



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 30 APRILE 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di giovedì trenta del mese di aprile, alle ore 17,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 MARINO IGNAZIO ROBERTO MARIA.....	<i>Sindaco</i>	8 MARINELLI GIOVANNA.....	<i>Assessore</i>
2 NIERI LUIGI.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINO ESTELLA.....	“
3 CATTOI ALESSANDRA.....	<i>Assessore</i>	10 MASINI PAOLO.....	“
4 CAUDO GIOVANNI.....	“	11 PUCCI MAURIZIO.....	“
5 DANESE FRANCESCA.....	“	12 SABELLA ALFONSO.....	“
6 IMPROTA GUIDO.....	“	13 SCOZZESE SILVIA.....	“
7 LEONORI MARTA.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Caudo, Danese, Improta, Leonori, Marinelli, Marino e Scozzese.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Masini entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

A questo punto il Vice Sindaco e l'Assessore Cattoi entrano nell'Aula ed esce l'Assessore Scozzese.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 140

**Linee guida per il riordino, in corso, del patrimonio indisponibile in concessione.**

Premesso che con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 66 del 18 luglio 2013 sono state approvate le “Linee programmatiche” della Nuova Amministrazione, in cui viene indicato – fra l'altro – quale obiettivo generale dell'azione di governo, per il prossimo quinquennio, quello di fare di Roma, città del mondo, espressione unica della cultura europea e occidentale e di quel modello urbano che da qui si è diffuso: una città accogliente inclusiva, ricca di opportunità dal centro ai quartieri della periferia;

Che la menzionata deliberazione ha approvato anche il Programma della nuova Amministrazione con le prospettive di considerare il patrimonio pubblico come un “Bene Comune” per far sviluppare opportunità e servizi ai cittadini oltreché per la residenza pubblica, nel campo culturale, sociale, artistico, artigianale ed imprenditoriale;

Che in particolare, in questo momento di crisi, è importante che il patrimonio svolga un ruolo per la collettività e lo sviluppo della città al fine di fornire opportunità a tutti i cittadini;

Considerato, quindi, che il Patrimonio pubblico costituisce una significativa risorsa della città e che Roma Capitale è proprietaria di numerosi immobili fra cui immobili di patrimonio indisponibile (circa 860 beni) alcuni dei quali versano in situazioni di grave degrado e richiedono interventi di restauro e/o manutenzione straordinaria; di tali beni occorre garantire con urgenza la conservazione da gravi processi di degrado, nonché preservarli da occupazioni abusive;

Che al tempo stesso è necessario considerare la redditività del patrimonio pubblico al fine di definire maggiori risorse economiche per la città, provvedendo alla sua migliore finalizzazione;

Considerato che già con deliberazione Giunta Capitolina n. 219/2014 a cura del Dipartimento Patrimonio, Roma Capitale ha inteso rilanciare – con forza e determinazione – la qualità del vivere urbano, nel rispetto della sostenibilità ambientale, coniugando, da un lato, l'obiettivo di valorizzare e recuperare la città esistente e, dall'altro, quello di promuovere e rafforzare il contributo del Terzo Settore e delle Associazioni in genere, anche attraverso la creazione di servizi, risorse, luoghi e strutture apposite, in grado di avviare processi di crescita culturale, di sviluppo economico ed innovazione, nonché di coesione sociale nella città, con riferimento anche ai quartieri più periferici, a partire proprio dal "bene comune" patrimonio ivi presente;

Che conseguentemente sono già in corso bandi pubblici finalizzati alla selezione per l'assegnazione di beni, previo l'avvenuto procedimento di riacquisizione degli stessi;

Che con deliberazione Giunta Capitolina n. 16/2014 è stato, altresì, avviato un programma per il recupero delle aree agricole in proprietà "terre pubbliche" per il quale sono stati già pubblicati bandi, che hanno dato esito positivo per molte terre agricole le quali quindi sono state affidate ai soggetti vincitori per lo svolgimento delle attività;

Preso atto del complesso della normativa succedutasi negli anni, (L. n. 241/1990; T.U.E.L. n. 267/2000; Direttiva Europea) che ha modificato in parte la modalità di gestione e precisato sempre più che il patrimonio in concessione costituisce una risorsa, una opportunità disponibile, per tutti i cittadini nell'ottica di perseguire obiettivi socio-culturali-imprenditoriali-commerciali, per la collettività e che costituisce una significativa leva di coesione sociale e sviluppo della collettività;

Preso atto che molti beni sono affidati a Dipartimenti e Municipi per finalità istituzionali – i quali rispondono dell'utilizzo dei beni e della loro redditività in qualità di consegnatari;

Preso atto che la gestione del patrimonio fino al 2014 era completamente esternalizzata, con contratto di gestione alla Soc. Romeo Gestioni S.p.A. e non era attivo in proprietà un sistema informativo per il monitoraggio costante della gestione;

Che il Dipartimento, in base alla deliberazione Giunta Capitolina n. 201/2014, ha oggi inteso modificare tali modalità gestionali, ed oggi fruisce invece di un proprio sistema informativo REF2, già in funzione, per un più effettivo ed efficace controllo diretto del proprio patrimonio, superando, pertanto, l'esternalizzazione generalizzata e migliorando la possibilità di controllo e verifica dei beni in concessione;

Considerato che l'uso dei beni in concessione rappresenta, in molti casi, un apporto significativo ad attività e servizi di valenza pubblica di supporto alle finalità dell'Ente e/o di sussidiarietà di servizi, ciò deve avere un peso specifico nell'individuazione delle priorità che devono presiedere l'attività di riordino di cui al presente provvedimento, per evitare improvvisi effetti negativi alla città;

Che l'uso di detti beni risulta, ad oggi, disciplinato da un Regolamento delle concessioni risalente al 1983 di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 5625 del 27 settembre 1983, nel quale la tipologia delle concessioni viene così distinta:

- a canone di mercato;
- a canone ridotto (riduzione al 20% del canone di mercato) accordato per le concessioni in favore dello Stato, degli Enti Pubblici, delle Organizzazioni internazionali riconosciute dallo Stato, nonché delle Associazioni che svolgono attività di carattere sociale, assistenziale, culturale, sportivo ecc. sempreché con finalità di interesse pubblico;
- a canone ricognitivo per le concessioni a Enti o Associazioni che svolgono attività socialmente utili d'interesse cittadino, su delega o per conto del Comune ed a Enti e Organizzazioni internazionali riconosciuti dall'ONU. (Per canone ricognitivo si intende il canone non inferiore al tributo erariale dovuto per il bene);
- a canone convenzionato qualora gli Enti o Associazioni beneficiari realizzino progetti finalizzati per conto dell'Amministrazione o forniscano servizi utili alla stessa;

Che il suddetto Regolamento non è più in linea, per alcuni profili, con il quadro normativo vigente, così come si è evoluto negli ultimi decenni;

Che è altresì in corso dal 2014 a cura del Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione la predisposizione di un nuovo "Regolamento sulla Gestione del patrimonio";

Che, nel sistematizzare, chiarire e aggiornare la normativa di settore, il nuovo Regolamento dovrà rappresentare un testo organico, coerente con l'Ordinamento vigente, ove siano esaltati e ritenuti fondanti il criterio di rendere pubblico l'accesso alla disponibilità del bene e l'intento di orientare, in materia, l'azione dell'Amministrazione ad obiettivi di rilevante interesse sociale, attraverso l'applicazione di procedure ad evidenza pubblica secondo i principi di pubblicità, trasparenza, concorrenzialità, efficacia ed economicità;

Preso atto che, come precedentemente detto, tali beni risultano utilizzati da molti anni, con atti diversificati e provvedimenti risalenti nel tempo;

Preso atto che il Dipartimento Patrimonio ha sviluppato nel corso del 2013-2014 numerose attività volte a definire un quadro preciso degli immobili in concessione e dello status giuridico del titolo d'utilizzo e di verifica, come di seguito sinteticamente descritte:

- Sopralluoghi con Polizia Municipale per verifiche finalizzate all'identificazione dell'utilizzatore attuale;
- Verifica del titolo sul piano giuridico-amministrativo/validità titolo/scadenza;
- Verifica e richiesta morosità con diffida al pagamento;
- Verifiche-aggiornamento canone ai valori OMI attraverso numerose stime degli immobili attualizzate;
- Verifiche di subconcessioni da parte dell'utilizzatore;
- Diffida al rilascio dell'immobile bonario e procedura di avvio del procedimento per sgombero;
- Notifiche e sgombero bonario e/o forzoso;
- Contenziosi giurisdizionali;
- Definizione schede tecniche per verifica condizione dell'immobile da riacquisire;
- Specifica attività per la procedura relativa ai distributori di benzina, con diffida e recupero morosità;
- Revoca di atti e determine;

Preso atto del rilascio ottenuto di decine di beni e della loro verifica per l'avvio delle procedure pubbliche di affidamento;

Considerato che sono in atto centinaia di contenziosi con gli utilizzatori senza titolo o morosi, a seguito delle attività sviluppate per il recupero delle disponibilità degli immobili, e che molti sono i provvedimenti di sospensione emessi dal TAR;

Che la ricognizione documentale generale intrapresa sul patrimonio indisponibile (circa 860 beni) ha altresì evidenziato una serie di criticità relative sia ai titoli per l'utilizzazione del bene, in quanto la maggior parte risultano scaduti, più volte rinnovati e comunque scaduti ovvero non regolarizzati, sia ai contenuti economici del rapporto (canoni e morosità);

Che il Dipartimento ha già attuato centinaia di atti di recupero delle morosità, di diffide al rilascio degli immobili e sgomberi bonari e forzosi;

Che il Dipartimento ha già recuperato beni da inserire nelle procedure ad evidenza pubblica di cui alle deliberazioni Giunta Capitolina n. 219/2014 e n. 16/2014 già citate;

Che occorre continuare nell'attività di recupero delle spettanze economiche per l'uso dei beni;

Che sono incompressibili i tempi necessari, nel rispetto delle norme vigenti, per sviluppare un controllo degli utilizzatori reali e sulle attività che costoro svolgono, nonché per attivare le procedure di recupero del bene (notifica, avvio del procedimento di diffida, sgombero forzoso), d'intesa con i Comandi della Polizia Municipale, nonché per il recupero delle indennità di occupazione dovute in base all'uso effettivo dell'immobile e/o delle morosità pregresse;

Che occorre, per tutte le necessarie verifiche che dovranno essere effettuate, potenziare la struttura del Dipartimento con l'assegnazione di personale adeguato, garantendo allo stesso, altresì, il supporto del Comando di PM, costantemente disponibile, per le necessarie verifiche, accertamenti, notifiche e sgomberi;

Che occorre garantire l'effettivo presidio dei beni in particolare nelle zone periferiche della città e nei quartieri più esposti a rischio di vandalismo e occupazioni abusive, ed evitare il degrado degli immobili qualora fossero lasciati per lunghi periodi inutilizzati;

Che, pertanto, è opportuno definire – anche nelle more del nuovo Regolamento ed ai fini della successiva fase di messa a bando degli immobili recuperati alla disponibilità dell'Amministrazione, per assegnazioni coerenti con la natura dei suddetti beni facenti parte del patrimonio indisponibile di Roma Capitale e con i principi di trasparenza e massima pubblicità e concorrenzialità – alcune Linee guida per la gestione delle suddette attività di riordino;

Che tali Linee guida devono individuare delle priorità, in considerazione della complessità dei procedimenti e dei tempi occorrenti per la messa a punto e definizione di tutte le procedure sopra descritte;

Che si evidenzia la necessità di perseguire in primis quelle utilizzazioni degli immobili per finalità non riconducibili ad interessi generali, rispetto a quelle orientate ad attività comunque rilevanti per la cittadinanza;

Che pertanto presupposta l'intervenuta scadenza dei titoli di utilizzo dei beni, il percorso tracciato per l'attività di riordino deve seguire progressivamente e temporalmente le seguenti priorità:

1. per gli utilizzatori, che sono già destinatari di un provvedimento di rilascio, si provvederà, in via prioritaria, all'avvio dei procedimenti necessari per riacquisire il bene nonché a provvedere alla definizione di bandi ad evidenza pubblica per l'assegnazione;
2. per gli utilizzatori dei beni a preminente carattere commerciale, professionale e/o imprenditoriale, non ricollegabile ad attività di natura prevalentemente socio-culturale, si procederà analogamente, in via prioritaria all'avvio delle procedure finalizzate al recupero della disponibilità del bene;

3. per gli utilizzatori di beni a destinazione urbanistica e catastale di tipo commerciale o residenziale si valuterà l'eventuale passaggio degli stessi, con appositi atti, dalla categoria del patrimonio indisponibile a quella del patrimonio disponibile, con conseguente applicazione del regime locatizio, relativo all'uso conforme alla suddetta destinazione urbanistico-edilizia;
4. fermo restando quanto previsto al punto 5., per gli utilizzatori che svolgono prevalentemente effettive funzioni, attività e/o servizi d'interesse pubblico, e che pertanto utilizzano il bene con modalità compatibili con la sua destinazione e che non risultino morosi si procederà, d'intesa con i Dipartimenti ed i Municipi interessati successivamente rispetto a quanto previsto ai punti 1 e 2, all'avvio delle procedure finalizzate al recupero della disponibilità del bene. Lo stesso criterio potrà essere applicato a favore degli utilizzatori rientranti in questa stessa classificazione, che risultassero morosi, qualora entro 250 giorni o con rateizzazione definita con atto di impegno, provvedano a sanare la morosità. Resta inteso che i fattori dell'interesse pubblico e dell'utilità dei servizi svolti per la collettività, saranno considerati nel definire l'attuazione temporale del piano di recupero dei beni;
5. per gli utilizzatori quali Enti, Organismi o Associazioni che svolgono comprovate attività socialmente utili di interesse cittadino o municipale, su delega o per conto di Roma Capitale, e Enti ed Organizzazioni internazionali riconosciute dall'ONU, si procederà nel rispetto del Regolamento sulle Concessioni (Consiglio Comunale n. 5625/1983);

Che tutti gli utilizzatori continueranno a corrispondere l'indennità di occupazione relativa all'utilizzo del bene, fino all'effettivo rilascio;

Che gli utilizzatori morosi saranno comunque esclusi dalla partecipazione ai bandi pubblici;

Viste le deliberazioni Consiglio Comunale n. 5625/1983; n. 26/1995; n. 202/1996;

Visto il T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il Codice Civile;

Preso atto che in data 29 aprile 2015 il Direttore della Direzione Gestione Amministrativa del Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione, ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Aceti";

Preso atto che, in data 29 aprile 2015 il Direttore del Dipartimento Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione ha attestato – ai sensi dell'art. 28, c. 1, lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di 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: M. Di Giovine;

Che, in data 29 aprile 2015, il Dirigente della XXII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con

D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Ruiz”;

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

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

per quanto espresso in premessa, che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- che, considerata la necessità ed opportunità che il Patrimonio di Roma Capitale sia valutato come “Bene Comune” finalizzato a sviluppare opportunità e servizi ai cittadini oltre che per la residenza pubblica, nel campo culturale, sociale, artigianale, professionale, imprenditoriale e commerciale, quale risorsa ed opportunità per tutti i cittadini, i beni del patrimonio indisponibile siano assegnati con procedure ad evidenza pubblica per le finalità di interesse collettivo definite dall’Amministrazione, in ragione della migliore finalizzazione delle risorse per la città dispone quanto segue;
- di dare mandato ai competenti Uffici di Roma Capitale – anche nelle more dell’adozione del nuovo Regolamento, al fine di recuperare la disponibilità degli immobili attualmente utilizzati senza un titolo valido, per la successiva riassegnazione con procedure ad evidenza pubblica, per scopi di interesse collettivo definite dall’Amministrazione, in ragione della migliore finalizzazione delle risorse per la città – di proseguire le complesse attività di riordino già avviate, garantendo un effettivo presidio degli stessi, per evitare situazioni di abbandono e degrado, sulla base delle seguenti Linee guida, che individuano le priorità da rispettare nelle attività di recupero, secondo una logica protesa principalmente ad interdire lo sfruttamento di beni già oggetto di un contenzioso risoltosi favorevolmente per l’Amministrazione nonché di quei beni attualmente utilizzati per finalità non coerenti con la loro stessa natura;
- di definire, presupposta l’intervenuta scadenza dei titoli di utilizzo dei beni, il percorso tracciato per l’attività di riordino seguendo progressivamente e temporalmente le seguenti priorità:
  1. per gli utilizzatori, che sono già destinatari di un provvedimento di rilascio, si provvederà, in via prioritaria, all’avvio dei procedimenti necessari per riacquisire il bene nonché a provvedere alla definizione di bandi ad evidenza pubblica per l’assegnazione;
  2. per gli utilizzatori dei beni a prevalente carattere commerciale, professionale e/o imprenditoriale, non ricollegabile ad attività prevalente di natura socio-culturale, si procederà analogamente, in via prioritaria all’avvio delle procedure finalizzate al recupero della disponibilità del bene;
  3. per gli utilizzatori di beni a destinazione urbanistica e catastale di tipo commerciale o residenziale si valuterà l’eventuale passaggio degli stessi, con appositi atti, dalla categoria del patrimonio indisponibile a quella del patrimonio

disponibile, con conseguente applicazione del regime locatizio, relativo all'uso conforme alla suddetta destinazione urbanistico-edilizia;

4. fermo restando quanto previsto al punto 5., per gli utilizzatori che svolgono prevalentemente effettive funzioni, attività e/o servizi d'interesse pubblico, e che pertanto utilizzano il bene con modalità compatibili con la sua destinazione e che non risultino morosi si procederà, d'intesa con i Dipartimenti ed i Municipi interessati, successivamente rispetto a quanto previsto ai punti 1 e 2, all'avvio delle procedure finalizzate al recupero della disponibilità del bene. Lo stesso criterio potrà essere applicato a favore degli utilizzatori rientranti in questa stessa classificazione, che risultassero morosi, qualora entro 250 giorni o con rateizzazione definita con atto di impegno, provvedano a sanare la morosità. Resta inteso che i fattori dell'interesse pubblico e dell'utilità dei servizi svolti per la collettività, saranno considerati nel definire l'attuazione temporale del piano di recupero dei beni;
5. per gli utilizzatori quali Enti, Organismi o Associazioni che svolgono comprovate attività socialmente utili di interesse cittadino o municipale, su delega o per conto di Roma Capitale, e Enti ed Organizzazioni internazionali riconosciute dall'ONU, si procederà nel rispetto del Regolamento sulle Concessioni (Consiglio Comunale n. 5625/1983).

Tutti gli utilizzatori continueranno a corrispondere l'indennità di occupazione relativa all'utilizzo del bene, fino all'effettivo rilascio.

L'Amministrazione si riserva, comunque, di avanzare ulteriori pretese economiche in ragione delle verifiche condotte sull'effettiva attività di interesse pubblico svolta dall'utilizzatore nell'immobile.

Gli utilizzatori morosi saranno esclusi dalla partecipazione ai bandi pubblici.

Al fine di sviluppare con rapidità la fase di riordino, dà mandato al Dipartimento del Personale di assegnare adeguate risorse umane al Dipartimento Patrimonio, cui la Polizia Locale dovrà garantire il massimo supporto per tutti gli adempimenti necessari correlati alle attività di riordino in oggetto.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
Ignazio R. Marino

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta  
del **30 aprile 2015**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....