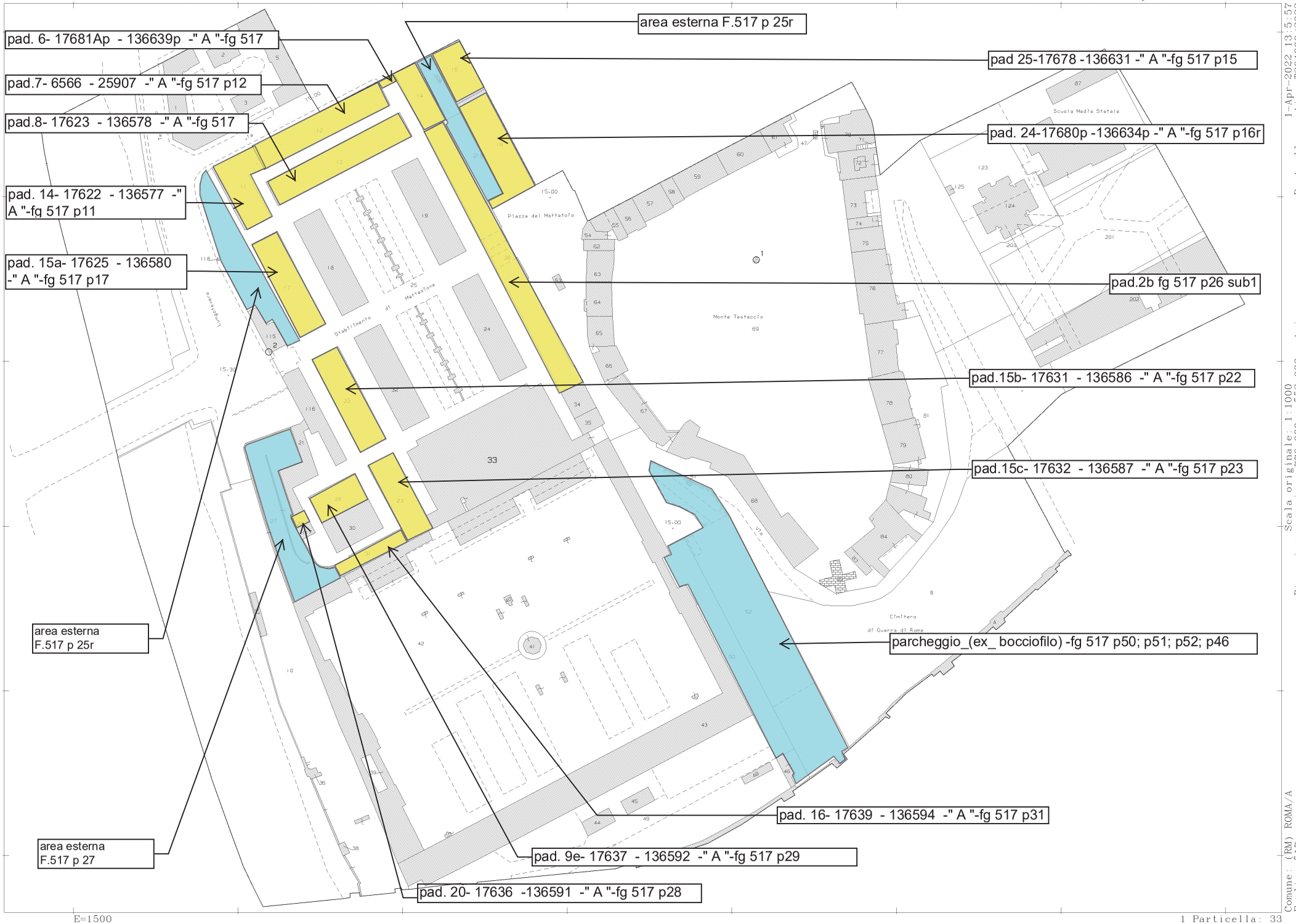
Costituisce causa di revoca e/o decadenza della concessione l'inadempienza ad una o a più clausole del presente disciplinare. La violazione anche di uno solo degli obblighi indicati, implica l'esclusione da altre assegnazioni di beni.

IL DIRETTORE
Dott. Tommaso Antonucci

DICHIARAZIONE Dl ACCETTAZIONE

Il/La …….., nato/a a ……..…il ……..,
C.F.: ……., in qualità di Legale Rappresentante di ……..
"……" C.F./P. IVA …… dichiara di accettare tutte le condizioni di cui al presente atto.

FIRMA



Protocollo pratica T264600/2022 1-Apr-2022 13:5:57
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (RM) ROMA/A
Foglio: 517

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 26 voti favorevoli, 6 contrari e l'astensione del Consigliere De Santis.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Carpano, Celli, Ciani, Converti, Corbucci, De Gregorio, Fermariello, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Nanni, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

Hanno espresso voto contrario i Consiglieri De Priamo, Di Stefano, Mussolini, Quarzo, Rocca e Santori.

La presente deliberazione assume il n. 44.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara, con 27 voti favorevoli e l'astensione del Consigliere De Santis, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Celli, Ciani, Converti, Corbucci, De Gregorio, Fermariello, Luparelli, Marinone, Matone, Melito, Michetelli, Nanni, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

(OMISSIS)

LA PRESIDENTE
S. CELLI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 12 luglio 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 26 luglio 2022.

Lì, 12 luglio 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: A. Gherardi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 22 luglio 2022.

Lì, 25 luglio 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: A. Gherardi