Regolamento dei Beni Immobili di Roma capitale per finalità di interesse generale

Le osservazioni di Carteinregola alla bozza di Regolamento[1]

Come già anticipato in un articolo pubblicato lo scorso 3 agosto sul nostro sito, il giudizio del gruppo di lavoro di Carteinregola sulla bozza di Regolamento è, di massima, positivo, soprattutto perché sono state recepite alcune richieste da noi avanzate da tempo; resta il tema, irrisolto, dell'elaborazione di un unico regolamento, dei beni disponibili e indisponibili, con le dovute distinzioni, che comprenda anche la categoria del patrimonio oggetto del "Regolamento per l'amministrazione condivisa dei beni comuni materiali ed immateriali di Roma Capitale", che sta seguendo inspiegabilmente un percorso parallelo, tanto più che un articolo del Regolamento dei beni immobili è dedicato a una descrizione sommaria dei "patti di collaborazione", fulcro del Regolamento dell' amministrazione condivisa, e che molti articoli sono dedicati all'incorporamento del preesistente Regolamento per i Beni confiscati.* ***Restano in ogni caso alcuni punti che a nostro avviso sono da precisare ulteriormente per evitare ambiguità, soprattutto per quanto riguarda l'eventuale affidamento di beni indisponibili a privati con fini di lucro e anche la distinzione tra patrimonio "indisponibile" e "disponibile", che già dal nuovo titolo, il Regolamento non precisa a sufficienza.***

Riportiamo in calce alcuni articoli insieme alle nostre osservazioni, positive e critiche.

- **Articolo 4 – Forum per la valorizzazione sociale del patrimonio di Roma Capitale –**
- **Comma 1** *Il Forum per la valorizzazione sociale del patrimonio di Roma Capitale è la sede di consultazione sulla programmazione e l'uso del patrimonio di Roma Capitale per finalità di interesse generale. Il Forum è inoltre la sede di progettazione partecipata per la valorizzazione sociale del patrimonio oggetto del presente regolamento*
- **Comma 2** *Il Forum formula gli indirizzi sulla destinazione funzionale dei beni del patrimonio di Roma Capitale, in vista della loro assegnazione alle strutture capitoline, e sulle forme di gestione degli stessi da parte di soggetti terzi.*
- **Comma 3** *Il Forum è presieduto dall'Assessore Capitolino con delega al patrimonio… ed è inoltre*

---

[1] inviataci dal Segretariato il 27 10 2022 in seguito alla nostra richiesta di pubblicazione ai sensi del

composto da:…assessori/e capitolini/e… Presidenti delle commissioni capitoline… Presidenti di Municipio… enti del terzo settore, associazioni, comitati, fondazioni e altri soggetti senza fini di lucro che operano sul territorio di Roma Capitale e sono impegnati nella valorizzazione sociale del patrimonio.

- *Dovrebbero essere previsti i criteri di individuazione dei membri e delle modalità del suo funzionamento (forse si rimanda a successivo specifico regolamento?): per il successivo "comitato tecnico" (Art.5), infatti, si danno indicazioni precise. Facciamo inoltre presente che la qualità del Forum è anche data dal numero di rappresentanti della società civile*

(…)

- **Articolo 6 – Pubblicità e programmazione del patrimonio immobiliare capitolino**
- **Comma 1** *L'elenco dei beni immobili capitolini risulta dall'inventario della Conservatoria. Il Dipartimento competente per* ***il patrimonio compila e aggiorna con cadenza semestrale l'elenco degli immobili*** *di cui al presente Regolamento, in cui sono indicati localizzazione (comune, municipio, indirizzo), matricole inventariali, identificativi catastali, destinazione, consistenza, uso, vincoli e stato manutentivo.*
- **Comma 2** ***L'elenco viene pubblicato on line,*** *nel rispetto delle regole di accessibilità alle informazioni dettate dalla normativa vigente,* ***su un'apposita pagina del sito di Roma Capitale, denominata "Portale del patrimonio" con l'indicazione dell'utilizzo del bene, della Struttura Capitolina concedente e del soggetto che lo ha in gestione, oltre a ogni informazione circa la durata dell'eventuale concessione, del canone corrisposto e dei provvedimenti che hanno interessato l'immobile*** *(quali revoca, decadenza e recesso).*
- **Comma 3** *È altresì pubblicata sul "Portale del patrimonio"* ***la mappa che localizza gli immobili e ne identifica anche graficamente la diversa destinazione di utilizzo.***
- **Comma 4** ***Sul "Portale del patrimonio" sono pubblicate le concessioni relative agli immobili di cui al comma 1 e gli atti allegati****.*

  - *I commi rispondono esattamente a ciò che Carteinregola chiede da anni (e a varie Amministrazioni)*

- **Comma 5** ***Entro il 31 dicembre di ogni anno*** *l'Assessore Capitolino con delega al patrimonio predispone, sentiti i Forum di cui agli articoli 4 e 40 del presente Regolamento****, il "Documento di programmazione del patrimonio immobiliare capitolino" nel quale sono descritte le azioni che verranno intraprese con riferimento agli immobili da assegnare****, tenuto conto in particolare della loro distribuzione sul territorio cittadino, delle finalità da perseguire con la loro assegnazione e del coordinamento con le altre politiche messe in atto da Roma Capitale.*

  - *Finalmente programmazioni trasparenti (che però vanno rispettate, soprattutto nelle scadenze e nella pubblicizzazione alla cittadinanza sul sito istituzionale)*

- Comma 6 ***Ogni cinque anni Roma Capitale promuove una consultazione pubblica, realizzata attraverso processi partecipativi anche ricorrendo a strumenti informatici e telematici****, al fine di effettuare* ***una ricognizione dei fabbisogni della comunità cittadina e delle comunità territoriali*** *di riferimento in merito alle funzioni da attribuire ai beni immobili*

dell'Amministrazione capitolina.

- *Bene inserire la consultazione pubblica, la prima dovrebbe essere avviata poco dopo l'approvazione della Delibera*

(…)

- **Articolo 7 – Modalità di assegnazione degli immobili alle Strutture Capitoline comma 1** *il Dipartimento competente per il patrimonio provvede con determinazione dirigenziale all'assegnazione degli immobili alle Strutture Capitoline.*

  - *E' Importante che sia inserito nel testo che gli uffici del Dipartimento provvedono all'assegnazione degli immobili sulla base delle indicazioni fornite dai Forum*

- **Articolo 9 – Procedimento di assegnazione dei beni in concessione**

L'Amministrazione Capitolina può concedere i beni oggetto del presenteRegolamento a soggetti terzi che perseguono fini di interesse pubblico coerenti con quelli di Roma Capitale

- **Articolo 10 – Assegnazione in concessione a terzi a seguito di avviso pubblico**
  … per l'assegnazione dei beni a terzi mediante concessione amministrativa la Struttura Capitolina concedente pubblica un avviso pubblico finalizzato all'individuazione del soggetto concessionario, a seguito di deliberazione della Giunta Capitolina che approva lo schema di avviso…

(…)

- **Articolo 11 – Assegnazione tramite istanza di parte**
- **Comma 1** *L'assegnazione della concessione amministrativa può essere attivata su istanza di parte, da presentare al Dipartimento competente in materia di patrimonio o alla Struttura Capitolina consegnataria, su immobili che non siano già oggetto di regolare concessione o per i quali non sia stato avviato un procedimento teso all'assegnazione*
- **Comma 2** *All'istanza deve essere allegato un progetto dettagliato indicante le finalità della richiesta e le attività che si intendono realizzare all'interno dell'immobile.* ***Nel caso di richiesta da parte di persona giuridica, all'istanza vanno allegati lo statuto e l'atto costitutivo***

  - *A nostro parere le assegnazioni dovrebbero essere pubbliche e trasparenti: per questo motivo riteniamo, nell'ipotesi che il soggetto assegnatario sia, ad esempio, un'associazione o un comitato di quartiere non iscritto nel registro delle persone giuridiche, che dovrebbero essere in ogni caso previsti dei requisiti minimi per gli assegnatari come, per esempio, uno statuto e l'indicazione di responsabili democraticamente eletti.*

- **Comma 3** *Le istanze di concessione sono valutate per quanto riguarda i requisiti formali e la coerenza con la destinazione funzionale dell'immobile dal Dipartimento competente per il patrimonio o dalla Struttura Capitolina consegnataria, che* ***pubblica sull'Albo Pretorio… un***

avviso contenente gli elementi essenziali della concessione*, con particolare riferimento al canone e alla durata,* ***con invito, a chi fosse interessato ad analoga concessione, a manifestare il proprio interesse,*** *precisando le modalità e i criteri con cui si procederà all'assegnazione nel caso in cui pervengano più manifestazioni d'interesse relative al medesimo bene…*

- **Comma 4** ***Nel caso in cui*** *entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso …****non siano presentate ulteriori manifestazioni di interesse*** *…* ***la Giunta Capitolina autorizza l'assegnazione della concessione al soggetto che ha presentato l'istanza****.*
- **Comma 5** ***Nel caso in cui*** *entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso …* ***siano presentate ulteriori manifestazioni di interesse*** *… la Struttura Capitolina concedente, con il supporto del Comitato tecnico,* ***verifica la possibilità di procedere a un'assegnazione congiunta*** *o coordinata, sentiti tutti gli istanti, avendo l'obiettivo primario di agevolare la collaborazione tra realtà diverse….*

- **Articolo 12 – Concessione a più soggetti**

  - *Carteinregola da tempo sostiene che il regolamento debba contemplare diverse possibilità di assegnazione degli immobili, per adattarsi alle varie fattispecie sia di soggetti interessati, sia di esigenze pubbliche.*

- **Articolo 13 – Concessione a soggetti istituzionali, partiti e sindacati**

- **Comma 1** *Laddove ricorrano specifiche esigenze di interesse generale* ***possono essere concessi*** ***con affidamento diretto a titolo gratuito*** *gli immobili funzionali all'esercizio delle attività di Pubbliche Amministrazioni, autorità amministrative indipendenti, istituti di diritto pubblico,* ***organi e istituzioni dell'Unione europea, rappresentanze di Stati esteri accreditati presso lo Stato Italiano****,* ***la Santa Sede o le organizzazioni internazionali****, e, per i soli fini istituzionali, Aziende Sanitarie Locali della Regione Lazio e altri enti pubblici, compresi gli* ***enti pubblici ecclesiastici e morali****, nonché le strutture logistico-operative a uso delle Forze Armate, Forze di Polizia, di Pubblica Sicurezza e di Pronto Intervento.*

- ***Comma 2*** *Le concessioni … sono disciplinate* ***con provvedimento dell'Assemblea Capitolina e hanno una durata massima di*** ***trent'anni, rinnovabili,*** *previo accertamento della permanenza dell'interesse pubblico e dei requisiti legittimanti la concessione, per periodi di* ***ulteriori venti anni su deliberazione della stessa Assemblea Capitolina*** *che attesti l'utilità a fini di interesse generale delle attività svolte e del rinnovo del rapporto concessorio.*

(…)

  - *Non comprendiamo la motivazione alla base della concessione a titolo gratuito, per 30 anni + eventuali altri 20, di immobili anche a enti e organismi internazionali.*

Articolo 16 – Obblighi del concessionario

(…)

Comma 7 Il disciplinare riporta in capo al concessionario i seguenti obblighi:

(…)

f) ***rispettare il divieto di subconcessione****, gratuita o onerosa, totale o parziale, del bene,* ***fatta salva l'autorizzazione della Struttura Capitolina*** *concedente valutata la coerenza con la concessione principale;*

(…)

r) trasmettere alla Struttura Capitolina concedente, ***con cadenza annuale, una relazione sulle attività svolte e sui risultati conseguiti****, dalla quale si evincano gli obiettivi raggiunti in relazione al progetto proposto, e l'elenco nominativo degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sul bene concesso, comunicando tempestivamente ogni eventuale variazione nella struttura associativa o nello statuto. ..*

s) dotarsi di uno spazio web (blog, sito o altro) attraverso il quale informare la cittadinanza delle attività svolte nel bene concesso;

- *Condividiamo la richiesta di trasparenza per tutti i concessionari, obbligo che era peraltro già previsto: trattandosi di beni della collettività è essenziale e corretto che gli uffici controllino e che i cittadini siano informati. Purtroppo questo aspetto è stato sempre trascurato a causa della mancanza di controlli periodici da parte degli Uffici.*

- **Comma 8** *Il concessionario* ***si impegna altresì a svolgere le proprie attività nel rispetto dei valori costituzionali dell'antifascismo e della lotta contro ogni forma di discriminazione basata sulla religione, il sesso, l'orientamento sessuale, la provenienza e l'abilità, con il rifiuto di ogni forma di violenza e di istigazione a essa e secondo i principi di apertura, inclusione, democraticità, libertà di espressione e rispetto della legalità.***

  - *Carteinregola aveva già sostenuto la richiesta avanzata da varie associazioni, in primis l'ANPI, dell'inserimento di obblighi di sottoscrizione dei valori democratici per i concessionari di beni pubblici (e anche per manifestazioni su suolo pubblico)*

Si impegna inoltre a ***garantire che le iniziative organizzate presso l'immobile in concessione non si pongano in contrasto con i principi e le indicazioni della comunità scientifica in materia di tutela della salute***

  - *Il punto è piuttosto difficile: chi decide e in base a quali evidenze che le iniziative contrastino con "le indicazioni della comunità scientifica in materia di tutela della salute" ?*

- **Articolo 19 – Stima degli immobili e canone base di concessione**

- **Comma 1** ***Il canone annuo base per le concessioni*** *è determinato dal Dipartimento competente per il patrimonio con* ***apposita perizia estimativa****, propedeutica all'avvio della*

procedura di assegnazione, ***sulla base dei valori medi di mercato per beni di caratteristiche analoghe siti nel comune di Roma desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,*** *disponibili al momento della concessione. Nella perizia sono stimati eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'utilizzo del bene.*

(…)

- **Articolo 20 – Concessione a canone ridotto**
- **Comma 1** ***Il canone concessorio è ridotto, a richiesta, dell'80%*** *rispetto alla stima effettuata ai sensi dell'articolo 19* ***a favore degli organismi senza fini di lucro****, quali gli* ***enti del Terzo settore*** *iscritti nel Registro unico nazionale del Terzo settore (RUNTS),* ***le associazioni riconosciute e non riconosciute, le fondazioni****,* ***con e senza personalità giuridica****,* ***che per statuto perseguono obiettivi di rilevante interesse per la comunità.*** *Il canone ridotto è inoltre consentito se il bene viene aggiudicato a seguito della procedura condotta in applicazione degli istituti previsti per la collaborazione tra Pubbliche amministrazioni ed enti del Terzo settore di cui al Titolo IV del presente Regolamento.*
- ***Comma 2*** *I soggetti individuati al primo comma* ***devono svolgere all'interno dell'immobile in concessione attività che, a livello istituzionale o statutario, siano riconducibili ad almeno una delle seguenti categorie a favore della comunità cittadina:***

  a) istruzione, didattica e ricerca scientifica (in collaborazione con enti, istituti e università);

  b) sostegno alla persona in ambito di disagio psico-fisico, sociale ed economico;

  c) protezione civile;

  d) promozione, tutela e sviluppo dei diritti umani;

  e) tutela dell'ambiente e della specie animale;

  f) tutela del patrimonio storico e artistico;

  g) attività di promozione artistica e culturale;

  h) attività di oratorio o similari svolte dalle parrocchie e dagli enti ecclesiastici della Chiesa cattolica, nonché dagli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione;

  i) valorizzazione di arte e artigianato nei settori tutelati e innovativi di particolare significato e importanza per l'economia locale ai sensi dell'articolo 12 della Legge della Regione Lazio 17 febbraio 2015, n. 3 e dell'articolo 2, comma 3, del Regolamento della Regione Lazio 4 agosto 2016, n. 17;

  j) rilancio delle librerie e promozione della lettura;

  k) sviluppo di start-up innovative e incubatori certificati di cui all'articolo 25 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, di PMI innovative di cui all'articolo 4 della legge 24 gennaio 2015, n.3 o di "nuove imprese a tasso zero" di cui al capo 0I del titolo I del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185. Tutti i soggetti previsti alla presente lettera devono stabilire la loro sede principale presso gli immobili oggetto di concessione a canone ridotto e almeno uno degli amministratori deve avere la residenza all'interno del territorio di Roma Capitale;

  l) ***attività dei sindacati e dei partiti politici riconosciuti*** *ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 28 dicembre 2013, n. 149, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 13;*

m) altre attività elencate all'articolo 5, comma 1, del Codice del Terzo settore (D.lgs. 117/2017), a esclusione di quelle per le quali si applicano specifici leggi e regolamenti.

- **Comma 3** ***I concessionari che accedono al canone ridotto possono svolgere attività di somministrazione purché essa sia strettamente collegata alla finalità di interesse generale perseguita e sia priva di scopo di lucro.****Possono parimenti svolgere attività diverse da quelle di cui al comma 2**, a condizione che **l'atto costitutivo o lo statuto lo consentano ed esse siano secondarie e strumentali rispetto alle attività di interesse generale**. Tali attività si intendono strumentali se, indipendentemente dal loro oggetto, sono esercitate dal concessionario per la realizzazione, in via esclusiva, delle finalità di interesse generale perseguite dallo stesso. Le attività diverse sono specificate nel disciplinare di concessione, **in conformità alle linee guida emanate dal Ministro del Lavoro e delle politiche sociali con decreto del 19 maggio 2021, n. 107**
- **(…)**

- **Comma 5**. *Qualora l'immobile assegnato ai soggetti di cui al comma 1 del presente articolo consenta l'esercizio contestuale di attività di cui al comma 2* ***e attività a carattere commerciale****, l'importo del canone indicato nel bando è calcolato a canone di mercato per i metri quadri utilizzati per le attività di carattere lucrativo.*

  - *Carteinregola più volte ha ribadito che non potevano essere equiparate ad attività commerciali alcune attività di somministrazione o iniziative culturali – concerti, spettacoli ecc - a prezzo popolare, soprattutto se indispensabili per l'autofinanziamento di realtà che operano in luoghi culturalmente e socialmente svantaggiati.* ***Tuttavia il comma 5 non chiarisce se per "attività a carattere commerciale" si intendano tali attività previste nel comma 3 (che però non è citato) o altre attività commerciali****, che in questo caso conviverebbero con attività di interesse generale prive di scopo di lucro, con il semplice calcolo dei metri quadri dedicati e il conseguente conteggio del canone dovuto.* ***Una regola che tradisce la finalità di interesse generale dei beni indisponibili, e lo spirito che dovrebbe essere alla base del presente regolamento***

- **Comma 6** *Nei casi previsti da disposizioni di legge e in quegli di immobili concessi a enti del Terzo settore per la realizzazione di progetti attuati per conto di Roma Capitale o di* ***progettualità socio culturali di particolare rilevanza o in ambiti territoriali particolarmente svantaggiati,*** *in cui è valutato prioritario il valore sociale prodotto dall'intervento, determinato con le modalità di cui all'art. 31, può trovare applicazione un* ***canone convenzionato ovvero a titolo gratuito, per concessioni di una durata di trent'anni, rinnovabili per periodi di ulteriori venti,*** *autorizzato con provvedimento dell'Assemblea Capitolina*

  - *Ci sembrano davvero troppi 50 anni (30+20) di durata di una concessione anche se finalizzati alla realizzazione di attività e progetti di interesse sociale generale…*

- **Articolo 21 – Criteri per la valutazione dei progetti e la selezione dei concessionari per lo svolgimento di attività a finalità sociali, culturali e per la transizione ecologica e digitale**

- **COMMA 1** *La destinazione degli immobili alle finalità … è stabilita sentiti i Forum …assicurando un'equa distribuzione territoriale delle funzioni e dei servizi svolti.*

- **COMMA 2** *Per gli immobili da dare in concessione … l'avviso pubblico dà evidenza del canone e dell'eventuale necessità di lavori di manutenzione straordinaria. Per la redazione dell'avviso pubblico la Struttura Capitolina concedente coinvolge, se necessario, il Comitato tecnico.*

- **COMMA 3** *I candidati presentano una dettagliata proposta progettuale che illustra l'attività che si intende svolgere, nonché le modalità e gli strumenti attraverso cui realizzare, nel corso della concessione, l'interesse pubblico sottostante la concessione dell'immobile,* ***dando evidenza del conseguente impatto sociale e ambientale del progetto.*** *La presentazione del progetto vale impegno, in caso di aggiudicazione, a perseguire tale interesse pubblico per tutta la durata della concessione, a pena di revoca.*

  - *L'evidenza dell'impatto sociale non è prevedibile e misurabile con una formula matematica, e soprattutto non sempre si realizza nei primi tempi dell'avvio dell'iniziativa. E per quanto sia comprensibile che l'Amministrazione abbia bisogno di fare una valutazione preventiva,* ***è sempre presente il rischio che si privilegino iniziative facilmente "quantificabili" che tuttavia non penetrano nei risvolti più critici di un territorio*** *come le attività che invece si plasmano nel tempo sulla vita e sulle esigenze delle persone.*

- **COMMA 4** *Per le concessioni in applicazione del presente capo, la selezione viene effettuata sulla base dei seguenti criteri di valutazione dei progetti, specificatamente dettagliati in sede di avviso pubblico:*

  a) qualità progettuale, chiarezza e accuratezza nella descrizione del progetto proposto in termini di contenuti, attività, eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione;

  b) ***potenziale impatto sul tessuto sociale, culturale e urbanistico del territorio in cui insiste il bene;***

  c) eventuali effetti del progetto in termini di riqualificazione urbana;

  d) prospettive di sviluppo di nuova occupazione, sinergie e relazioni di rete con iniziative già operanti nel contesto cittadino, con particolare attenzione all'inclusione di categorie deboli;

  e) ***possibilità di fruizione del bene da parte dei cittadini e loro coinvolgimento nelle attività svolte;***

  f) esperienza nel settore in cui verranno svolte le attività progettuali ***e legame con il territorio in cui si trova il bene;***

  g) competenza dei soci fondatori da evincersi nei curriculum vitae;

  h) valutazione da parte di ***soggetti terzi rappresentativi degli interessi del territorio di riferimento;***

  i) sostenibilità economica, intesa come coerenza tra lo studio di fattibilità economico-finanziaria e le attività e obiettivi previsti nel progetto, compresi i costi per la manutenzione del bene.

- **Comma 5** *Costituisce* ***elemento premiale nella valutazione*** *la previsione nell'ambito del progetto di meccanismi tesi a* ***garantire la partecipazione civica, la democraticità dei***

processi decisionali e la diffusione dei valori costituzionali

- *Positivo il legame con il territorio e il coinvolgimento dei cittadini,* ***poco chiaro a chi ci si riferisca con la seguente dicitura "soggetti terzi rappresentativi degli interessi del territorio*** *di riferimento" che dovrebbero valutare (il progetto?)*

(…)

- **COMMA 8** *La* ***valutazione delle proposte è affidata a una Commissione giudicatrice*** *nominata dal Direttore della Struttura Capitolina concedente con l'individuazione di* ***tre membri tra cui un rappresentante del Dipartimento competente per il patrimonio, uno della Struttura Capitolina concedente e uno del Municipio territorialmente competente***

- *Nella Commissione giudicatrice che valuta le proposte, oltre ai rappresentanti degli uffici,* ***dovrebbero essere presenti uno o più rappresentanti della società civile,*** *collegati o meno al mondo dell'associazionismo che svolge attività in beni dati in concessione*

(…)

- **Articolo 22 – Concessione finalizzata al restauro e alla fruizione di beni del demanio culturale ad associazioni e fondazioni senza fini di lucro**

- *Tale previsione, come molte altre fattispecie del presente regolamento, si intersecano con quelle del "Regolamento per l'amministrazione condivisa dei beni comuni materiali ed immateriali di Roma Capitale" che a nostro avviso dovrebbe essere armonizzato con il presente regolamento*

- **COMMA 1** *Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 1, commi 303, 304 e 305 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, Roma Capitale può concedere in uso i beni appartenenti al demanio culturale, non aperti al pubblico o non adeguatamente valorizzati, per i quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro.*
- **COMMA 2** *I beni che possono formare oggetto della concessione sono individuati con deliberazione dell'Assemblea Capitolina.*
- **COMMA 3** *La scelta del concessionario avviene mediante procedura a evidenza pubblica.*
- **COMMA 4** *Possono partecipare al procedimento associazioni e fondazioni, dotate di personalità giuridica e senza scopo di lucro, in possesso dei seguenti requisiti minimi:*

  a) avere, tra le proprie finalità, lo svolgimento di attività di tutela, promozione, valorizzazione o conoscenza del patrimonio culturale;

  b) avere una documentata esperienza, almeno quinquennale, nel settore della tutela e della valorizzazione del patrimonio culturale.
- **COMMA 5** *L'utilizzo di tali beni è disciplinato con atto accessivo alla concessione. Il concessionario dovrà corrispondere un canone preventivamente fissato dall'Amministrazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi di restauro e conservazione, autorizzati e approvati dall'Amministrazione, che il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese, entro il limite massimo del canone stesso.*

- **COMMA 6** *Il* ***concessionario è obbligato a rendere fruibile il bene da parte del pubblico con le modalità e i tempi stabiliti nell'atto di concessione o in apposita convenzione unita all'atto stesso***

  - *Positivo l'obbligo per il concessionario di rendere fruibile il bene da parte del pubblico, tuttavia, come già per i Patti Complessi previsti dal "Regolamento per l'amministrazione condivisa dei beni comuni materiali ed immateriali di Roma Capitale", ci sembra* ***indispensabile stabilire dei criteri precisi, per evitare che la fruizione pubblica si riduca a qualche giorno all'anno, o a qualche visita scolastica.***

- **Articolo 23 – Attività dei concessionari**

- **Comma 1** *I beni indisponibili demaniali e del patrimonio indisponibile di Roma Capitale* ***possono essere affidati in concessione a soggetti commerciali diversi da quelli elencati al comma 1*** *dell'articolo 20* ***qualora sussista una finalità d'interesse generale****.*

- **Comma 2** ***La finalità d'interesse generale*** *di cui al comma 1 è* ***individuata con riferimento alle attività che il concessionario svolge a vantaggio della comunità cittadina e del territorio di riferimento e può consistere in azioni di manutenzione del verde e dell'arredo stradale, di promozione e valorizzazione del quartiere, di supporto alle realtà associative presenti****. Tali azioni sono precisate nel disciplinare di concessione e non pregiudicano il versamento di un canone non inferiore a quello calcolato al 100 per cento secondo quanto disposto all'articolo 19.*

- **Comma 3** *Per le concessioni disciplinate dal presente capo, gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del concessionario.*

- **Comma 4** ***Nelle ipotesi in cui non è possibile dare attuazione a quanto previsto al comma 2, sui beni immobili <u>sono conclusi contratti di locazione in</u> applicazione del codice civile e delle disposizioni di Roma Capitale relative al patrimonio disponibile<u>, previo passaggio dei beni da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile</u>***

  - *Si rischia di* ***spalancare la strada alla trasformazione indiscriminata dei beni indisponibili a beni con fini commerciali****, addirittura al cambiamento da indisponibili a disponibili.*
    Noi di Carteinregola sappiamo, avendo seguito il tema da anni, che esistono beni del patrimonio indisponibile che devono essere assegnati per scopi commerciali: ne è un esempio l'Hostaria dell'Orso, che si trova in un immobile del patrimonio indisponibile perché tutelato, che – giustamente – continua ad essere un ristorante.
    Ma, per come è strutturato l'articolo, evidentemente non è a quel tipo di fattispecie che ci si riferisce (altrimenti si sarebbe descritto come eccezione lo status di alcune tipologie di immobili indisponibili intrinsecamente destinati ad attività a scopo di lucro).
    E ci si chiede ***quali "finalità d'interesse generale" possano spingere a affidare "in concessione a soggetti commerciali" i "beni indisponibili demaniali e del patrimonio indisponibile di Roma Capitale****". Secondo il*

testo del regolamento si tratterebbe delle "attività che il concessionario svolge come "manutenzione del verde e dell'arredo stradale, di promozione e valorizzazione del quartiere, di supporto alle realtà associative presenti". Ma ***si tratta di servizi a cui dovrebbe provvedere lo stesso Comune****, a cui si aggiunge il generico "supporto alle associazioni del territorio", che ci appare uno scambio economico che non ha niente a che fare con gli obiettivi del Regolamento e dello stesso patrimonio indisponibile.* ***Speriamo che si tratti di una infelice svista che sia al più presto cancellata.***

- **Articolo 28 – Durata e rinnovo**

1. *Salvo quanto previsto agli articoli 13 e 20, comma 6,* ***le concessioni hanno una durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione.***
2. ***Le concessioni possono essere rinnovate con determinazione dirigenziale*** *a cura della Struttura Capitolina concedente, previo accertamento della permanenza dell'interesse pubblico e dei requisiti legittimanti la concessione attraverso una deliberazione del consiglio del Municipio dove si trova il bene che attesti l'utilità a fini di interesse generale delle attività svolte e del rinnovo del rapporto concessorio.*

➢ *Manca l'indicazione temporale del possibile rinnovo*

(…)

- **Articolo 31 – Valutazione d'impatto sociale e ambientale nei procedimenti di co-progettazione**

1. *Gli atti del procedimento di co-progettazione disciplinano la valutazione dell'impatto sociale e ambientale atteso dall'utilizzo del bene da parte degli enti del Terzo settore coinvolti. Nell'avviso di cui all'articolo 30 sono* ***precisati gli indicatori per la misurazione di tale impatto****. Gli enti del Terzo settore forniscono adeguata pubblicità alla metodologia e ai dati utilizzati per tale misurazione.*
2. *L'applicazione della valutazione di impatto sociale e ambientale negli atti di affidamento e gestione dei beni può permettere l'accesso a ulteriori forme di premialità o di contributi per attività svolta laddove si sia verificato un impatto sociale particolarmente positivo.* ***La valutazione di impatto sociale e ambientale consente di accedere a un'ulteriore riduzione del canone sociale, sino al suo azzeramento, e a eventuali ulteriori vantaggi economici, a fronte del raggiungimento di un chiaro, intenzionale e misurabile notevole impatto a favore della comunità cittadina.***

➢ *Come già detto****, la valutazione dell'impatto sociale*** *– soprattutto "chiaro, intenzionale, misurabile e notevole" – ci sembra* ***uno strumento troppo astratto e generico*** *per contenere la complessità e la diversificazione delle tante esperienze*

- **Articolo 32 – Patti di collaborazione**

➢ *Come già detto, non è chiaro il rapporto tra l'art. in questione e "Regolamento per*

l'amministrazione condivisa dei beni comuni materiali ed immateriali di Roma Capitale", che dovrebbe fare parte a nostro avviso del presente regolamento, tuttavia con tutte le precisazioni necessarie, dalle definizioni alle modalità di affidamento per i Patti semplici e i Patti complessi

- **Articolo 42 – Regime transitorio dei beni in concessione e con altri titoli di assegnazione**

- ***Comma 1*** *Al fine di scongiurare il depauperamento dell'immobile e nelle more della loro assegnazione,* ***i beni che non sono oggetto di concessioni in corso di validità, anche se interessati da provvedimenti di rilascio non ancora eseguiti, si considerano in regime di detenzione e custodia fino al 31 dicembre 2024, a condizione che gli attuali occupanti continuino a svolgere le attività previste*** *dal titolo originario o comunque risultanti da atto dell'Amministrazione* ***e siano in regola con il pagamento delle indennità dovute*** *all'Amministrazione o comunque,* ***se morosi, estinguano il debito pregresso o si impegnino mediante atto d'obbligo alla rateizzazione****.* ***È fatta salva la regolarità edilizia-urbanistica del bene*** *che, in mancanza, dovrà essere conseguita in conformità alle vigenti normative, senza nulla a pretendere nei confronti di Roma Capitale.*

(…)

- ***Comma 10 Saranno altresì soggetti al presente Regolamento i beni del patrimonio disponibile dei quali venga deciso il passaggio al patrimonio indisponibile****, a partire dal perfezionamento di tale passaggio,* ***che disciplina le condizioni alle quali è possibile mantenere nei luoghi i soggetti che precedentemente ne avevano la disponibilità in funzione di un contratto di locazione o di una situazione di fatto.***

  - ***non è chiaro come si disciplini il passaggio mantenendo i soggetti che avevano la disponibilità con contratto di locazione: se non avevano finalità di interesse generale, come possono fare istanza di parte per avere la concessione di un bene indisponibile?***

Gruppo Patrimonio di Carteinregola

Roma, 9 novembre 2022

(*) Vedi La levata di scudi di destra e M5S contro un buon Regolamento dei beni indisponibili