



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative

Direzione Valorizzazione Economica e Sociale

E.Q. COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ, ANCHE IN SINERGIA CON GLI ALTRI SERVIZI E/O UFFICI, ATTA ALLA PARTECIPAZIONE DELLA COLLETTIVITÀ ALL'UTILIZZO, MEDIANTE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA, DEI BENI IMMOBILI DA ASSEGNARE MEDIANTE CONCESSIONE, ANCHE A CANONE RIDOTTO E/O RICOGNITORI. RESPONSABILITÀ DEI PROCEDIMENTI

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QC/1444/2025 del 20/05/2025

NUMERO PROTOCOLLO QC/63405/2025 del 20/05/2025

**OGGETTO:** Approvazione dello schema di provvedimento di concessione in favore della società "RISORSE PER ROMA SPA dei complessi immobiliari di proprietà capitolina siti in Roma, alla Via Benedetto Croce 32-38-40, IBU 159729 e 159746 - ai sensi dell'art. 7, commi 3 e 4, del Regolamento sull'utilizzo degli immobili di Roma Capitale per finalità di Interesse Generale, DAC n. 104/2022, nonché dell'assegnazione in custodia e uso dell'adiacente area di parcheggio pubblico interrato sita in Via Benedetto Croce 32-38-40, foglio 853, part. 1220 sub 4 e sub 3, in attuazione della delibera di Giunta capitolina n. 474 del 02 dicembre 2024"

IL DIRETTORE

SILVIA ROMANO

Responsabile del procedimento: SILVIA ROMANO

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

SILVIA ROMANO

**PREMESSO CHE**

Roma Capitale è proprietaria dei compendi immobiliari siti in Roma, Via Benedetto Croce 32-38-40, individuati catastalmente al N.C.E.U. foglio 853, part.530, sub. da 64 a 67, cat Catast. A/10, part.531, sub da 38 a 44, cat. Catast. A/10, e sub da 132 a 160 e 505 cat. Catast. C/6, inventariati al Patrimonio Capitolino alla categoria categoria B (Patrimonio indisponibile), matricole di appartenenza: IBU 159729 e 159746, nonché dell'adiacente area di parcheggio pubblico, standard urbanistico come da DM 1444/1968, sita in Via Benedetto Croce 32-38-40, foglio 853, part. 520 e 713/P;

l'Assemblea Capitolina, con Deliberazione n.104 del 16 dicembre 2022, ha approvato il "Regolamento sull'utilizzo degli immobili di Roma Capitale per finalità d'interesse generale" (a seguire "il Regolamento") il quale, al titolo II, disciplina l'assegnazione dei beni di cui Roma Capitale abbia la piena disponibilità, in favore delle Strutture capitoline che ne facciano richiesta;

l'art. 7 del suddetto Regolamento al comma 3 prevede la possibilità di assegnare in concessione compendi immobiliari in favore di "Società partecipate e controllate, Enti strumentali, Fondazioni e Aziende speciali di Roma Capitale", con deliberazione della Giunta Capitolina, su proposta dell'Assessore capitolino con delega al patrimonio e dell'Assessore competente per materia, sentita la Commissione Capitolina VII - Patrimonio e Politiche Abitative congiuntamente con le altre Commissioni Capitoline competenti, che si esprimono entro quindici giorni dalla ricezione;

con Nota prot. n. QC 98426 del 27/09/2023 la Società Risorse per Roma S.p.A. ha formalizzato, al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, la richiesta di individuare una nuova sede sociale più funzionale, tra quelle di proprietà di Roma Capitale, in considerazione che l'attuale sede di Piazzale degli Archivi di proprietà dell'INAIL presenta spazi inutilizzati e alti costi di canone e di utenze fisse; nella nota la Società Risorse per Roma S.p.a. ha sottolineato la convenienza economica dell'operazione rilevando espressamente che *"...tale operazione comporterebbe un risparmio per l'Amministrazione Capitolina ..., di cui 1,2 milioni di euro per il solo canone di locazione che verrebbe versato direttamente a Roma Capitale, e non più ad un terzo soggetto..."*;

la Direzione Generale con nota prot DG/2024/0003244, acquisita al protocollo dipartimentale n. QC/2024/22107 del 16/04/2024, nel valutare la coerenza dell'assegnazione in concessione dell'immobile sito in via Benedetto Croce, 32-40 a Società controllate ai sensi dell'art. 7 del Regolamento D.A.C. n. 104/2022 con gli indirizzi espressi dalla Deliberazione n. 134 del 13.07.2023, ha espresso nell'ambito delle proprie competenze, condivisione per la soluzione prospettata dal Dipartimento Patrimonio con nota prot. QC/2024/18269, nei limiti in cui una diversa combinazione e un differente impiego degli asset patrimoniali dell'amministrazione possono risultare, in generale, altrettanto idonei e funzionali ad una gestione finanziaria sana ed economica, laddove siano ugualmente in grado di garantire gli stessi obiettivi di ottimizzazione organizzativa e di riduzione degli impatti sul bilancio dell'amministrazione;

con nota del 01/07/2024 acquisita al prot. QC/2024/36690, la Società Risorse per Roma SpA ha manifestato la propria disponibilità a prendere in custodia il complesso immobiliare onde evitare occupazioni abusive e/o vandalizzazioni;

con Verbale di presa d'atto e consegna, prot. QC 44791 dell'8.08.2024, il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha consegnato in custodia l'immobile oggetto del presente atto alla Società Risorse per Roma;

l'Ufficio Gestione Stime del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, come da note prot. n. QC/20207/20204 e QC/20219/2024, ha stimato l'importo del canone di concessione annuale al valore di mercato, comprensivo del mobilio e delle dotazioni strumentali, dell'immobile sito in Via Benedetto Croce 32-38-40, in complessivi € 679.773,60;

con nota prot. 16332/2024, acquisita al prot. Dip. QC/2024/56363, Risorse per Roma S.p.a. ha trasmesso il progetto dei lavori di allestimento della nuova sede quale "manutenzione straordinaria di ingresso", concernenti adeguamenti volti ad accrescere il valore dell'immobile capitolino, a vantaggio della proprietà; nella nota ha altresì indicato il costo preventivato di euro 849.165,34 iva inclusa, da porre a base di gara, nel rispetto delle previsioni di cui al D. Lgs. n. 36 del 2023;

**CONSIDERATO CHE**

in seguito all'istanza presentata dalla Società RISORSE PER ROMA SpA con nota prot. n. QC 98426 del 27/09/2023, la Giunta Capitolina con Deliberazione n. 474 del 02.12.2024:

- ha autorizzato l'assegnazione in regime di concessione dei citati compendi immobiliari, unitamente all'affidamento in custodia ed uso dell'area adiacente al complesso destinata a parcheggio pubblico, identificata al NCT Foglio 853, particelle 520 e 713, ricompresa nella

Convenzione Urbanistica "Via Benedetto Croce" redatta con atto a rogito Notaio Maria Festa rep. 27953 racc. 6813 del 19/12/1984", nelle forme e con le modalità che saranno stabilite dai competenti Uffici in quanto standard urbanistico ai sensi del DM 1444/1968;

- ha dato mandato al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche abitative di predisporre gli atti connessi e conseguenti all'adozione del detto provvedimento deliberativo e nello specifico di procedere alla predisposizione e sottoscrizione del provvedimento di concessione degli immobili indicati nelle premesse in favore della società "Risorse per Roma S.p.A." secondo le condizioni e le prescrizioni indicate nelle premesse della stessa delibera ovvero:

**USO:** i locali sono assegnati quale nuova sede legale ed operativa della Società Risorse per Roma Spa per lo svolgimento delle attività statutarie e dei propri compiti istituzionali, con obbligo di rispetto di tutte le condizioni dettagliate nell'allegato atto di concessione;

**DURATA:** la durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto. La concessione è rinnovabile, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, su richiesta del Concessionario da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza, tramite raccomandata A/R o posta elettronica certificata. La presentazione dell'istanza non potrà essere considerata elemento sufficiente per il tacito rinnovo della concessione, che verrà autorizzato su deliberazione della stessa Giunta Capitolina, che attesti il perdurare dell'utilità a fini di interesse generale delle attività svolte e del rinnovo del rapporto.

**CANONE:** il canone annuale, è giusta Delibera di Giunta Capitolina n. 474 del 2 dicembre 2024 da corrispondere con il pagamento di una somma pari ad euro € 679.773,60 annuali, corrispondente ad euro 56.647,80 al mese, come da stima dell'Ufficio Gestione Stime del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative note prot. n. QC/20207/20204 e QC/20219/2024; a fronte della presente concessione Risorse per Roma si impegna ad applicare una riduzione dell'importo pari ad euro 520.226,40 (corrispondente alla differenza tra il canone di locazione annuo attualmente versato pari ad 1,2 milioni di euro ed il canone annuo di concessione pari ad euro 679.773,60), a parità di servizi sul Contratto di Servizio del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative; Il pagamento del canone pari ad euro € 679.773,60 annuali inizierà, stante l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria necessaria per consentire l'avvio dell'effettiva e piena fruizione del complesso, inizierà a decorrere dalla data del 1 luglio 2025;

**STATO DELL'IMMOBILE:** ai sensi dell'art. 17 del Regolamento, il compendio immobiliare, come individuato dalle planimetrie catastali allegate, è assegnato in concessione e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; lo stato dell'immobile e la consistenza del bene verrà indicato in apposito verbale di consegna e di immissione in possesso definitivo redatto e sottoscritto in presenza delle parti; è a carico del concessionario la verifica dell'idoneità del bene per la finalità per la quale è stata autorizzata la concessione d'uso rispetto alle caratteristiche tipologico - funzionali e dimensionali dell'immobile secondo la normativa vigente. Rimangono a carico del concessionario le attività di sanatoria e regolarizzazione delle eventuali difformità rilevate o emergenti, nonché la regolarizzazione catastale, previa autorizzazione e delega dell'Amministrazione concedente. Rimangono, altresì, 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 ovvero per la realizzazione degli interventi che si ritengono necessari o da realizzarsi. L'assegnazione dei beni non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del concedente o di altri Enti pubblici.

**ONERI E SPESE DI MANUTENZIONE: RISORSE PER ROMA SPA:** in conformità alle disposizioni di legge, per tutta la durata del rapporto giuridico, rimarranno a carico del concessionario gli oneri e le spese afferenti alla manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di gestione degli immobili, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri condominiali, consumi idrici, elettrici ecc. Le opere di manutenzione ordinaria comprendono tutti gli interventi meglio definiti dall'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e tutti gli interventi che, ai sensi dell'art. 6 dello stesso decreto, rientrano nell'attività di edilizia libera. Sono inoltre a carico della Società RISORSE PER ROMA SPA tutti gli oneri relativi alla gestione del bene in relazione alle attività in essa espletate in conformità alla Delibera di Giunta n. 474 del 2/12/2024 di autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art 7 del Regolamento approvato con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 104 del 2022. La Società Risorse per Roma S.p.a. provvederà alla voltura/apertura delle utenze intestate in capo al concessionario stesso a propria cura e spese; per l'intera durata della concessione gli interventi di manutenzione straordinaria rimarranno in capo all'Amministrazione proprietaria. Le spese relative alla manutenzione straordinaria laddove eseguiti a cura della Società RISORSE PER ROMA SPA, compresa la cosiddetta "manutenzione straordinaria di ingresso" che si rende necessaria per consentire l'avvio dell'effettiva e piena fruizione del complesso, anticipate dal concessionario, potranno essere decurtate dal canone concessorio, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, del Regolamento di cui alla DAC n. 104/2022, nei limiti di quanto a tale titolo dovuto e della durata della concessione, su presentazione di idonea documentazione tecnico-amministrativa e contabile, previa autorizzazione dell'Amministrazione. Il Dipartimento Patrimonio, prima di autorizzare l'esecuzione ed il successivo scomputo delle manutenzioni straordinarie, si riserva di verificare l'effettiva necessità delle stesse per lo svolgimento delle finalità per le quali è stato dato in concessione il compendio immobiliare, la rispondenza delle stesse ad un interesse pubblico nonché la necessaria disponibilità di bilancio; tutti gli oneri per gli arredi e gli allestimenti restano invece ad esclusivo carico del concessionario. Nel farsi carico di qualsiasi onere, sia di manutenzione ordinaria che eventualmente di manutenzione straordinaria, oltre che di qualsivoglia onere relativo alla gestione del bene, RISORSE PER ROMA SPA andrà ad instaurare rapporti diretti con gli appaltatori, fornitori, dipendenti e terzi in genere, escludendo qualsiasi coinvolgimento e/o responsabilità dell'Amministrazione, impegnandosi a tenere indenne l'Amministrazione da qualsiasi contestazione dovesse essere sollevata dai predetti soggetti nei confronti della stessa. La realizzazione dei lavori deve essere eseguita mediante ricorso a imprese qualificate e certificate ai sensi del Codice dei contratti pubblici. Ogni eventuale variante deve essere approvata dall'Amministrazione, cui spettano le attività di controllo. Al cessare della concessione, per qualsiasi causa, ogni miglioria e/o addizione apportata si intenderà di pertinenza di Roma Capitale senza diritto di

rimborso della relativa spesa né sarà possibile pretendere un'estensione della durata inizialmente stabilita.

DEPOSITO CAUZIONALE: ai sensi dell'art. 18 comma 1 del Regolamento, il concessionario è tenuto a versare, presso la Tesoreria di Roma Capitale, il deposito cauzionale di € 169.943,40 pari a 3 (tre) mensilità del canone di concessione, che, al termine del rapporto concessorio, verrà restituito previa riconsegna dell'immobile e a seguito di verifica del corretto adempimento degli obblighi posti a suo carico nonché dello stato manutentivo dell'immobile.

Nelle more della formalizzazione del presente provvedimento autorizzativo e della conseguente sottoscrizione dell'atto di concessione, il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha consegnato con verbale di presa d'atto e consegna, prot. QC76005 del 2/12/2024, l'area di parcheggio pubblico, indicata in premessa, in custodia temporanea a Risorse per Roma S.p.A.

Considerato che:

- con successiva attività di rilevazioni tecniche è stato accertato che il parcheggio realizzato al livello interrato è di consistenza congrua rispetto a quanto risulta nella Convenzione Urbanistica rep.n.27953 del 19.12.1984 ed è riferibile al parcheggio pertinenziale non residenziale, ma tale area non risultava esser stata accatastata al NCEU, essendo presente solo la particella dell'area in superficie al Catasto Terreni;

- con prot. RPR n.5353/25 del 05.03.2025, acquisita in pari data al protocollo dipartimentale QC/2025/23412, Risorse per Roma ha comunicato di rinunciare all'assegnazione in custodia ed uso dell'area parcheggio pubblico a raso di superficie, adiacente ai compendi immobiliari ed ha confermato, invece, l'assegnazione della porzione di parcheggio collocata nel piano seminterrato, impegnandosi a regolarizzarne la situazione catastale;

- il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative con comunicazione prot. QC 28386 del 19.03.2025 ha preso atto della volontà manifestata da Risorse per Roma dichiarandosi disponibile alla ripresa in consegna dell'area ai fini della successiva assegnazione per competenza al Municipio VIII, precisando che *"La sopradetta rinuncia, andando ad incidere sulle previsioni della Giunta capitolina, verrà espressamente recepita nel corpo del provvedimento concessorio, senza che tale circostanza possa incidere sul valore canone di concessione così come previsto nel provvedimento deliberativo."*;

- con verbale di riacquisizione prot. QC 42979/2025 del 17.04.2025 la società Risorse per Roma ha restituito l'area di parcheggio pubblico a raso in superficie che in pari data è stata consegnata al Municipio VIII;

- in data 08.05.2025 Prot. RM0320472, acquisita al protocollo dipartimentale n. QC 58719/2025, Risorse per Roma ha provveduto ad effettuare, su incarico di Roma Capitale, la regolarizzazione catastale dell'intera area di parcheggio (parcheggio interrato e parcheggio a raso) e pertanto, il parcheggio interrato risulta oggi censito al N.C.E.U. al Foglio 853, part. 1220, sub. 3 e 4, mentre il parcheggio a raso in superficie è oggi accatastato al N.C.E.U. al Foglio 853, part. 1220, sub 2.

Le Parti hanno condiviso i contenuti del provvedimento di Concessione regolante i rapporti tra Roma Capitale e la Società RISORSE PER ROMA SpA;

Verificato

di non trovarsi in situazione di incompatibilità e di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall'art. 6-bis della legge n. 241/90, dall'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 e dal codice di comportamento integrativo del Roma Capitale, approvato con la deliberazione Giunta Capitolina n. 141 del 2016;

Accertata

la correttezza e la regolarità amministrativa nonché la conformità alla legge e ai regolamenti dell'Ente del presente atto ai sensi dell'art 147 bis del Dlgs 267 del 2000;

l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale approvato con Delibera dell'A.C. n. 8 del 07.03.2013:

il D.lgs. n. 267 del 2000 e nello specifico la previsione di cui all'art. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza";

il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato con Delibera di Giunta Capitolina n. 306 del 02. 12.2021 e successive modifiche ed integrazioni;

la Legge n. 241 del 1990;

la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 200 del 22.12.2023 di "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2024-2026 (artt. 151, d.lgs. n. 267/2000, 10, d.lgs. n. 118/2011 e loro ss.mm.ii.)";

il Regolamento sull'utilizzo degli immobili del patrimonio indisponibile e demaniale di Roma Capitale per finalità di interesse generale approvato con D.A.C. 104/2022;



Per i motivi espressi in narrativa:

#### DETERMINA

Le premesse sono parte integrante e motivazionale del presente atto, ai sensi art. 3 della Legge n. 241/1990:

di prendere atto che, in seguito alla rinuncia da parte di Risorse per Roma S.p.A. dell'area di parcheggio a raso di superficie ed alla successiva restituzione per la contestuale consegna al Municipio VIII con verbale prot. QC/42979/2025 del 17.04.2025, la sola porzione di parcheggio in uso e custodia, quale pertinenza dei compendi immobiliari assegnati, è quella censita al catasto fabbricati al foglio 853, particella 1220, sub 4 (*in corso di inventariazione*) con riconoscimento del diritto alla custodia ed uso anche degli elementi di collegamento verticale (scale ed ascensore) di cui al sub 3 (bene comune non censibile) rappresentati nella allegato elaborato planimetrico; in quanto tale circostanza non ha riflessi sul valore del canone di concessione così come previsto nel provvedimento deliberativo Deliberazione di Giunta Capitolina n. 474 del 02.12.2024;

di approvare, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento DAC 104/2022, lo schema del provvedimento di concessione, allegato alla presente Determina Dirigenziale, del compendio immobiliare sito in Roma in Via Benedetto Croce 32/40 per la superficie complessiva di circa mq. 3.954, distinti in catasto al Foglio 853, part.530, sub. da 64 a 67, cat. Catast. A/10, part.531, sub da 38 a 44, cat. Catast. A/10, e sub da 132 a 160 e 505 cat. Catast. C/6, inventariati al Patrimonio Capitolino alla categoria B (Patrimonio indisponibile), matricole di appartenenza: IBU 159729 e 159746, di cui alle planimetrie catastali ed alle tabelle allegate al presente provvedimento, nonché l'assegnazione in custodia e uso della porzione di parcheggio collocata nel piano interrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 853, part. 1220, sub. 4, riconoscendo altresì alla stessa Società il diritto alla custodia ed uso anche degli elementi di collegamento verticale (scale ed ascensore) di cui al sub 3 rappresentati nell'allegato elaborato planimetrico;

di prendere atto che con quietanza n. 2025/000227 del 20/05/2025 è stato costituito il deposito cauzionale dell'importo di Euro 169.943,40.

di procedere alla pubblicazione della presente determinazione dirigenziale all'albo pretorio nonché ai sensi del D. Lgs. n. 33/2013

**IL DIRETTORE**

**SILVIA ROMANO**



## Elenco allegati

DESCRIZIONE
Atto di Concessione RPR Benedetto Croce.docx
Delibera 474_2024.pdf
planimetria catastale interrato.pdf
allegati.zip
benedetto croce_PLN.zip
Quietanza deposito RpR_000227_20.05.2025.pdf