

ROMA



Protocollo RC n. 21338/2022

Deliberazione n. 69

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2023

VERBALE N. 30

Seduta Pubblica del 17 aprile 2023

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2023, il giorno di lunedì 17 del mese di aprile, alle ore 10,06 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento del Consiglio Comunale, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 14 aprile, tolta per mancanza del numero legale, per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

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

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,36 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 23 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Ciani Paolo, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Lancellotti Elisabetta, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Nanni Dario, Pappatà

Claudia, Parrucci Daniele, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio e Trombetti Yuri.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Barbato Francesca, Bordoni Davide, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Cicculli Michela, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Erbaggi Stefano, Ferraro Rocco, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Mussolini Rachele, Palmieri Giammarco, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Zannola Giovanni.

Il Presidente constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Velocchia Maurizio.

(OMISSIS)

A questo punto assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI.

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 70<sup>a</sup> proposta nel sotto riportato testo così come emendato:

70<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. n. 44 del 13 luglio 2022)

**Linee guida e criteri di indirizzo per l'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 23-quater del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001 relative agli "Usi temporanei" di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione nel territorio di Roma Capitale. Approvazione dello Schema di Convenzione-Tipo.**

Premesso che

negli ultimi anni è aumentata l'attenzione sul tema degli "Usi temporanei" del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato anche in risposta alla necessità di un distanziamento fisico legato alla fase pandemica del Covid -19, che ha indotto gli enti territoriali ad ampliare la disponibilità e la capillarità di spazi urbani tesi a soddisfare in sicurezza il bisogno di socialità e di aggregazione;

il tema della temporaneità dell'utilizzo di aree/compendi immobiliari è correlato all'attuale ruolo delle amministrazioni locali, chiamate ad attivare nuove politiche di intervento sul territorio, legate ad eventi sociali temporanei o a preminenti esigenze della collettività che presuppongono una nuova concezione dell'urbanistica, nonché

nuovi modi di considerare il patrimonio immobiliare pubblico e di progettare lo spazio collettivo;

l'avvio di un uso temporaneo di edifici ed aree dismesse o in via di dismissione è da considerarsi passaggio importante nel processo di rigenerazione urbana, di recupero ambientale, di innovazione sociale, intesa come processo continuo, intersettoriale che permette di creare nuove infrastrutture sociali, immaginando una città sempre più policentrica e policulturale;

gli interventi di utilizzo limitato nel tempo del patrimonio immobiliare sono inoltre da ascrivere non solo nel più generale ambito della rigenerazione urbana, ma, più nello specifico, nell'ambito dell'azione amministrativa di breve termine (temporanea) quale modalità integrativa, e non sostitutiva, dei più tradizionali strumenti di pianificazione urbana;

sebbene la normativa regionale in tema di governo del territorio e rigenerazione urbana, non preveda espressamente la sperimentazione di forme di gestione temporanea delle aree dismesse, oggi l'Amministrazione capitolina come gli altri enti locali ha la possibilità di intervenire, attraverso una strumentazione idonea ad assicurare una rapida ed efficace azione amministrativa sul riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso, a seguito della legge n. 120/2020 (Decreto Semplificazione) che ha introdotto nel Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001, il sotto riportato art. 23-quater, rubricato 'Usi temporanei', in cui si definisce il contesto normativo entro il quale attivare utilizzi temporanei di compendi immobiliari:

“Art. 23-quater. Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale, correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
  - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
  - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
  - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
  - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica, il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. Il Consiglio Comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della Giunta Comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.”;

la norma di cui sopra detta chiaramente gli elementi essenziali per l'operatività delle iniziative di “uso temporaneo” di edifici ed aree da destinare a funzioni diverse da quelle previste dal vigente strumento urbanistico;

l'oggetto della norma concerne l'utilizzazione temporanea di edifici legittimamente esistenti ed aree di proprietà, sia privata che pubblica, degradate, dismesse o in via di dismissione, imponendo la condizione che l'uso comunque temporaneamente limitato, in deroga allo strumento urbanistico vigente, risponda ad un rilevante interesse di carattere pubblico o generale, da determinarsi sia per il collegamento funzionale con l'attivazione di processi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, sia in base all'uso specifico che viene proposto da valutarsi in base agli indirizzi approvati con questa deliberazione;

la norma, inoltre, prevede che l'uso temporaneo sia disciplinato da apposita convenzione regolante le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree, la durata, i costi e le connesse garanzie relative alla loro realizzazione.

Premesso altresì che

la suddetta disposizione normativa, fermo restando la preminenza dello strumento urbanistico generale, apre la strada ad una nuova modalità, flessibile e contestuale, delle previsioni urbanistiche, purché in ragione di un evidente interesse di carattere pubblico e generale;

l'azione amministrativa abilitante di tali progettualità – anche per usi diversi da quelli previsti dai vigenti strumenti urbanistici – attraverso gli “Usi temporanei” di compendi immobiliari, si configura, quindi, come sperimentazione di nuove funzioni mediante l'utilizzo e/o la riconfigurazione di spazi urbani;

la necessità di individuare nuovi meccanismi volti ad assicurare una rapida ed efficace azione per il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso, in condizioni di sottoutilizzo o abbandono e degrado, è oggi particolarmente avvertita da Roma Capitale;

tale improrogabile esigenza di intervenire nella riqualificazione di importanti compendi immobiliari, ha spinto, infatti, l'Amministrazione capitolina negli ultimi anni, ad intervenire con procedure ad evidenza pubblica di progettazione e realizzazione degli stessi, quali per esempio i programmi “ReinventIAMO Roma, Reinventing Cities C40”, volti alla valorizzazione di detti immobili, attraverso cambi di destinazione d'uso urbanistici di vocazione comunque pubblicistica, o di interesse generale,

(Servizi/Social housing) che prevedono, in capo ai soggetti aggiudicatari, la costituzione di diritti reali;

oltre a tali procedure, volte alla valorizzazione di importanti compendi immobiliari secondo la vigente disciplina urbanistica, oggi l'Amministrazione capitolina necessita di gestire la valorizzazione di compendi immobiliari anche attraverso forme più flessibili e temporanee, e alla luce delle nuove priorità ed obiettivi dettati dalle linee programmatiche del Sindaco per il mandato amministrativo 2021-2026;

l'esigenza di temporaneità nell'utilizzo di compendi immobiliari è particolarmente avvertita dall'Amministrazione capitolina in considerazione del ruolo di Capitale che riveste la città ed ai futuri eventi che essa è chiamata ad ospitare nei prossimi anni, quali le celebrazioni del Giubileo 2025, l'eventuale Expo 2030, Rider Cup 2023 ecc., nonché per le ordinarie numerose e diversificate manifestazioni stagionali e/o eventi periodici della città;

obiettivo dell'Amministrazione capitolina è di introdurre, dunque, accanto ad interventi di valorizzazione che richiedono elevati investimenti, procedure poco flessibili e comunque di lungo termine, un approccio di intervento graduale, di orizzonte temporale breve, attraverso l'acquisizione di idee raccolte dalla comunità locale, con investimenti iniziali limitati come quelli degli "Usi Temporanei" degli immobili, al fine di favorire una trasformazione progressiva del territorio di Roma, corroborando il processo di fiducia e di sinergia tra capacità organizzativa istituzionale ed investitori privati e convergendo sempre più verso una governance urbana condivisa e partecipata.

Considerato che

il tema degli "Usi Temporanei" assume uno spessore ed una potenzialità d'azione per la Capitale che necessitano di strumenti tecnici e misure operative capaci di tradurre i principi della recente legge nazionale in iniziative concrete e perseguibili dentro procedimenti amministrativi sufficientemente solidi;

gli interventi di recupero edilizio e riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso l'utilizzo temporaneo di beni ed aree pubbliche o private, finalizzati a determinati eventi sociali, potranno implicare la realizzazione di opere temporanee e di connessi interventi infrastrutturali anche di rilievo;

tali interventi, in alcune ipotesi, potrebbero acquisire, per Roma Capitale, anche la veste di opere permanenti, qualora configurabili come opere di urbanizzazione a scomputo nelle successive fasi attuative dello strumento urbanistico generale e, dunque, pervenire ad una più immediata riqualificazione del patrimonio immobiliare, nonché riconfigurazione di spazi urbani;

in ottemperanza a quanto disposto dal comma 7 dell'art. 23-quater del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001, al fine di poter dare attuazione alle disposizioni, da parte della Giunta Capitolina, sugli "Usi temporanei" del Patrimonio Immobiliare nell'ambito del territorio di Roma Capitale, è necessario che l'Assemblea Capitolina individui i relativi criteri ed indirizzi, nonché specifico Schema di Convenzione-tipo, demandando alla Giunta Capitolina, tra gli altri adempimenti attuativi della suddetta norma e salva la previsione di cui al successivo punto 3, anche la valutazione sulla base degli indirizzi deliberati e l'approvazione dei singoli interventi di uso temporaneo e la connessa convenzione specifica, conformemente allo Schema di Convenzione-tipo, allegata al presente provvedimento;

allo stato attuale la Regione Lazio non ha adottato provvedimenti relativi al recepimento delle disposizioni statali in materia;

al fine di consentire l'utilizzo di tali forme di gestione temporanea di aree ed edifici dismessi, l'Assessorato all'Urbanistica ha dato impulso ai competenti Uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) ad individuare specifici criteri ed indirizzi attuativi di tali interventi di seguito riportati e che necessitano di essere approvati dall'Assemblea Capitolina con il presente provvedimento.

Indirizzi e criteri:

- le proposte di "Usi temporanei" dovranno essere caratterizzate da finalità di pubblico interesse riconducibili all'attivazione di processi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree degradate, di recupero e valorizzazione di spazi urbani dismessi o in via di dismissione;
- in particolare, gli "Usi temporanei" dovranno essere coerenti con le seguenti strategie:
  - fornire una risposta tempestiva ad esigenze abitative emergenti offrendo servizi per l'abitare temporaneo, limitatamente agli immobili pubblici;
  - fornire risposte alle esigenze di utilizzo direzionale e turistico-ricettivo, offrendo spazi e servizi idonei allo scopo;
  - favorire attività di rigenerazione urbana di edifici dismessi e spazi aperti e verdi sottoutilizzati per ricollocarli all'interno del tessuto urbano;
  - ridefinizione degli spazi interstiziali come strategia di riconnessione di parti urbane differenti;
  - utilizzazione delle aree interessate da processi di trasformazioni urbane durante l'iter amministrativo, per il tempo di realizzazione del progetto;
  - favorire installazioni artistiche e attività volte alla promozione della "creatività urbana";
  - incrementare la dotazione di spazi pubblici fruibili dalla cittadinanza, aree attrezzate per il gioco e lo sport e aree gioco per bambini, orti didattici e urbani, attrezzature sociali e assistenziali, spazi per l'accoglienza;

gli "Usi temporanei" potranno essere praticati su spazi privati e pubblici. In questo secondo caso, gli "Usi temporanei" potranno essere attuati anche da soggetti gestori individuati mediante procedure di evidenza pubblica, ai sensi del comma 6 dell'articolo 23-quater;

le proposte di uso temporaneo, ai sensi del comma 4 dell'articolo 23-quater, potranno prevedere esclusivamente "interventi di adeguamento, che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima"; eventuali altri interventi non ricompresi nella fattispecie di cui sopra dovranno essere oggetto dell'iter autorizzativo previsto dalla normativa vigente;

gli "Usi temporanei" dovranno essere caratterizzati dal non consumo di suolo, evitando impermeabilizzazione dei suoli con particolare riferimento alle aree agricole e permeabili in genere, e da interventi reversibili caratterizzati dall'impiego di materiali da riciclo;

il soggetto “gestore” si obbliga al ripristino dello stato dei luoghi, laddove necessario, garantendo la rimozione delle opere mediante apposita garanzia contenuta nello schema di convenzione;

restano in capo al soggetto gestore le responsabilità per qualunque accadimento si verifichi durante il periodo di uso temporaneo con particolare riguardo alle condizioni di sicurezza degli immobili e delle attività svolte;

il gestore esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all’immobile, a cose o persone causati dall’utilizzo delle aree e/o immobili o per l’espletamento dell’attività svolta;

gli spazi e gli immobili vengono resi disponibili al soggetto gestore gratuitamente in ragione dell’interesse pubblico alla realizzazione degli “usi temporanei”, fermo restando in capo allo stesso il pagamento delle utenze e di ogni altro onere a qualsiasi titolo previsto dallo Schema di Convenzione-tipo allegato alla presente proposta di deliberazione;

la durata degli “Usi temporanei” non può essere superiore a tre anni rinnovabili di ulteriori due anni;

gli “Usi temporanei” potranno essere praticati su spazi pubblici e/o immobili di proprietà pubblica per i quali è già prevista una progettualità dell’Amministrazione purché non entrino con questa in conflitto, in ragione dei tempi previsti per l’attuazione degli interventi.

Al fine della attivazione degli “Usi temporanei” vengono formulati i seguenti criteri operativi e procedurali:

1. la proposta di uso temporaneo di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, che potrà avere una durata massima di tre anni, eventualmente prorogabile una sola volta per un periodo non superiore a due anni, dovrà essere presentata al Dipartimento PAU – Direzione Trasformazione Urbana, rappresentata in una apposita relazione denominata: “Intervento di uso temporaneo”, che dettagli gli scopi di pubblica utilità, di valore sociale e di qualità culturale che si intende perseguire. Nello specifico la proposta di uso temporaneo dovrà contenere la suddetta Relazione ed Elaborati grafici che illustrino:
  - a) le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell’interesse pubblico e generale volte allo “sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale”;
  - b) l’individuazione dell’immobile con dimostrazione, asseverata dal privato detentore del bene, ovvero dall’Amministrazione Pubblica proprietaria, di essere dismesso o in via di dismissione e legittimamente esistente nella sua interezza;
  - c) una valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi con analisi storica del sito che consenta di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute;
  - d) la proposta di confronto con il territorio (Municipio competente, altri attori coinvolti per competenza e relazione con l’immobile e il contesto territoriale, Quartiere di riferimento);

- e) il cronoprogramma di utilizzazione e di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati, nel rispetto del limite temporale massimo di utilizzo;
  - f) il progetto definitivo degli interventi previsti sull'immobile, oggetto dell'uso temporaneo;
  - g) le forme di garanzia per il ripristino, qualora necessario, dello stato dei luoghi a scadenza della convenzione;
  - h) il piano economico-finanziario in cui vengono riportate le informazioni relative alle principali voci di costi e ricavi, utili ai fini di una valutazione della sostenibilità economica del progetto;
2. le strutture capitoline competenti, anche attraverso specifica Conferenza di Servizi istruttoria, verificano che la proposta di uso temporaneo presenti i requisiti previsti dall'art. 23-quater DPR 380/2001, ed in caso di esito positivo autorizzano anche l'ulteriore avvio dell'eventuale fase partecipativa di cui al punto seguente, qualora la proposta di intervento sia da considerarsi di sostanziale trasformazione territoriale;
3. analogamente a quanto previsto nel "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione Urbana" per gli strumenti urbanistici attuativi e per altri interventi di trasformazione territoriale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 e ss.mm.ii., qualora la proposta di uso temporaneo sia da considerarsi di sostanziale trasformazione territoriale, vale a dire per gli interventi su aree di dimensioni superiori a 15.000 mq o su edifici con SUL superiore a 5.000 mq, l'approvazione da parte della Giunta Capitolina sarà rilasciata previa espressione del parere obbligatorio da parte del Consiglio del Municipio presso cui si propone l'uso temporaneo, (ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 10 dell'8 febbraio 1999 e ss.mm.ii.), parere che dovrà essere espresso nei tempi previsti dal Regolamento altrimenti dovrà intendersi superato e dovrà essere oggetto di specifico processo partecipativo attraverso il coinvolgimento del Municipio competente per gli interventi su aree di dimensioni fino a 15.000 mq o su edifici con SUL fino a 5.000 mq, l'approvazione sarà rilasciata da parte della Giunta Capitolina e potrà essere oggetto di espressione di parere da parte del Consiglio del Municipio presso cui si propone l'uso temporaneo, qualora il Municipio stesso ne faccia richiesta. Tale parere, se richiesto, dovrà essere espresso nei tempi previsti dal Regolamento altrimenti dovrà intendersi superato.
4. ad esito dell'istruttoria compiuta dai competenti Uffici, la Giunta Capitolina, in conformità a quanto indicato al precedente punto 3, previa verifica, sulla base dei criteri e degli indirizzi stabiliti in questa deliberazione, dell'interesse pubblico e generale delle iniziative espresse nel "Progetto di uso temporaneo" eventualmente aggiornato con il documento di partecipazione, nonché, nella ipotesi di proprietà comunale dell'immobile, dell'esito dell'eventuale espletamento di procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del

soggetto utilizzatore, procederà all'approvazione dello specifico intervento di Uso temporaneo ed alla relativa convenzione attuativa, conformemente allo Schema tipo di Convenzione che si approva con il presente provvedimento;

- 4bis. le linee guida e i criteri di indirizzo per l'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 23-quater del DPR n. 380/2001 si applicano anche alle aree degradate e agli immobili e/o spazi urbani dismessi o in via di dismissione, già di proprietà comunale ma ancora da immettere nel patrimonio capitolino;
5. l'Amministrazione, infine, provvederà a sottoscrivere con il proprietario dell'immobile (se diverso dall'Amministrazione capitolina) e il soggetto utilizzatore temporaneo (in possesso dei requisiti soggettivi e capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione), la Convenzione approvata con la deliberazione della Giunta Capitolina; l'intero procedimento dovrà essere concluso dall'Amministrazione entro un termine non superiore a 180 giorni;
  6. la stipula della Convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo proposto e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute, e nel rispetto comunque della vigente normativa ambientale e paesaggistica, da attuare comunque con modalità reversibili;
  7. ogni tre anni la Giunta Capitolina dovrà redigere una relazione sullo stato di attuazione della progettualità relativa al tema degli usi temporanei, sottoponendola all'esame dell'Assemblea Capitolina per eventuali deliberazioni in merito alla revisione dei criteri ed indirizzi attuativi delle previsioni dell'art. 23-quater del T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001;
  8. gli "Usi temporanei" attivati saranno documentati in un'apposita sezione del sito web dell'Amministrazione capitolina nell'area tematica dedicata.

Atteso che

in data 6 luglio 2022 il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 6 luglio 2022 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, 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: G. Gianfrancesco;

in data 8 luglio 2022, il Ragioniere Generale 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 contabile della proposta di deliberazione di cui in oggetto, anche in relazione a quanto previsto all’art. 8 dello schema di Convenzione che prevede espressamente l’esclusione di qualsivoglia onere a carico di Roma Capitale. Si evidenzia, poi, la necessità della corretta contabilizzazione delle, eventuali, opere permanenti quali opere di urbanizzazione a scomputo.”

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all’art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visti

lo Statuto di Roma Capitale;

il Regolamento sull’ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

il D.Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico degli Enti Locali” e ss.mm.ii.;

il D.P.R. n. 380/2001;

per tutto quanto sopra premesso, visto e considerato

## L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- A. di approvare gli indirizzi e criteri per l’attuazione, da parte della Giunta Capitolina, degli usi temporanei, di cui all’art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., su spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica o privata, come riportati in narrativa;
- B. di approvare l’allegato Schema di Convenzione-tipo per gli “usi temporanei” per spazi pubblici e immobili di proprietà pubblica o privata di cui all’art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. commi 3, 4 e 6, allegato alla presente deliberazione.

**Allegato**

**Utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico di Roma Capitale  
(art. 23-quater del D.P.R. 380/2001)**

\*\*\*

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO**

**INDICE**

- Articolo 1. Oggetto della convenzione
- Articolo 2. Descrizione dell'immobile e dell'utilizzazione temporanea ammessa
- Articolo 3. Variazioni in vigenza di convenzione e cessione parziale
- Articolo 4. Modalità d'intervento
- Articolo 5. Accessibilità universale e accessibilità con sistemi di mobilità sostenibile
- Articolo 6. Opere di Urbanizzazione
- Articolo 7. Durata della Convenzione
- Articolo 8. Monitoraggio e informazione sulle attività
- Articolo 9. Responsabilità verso terzi
- Articolo 10. Compiti di Roma Capitale
- Articolo 11. Esenzioni ed agevolazioni in materia di canoni e tributi locali
- Articolo 12. Causa di decadenza della convenzione
- Articolo 13. Garanzie per il ripristino delle opere realizzate per l'utilizzo temporaneo degli immobili
- Articolo 14. Trattamento dei dati
- Articolo 15. Risoluzione delle controversie
- Articolo 16. Spese, registrazioni e altri oneri contrattuali
- Articolo 17. Disposizioni finali

**NOTE INTRODUTTIVE**

Il presente schema di convenzione è relativo ad interventi di “utilizzo temporanea- uso temporaneo” di edifici legittimamente esistenti ed aree di proprietà, sia privata che pubblica, degradate, dismesse o in via di dismissione, da destinare a funzioni diverse da quelle previste dal vigente strumento urbanistico ai sensi dell’art. 23-quater del Testo Unico per l’edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Le parti possono concordare obblighi specifici aggiuntivi, rispetto a quelli stabiliti nella presente convenzione, a carico di Roma Capitale o del Soggetto Utilizzatore da inserirsi nello Schema di Convenzione specifico che verrà approvato dalla Giunta Capitolina contestualmente all’approvazione dei singoli interventi di uso temporaneo riguardanti iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali di rigenerazione urbana e di recupero ambientale.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA IN VIA/P.ZZA ..... AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 23-quater DEL DPR 380/2001

SCRITTURA PRIVATA  
portante

“**ROMA CAPITALE**” con sede a Roma (RM), Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, Codice Fiscale 02438750586 (d'ora in avanti “ENTE”);  
nella persona di ..... nato ..... il ....., domiciliato per la carica ove sopra, nella sua qualità di .....del Dipartimento ..... dell'Ente, in forza dei poteri che gli derivano dall'art.107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dall'art.34 del vigente Statuto dell'Ente stesso, nominato con Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale n..... del ..... ed in attuazione da ultimo della Deliberazione della Giunta Capitolina n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, provvedimento che in copia al presente atto si allega sotto la lettera "A".

E

"....." con sede in Roma (RM), Via....., codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: ....., Partita I.V.A. n. ...., R.E.A. n. RM-....., capitale sociale Euro ..... (.....) interamente versato/ versato per Euro.....; nella persona di..... nato a ..... il ....., domiciliato in Roma, per la carica ove sopra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico/Presidente del Consiglio di Amministrazione della società medesima, giusta..... che in copia si allega al presente atto sub.....d'ora in avanti “**PROPRIETARIO**”

E

"....." con sede in Roma (RM), Via....., codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: ....., Partita I.V.A. n. ...., R.E.A. n. RM-....., capitale sociale Euro ..... (.....) interamente versato/versato per Euro.....; nella persona di..... nato a ..... il ....., domiciliato in Roma, per la carica ove sopra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di soggetto diverso dal proprietario, legittimato all'utilizzo dell'immobile in forza di specifico contratto con la proprietà agli atti dell'Ufficio [*nel caso di immobile privato di proprietà di soggetto diverso dall'utilizzatore*] o di provvedimento di aggiudicazione [*nel caso di immobile di proprietà pubblica*], d'ora in avanti “**UTILIZZATORE**”

preliminarmente

ciascun componente privato – conferma di essere titolare – dell'intero ovvero di quota indivisa – di diritti reali sui beni in oggetto, ciò come meglio infra descritto ed indicato anche nei documenti allegati, e quindi di avere in tale misura la disponibilità giuridica idonea alla formalizzazione del presente rapporto;

sempre ciascun componente privato come sopra rappresentato conferma le indicazioni relative alle proprie generalità ed ai propri dati identificativi, e quindi che i legali rappresentanti di ciascun soggetto interessato, hanno già attestato, con separate dichiarazioni in atti dell'Amministrazione e ciascuno per quanto di propria spettanza e conoscenza, il possesso della piena capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ed il relativo pieno possesso dei requisiti soggettivi;

quindi i componenti suddetti,

**Premesso che**

con Legge n. 120/2020 (Decreto Semplificazione) è stato introdotto nel Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), l'art. 23-*quater*, rubricato ‘*Usi temporanei*’;

la norma di cui sopra detta chiaramente gli elementi essenziali per l'operatività delle iniziative di "uso temporaneo" di edifici ed aree da destinare a funzioni diverse da quelle previste dal vigente strumento urbanistico;

l'art. 23-*quater* prevede, in particolare, l'utilizzazione temporanea di edifici legittimamente esistenti ed aree di proprietà, sia privata che pubblica, degradate, dismesse o in via di dismissione, imponendo la condizione che l'uso temporaneo, in deroga allo strumento urbanistico vigente, risponda ad un rilevante interesse di carattere pubblico o generale;

al fine di poter dare attuazione alle disposizioni sugli Usi temporanei del Patrimonio Immobiliare nell'ambito del territorio di Roma Capitale, di cui all'art. 23-*quater* del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001, l'Assemblea Capitolina con Deliberazione n..... del..... ha individuato apposite linee guida e criteri di indirizzo attuativi, nonché approvato lo Schema di Convenzione tipo per l'uso temporaneo di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, pubblici e privati legittimamente esistenti, con lo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, e favorire nel contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale di rilevante interesse pubblico o generale, demandando alla Giunta Capitolina l'approvazione dei singoli specifici programmi di uso temporaneo e l'approvazione della relativa convenzione, conformemente allo schema di convenzione tipo.

### **Considerato che**

#### *[alternativa 1]*

è pervenuta l'istanza da parte di ....., nella sua qualità di pieno e legittimo proprietario degli immobili in questione finalizzata all'insediamento del seguente uso temporaneo ..... meglio descritto nel Programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione;

#### *[alternativa 2]*

con procedure di evidenza pubblica indetta da..... nella sua qualità di pieno e legittimo proprietario degli immobili in questione è stato individuato il soggetto gestore/Utilizzatore per l'insediamento del seguente uso temporaneo ..... meglio descritto nel Programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione;

#### *[alternativa 3]*

è pervenuta l'istanza da parte di ..... nella sua qualità di pieno e legittimo proprietario degli immobili in questione finalizzata al mantenimento dell'uso temporaneo ..... già insediato con provvedimento..... meglio descritto nella proposta di uso temporaneo allegato alla presente convenzione;

l'area urbana interessata dall'uso temporaneo risulta degradata/l'immobile interessato dall'uso temporaneo risulta dismesso o in via di dismissione come risulta da ..... prot.....;

#### *[eventuale]*

analogamente a quanto previsto nel "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione Urbana" per gli strumenti urbanistici attuativi e per altri interventi di trasformazione territoriale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 e ss.mm.ii., la proposta di uso temporaneo è stata oggetto di specifico processo partecipativo attraverso il coinvolgimento del Municipio competente presso cui si propone l'uso temporaneo (e/o altri Enti di cui si riconoscono competenze e relazioni con l'immobile)

l'Amministrazione capitolina, con provvedimento di Giunta Capitolina n. .... del ....., ha deliberato di consentire l'uso temporaneo (o in alternativa: consentire la prosecuzione dell'uso temporaneo) per un periodo di .....dell'immobile di proprietà di ....., riconoscendo il rilevante interesse pubblico o generale sotteso all'utilizzo previsto.

Visto l'allegato progetto di uso temporaneo composto dai seguenti allegati approvati con la sopra indicata Deliberazione di Giunta Capitolina

[inserire elenco elaborati]

[La proposta di uso temporaneo deve contenere una Relazione ed Elaborati grafici, sottoscritti da tecnici abilitati, che illustrino]:

1. le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale volte allo "sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale";
2. l'individuazione dell'immobile con dimostrazione asseverata, dal privato detentore del bene ovvero dall'Amministrazione Pubblica proprietaria, di essere dismesso o in via di dismissione e legittimamente esistente nella sua interezza;
3. una valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi con analisi storica del sito che consenta di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute;
4. la proposta di confronto con il territorio (Municipio competente, altri attori coinvolti per competenza e relazione con l'immobile e il contesto territoriale, Quartiere di riferimento);
5. il cronoprogramma di utilizzazione e di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati nel rispetto del limite temporale massimo di utilizzo;
6. il progetto definitivo degli interventi previsti sull'immobile oggetto dell'uso temporaneo;
7. le forme di garanzia per il ripristino, qualora necessario, dello stato dei luoghi a scadenza della convenzione.

La stipula della presente convenzione costituisce titolo per l'utilizzazione temporanea - l'uso temporaneo ai sensi e per gli effetti esclusivamente dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da comunicare in funzione dell'adeguato monitoraggio degli usi temporanei in convenzione e delle attività correlate, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla presente convenzione ed in particolare.....

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene quanto segue:

### **Articolo 1 Oggetto della convenzione**

Roma Capitale, richiamata la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, consente all'Utilizzatore l'utilizzazione temporanea - l'uso temporaneo ai soli sensi e per gli effetti di cui all'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, diverso da quello consentito dalla vigente destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà di .....

Detti beni sono pervenuti alla ..... in forza dell'atto di ..... a rogito Notaio ..... di Roma in data ....., rep. n. ...., registrato all'Ufficio del Registro - Atti Pubblici - di Roma in data ..... al n. .... e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data ..... al n. .... di formalità;

- alle condizioni di cui al contratto con la proprietà agli atti dell'Ufficio.....

[nel caso di immobile privato di proprietà di soggetto diverso dall'utilizzatore].

- alle condizioni di cui al provvedimento di aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica.....[nel caso di immobile privato di proprietà di soggetto diverso dall'utilizzatore]

L'individuazione esatta dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso sono dettagliati nel successivo art. 2 e nell'allegato alla presente convenzione.

Il diritto d'uso temporaneo in quanto diverso da quello consentito dalla vigente destinazione urbanistica è inoltre posto in correlazione economico-funzionale a [indicare i benefici a carattere generale o particolari di cui alla specifica deliberazione della Giunta Capitolina di approvazione].....

**Articolo 2**  
**Descrizione dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso**

L'immobile, legittimamente esistente, è situato in via ..... ed è catastalmente identificato come segue: ....., classificato dal vigente strumento urbanistico in zona .....

La parte proprietaria, ai sensi della vigente normativa urbanistica, dichiara che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato costruito in forza di ..... [indicare titoli abilitativi] rilasciati rispettivamente dal Comune di Roma in data ..... al n..... prot. n. .... [indicare ulteriori enti che hanno rilasciato i titoli abilitativi diversi da quello edilizio];

La parte utilizzatrice conferma quindi che le singole porzioni immobiliari, interessate dalla presente convenzione, siano state realizzate in conformità ai progetti approvati ed ai relativi titoli abilitativi nel pieno rispetto dei titoli medesimi e comunque di tutta la normativa edilizia ed urbanistica vigente tempo per tempo e che le porzioni stesse non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che richiedessero altre o diverse concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni in genere, né risulta esser stato irrogato provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 41 della citata legge 47/1985; garantisce pertanto la parte cessionaria anche sotto il profilo edilizio-urbanistico la perfetta regolarità di quanto in contratto.

[Ovvero]

La parte proprietaria dichiara che vi sono/non vi sono stati altri interventi che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione edilizia, permesso di costruire o presentazione di D.I.A. ed in particolare: ampliamento fabbricato in difformità alla Concessione Edilizia n. .... consistente in diversa posizione del lotto, difformità della sagoma del fabbricato ed utilizzazione del piano sottotetto in superficie residenziale ma che per i medesimi è stata richiesta ed ottenuta la relativa concessione in sanatoria rilasciata dal medesimo Comune di ..... in data ..... con il n. ....essendo anche stata interamente pagata la relativa oblazione.

Infine la medesima parte proprietaria dichiara quindi che riguardo l'immobile in oggetto, oltre alle modificazioni sopra dichiarate e oggetto di concessione in sanatoria già rilasciata, non sono mai state realizzate, in assenza del prescritto titolo amministrativo, altre opere e mutamenti di destinazione ovvero lavori o variazioni sia tecnici che d'uso che in qualunque modo necessitassero di licenze o autorizzazioni di sorta ovvero istanze di sanatoria.

L'allegato..... alla presente convenzione contiene dettagliata planimetria dell'area e degli immobili oggetto della proposta.

L'allegato..... contiene la descrizione dello stato dei luoghi prima dell'inizio dell'uso temporaneo con la documentazione dell'analisi storica del sito che consenta al proprietario/utilizzatore di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute, l'attestazione delle condizioni di accessibilità all'area (presenza del trasporto pubblico e distanza dalle fermate, collegamenti ciclabili esistenti, continuità dei percorsi pedonali, presenza di barriere architettoniche, ecc.) attraverso documentata analisi e la verifica della presenza di eventuali vincoli. L'allegato dovrà essere sottoscritto da tecnici abilitati alle relative asseverazioni.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate, è pertanto consentito, senza cambio dell'uso attualmente legittimato [indicare quale], l'uso temporaneo ..... [indicare quale], per il perseguimento dell'interesse pubblico o generale meglio specificato nel programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione.

È fatto obbligo all'Utilizzatore garantire le adeguate condizioni per la realizzazione delle attività sopra individuate e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività manlevando Roma Capitale da ogni responsabilità.

I locali dovranno essere utilizzati solo per le finalità concordate ed è vietato ogni diverso utilizzo.

L'Utilizzatore si impegna ad attribuire funzioni riconoscibili agli spazi aperti al pubblico, a risolvere le problematiche di sicurezza, accessibilità e fruizione, rilevate dall'Amministrazione o insorte in vigenza di convenzione durante l'uso temporaneamente autorizzato.

L'Utilizzatore dovrà vigilare sul corretto uso degli immobili da parte del proprio personale ed eventuali soggetti terzi nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica, igiene e salubrità dell'ambiente e nel rispetto delle normative in materia di ordine pubblico.

L'Amministrazione capitolina dovrà verificare e controllare periodicamente che l'Utilizzatore svolga l'attività nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza e ordine pubblico.

### **Articolo 3**

#### **Variazioni in vigenza di convenzione e cessione parziale**

Ogni variazione in vigenza di convenzione (variazioni di uso, variazioni sostanziali di programma, variazione dei soggetti coinvolti) deve essere condivisa con ROMA CAPITALE ed il Proprietario [*se immobile di proprietà privata*] e deve essere funzionale alle caratteristiche dello spazio ed al processo di rigenerazione di cui gli immobili sono parte.

Ogni atto aggiuntivo ed ogni modificazione alla presente convenzione dovranno essere previamente approvati con specifica deliberazione di Giunta Capitolina e costituiranno titolo per la modifica formale della presente convenzione, salvo che per modifiche di natura non sostanziale o di presa d'atto di eventuale subentro del Soggetto Utilizzatore, che potranno avvenire con specifica determinazione dirigenziale previa verifica dei requisiti di legge.

È ammesso l'utilizzo parziale ed occasionale degli immobili per l'organizzazione di eventi ed iniziative occasionali o festival conformi all'attività principale insediata, previa comunicazione alla Proprietà ed all'Amministrazione Capitolina. La responsabilità resta in capo all'Utilizzatore.

### **Articolo 4**

#### **Modalità d'intervento**

Gli interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute da attuare con modalità reversibili e gli allestimenti in arredo verranno eseguiti di norma senza l'acquisizione di titolo edilizio. Tali interventi, meglio dettagliati ed illustrati nell'allegato alla presente convenzione, sono così di seguito sinteticamente descritti .....e sono stati oggetto di specifica approvazione con la deliberazione della Giunta Capitolina di autorizzazione alla sottoscrizione della presente convenzione.

L'utilizzo di aree per i parcheggi pertinenziali temporanei deve escludere nuove impermeabilizzazioni del suolo libero.

Altri interventi di qualificazione edilizia degli immobili, non riconducibili alle tipologie di cui sopra, potranno essere effettuati previo rilascio dei titoli abilitativi prescritti dalla relativa vigente normativa.

### **Articolo 5**

#### **Accessibilità universale e accessibilità con sistemi di mobilità sostenibile**

L'Utilizzatore rende universalmente accessibili gli spazi aperti al pubblico ed i servizi agli utenti come evidenziato nell'allegato..... alla presente convenzione.

L'Utilizzatore si impegna ad attuare ogni iniziativa utile a garantire la sostenibilità dell'impatto sul traffico della funzione temporaneamente insediata e l'accesso all'area, incentivando sistemi di mobilità sostenibile con particolare attenzione ad eventuali disagi indotti ai residenti delle aree circostanti ed agli effetti sulla viabilità, (ad esempio realizzando percorsi di collegamento tra i luoghi, attivando una convenzione agevolata per i residenti per l'utilizzo del parcheggio), conformemente a quanto rappresentato negli elaborati oggetto di istruttoria da parte delle strutture capitoline competenti, per la verifica dei requisiti previsti dall'art. 23-quater DPR 380/2001, anche attraverso specifica Conferenza di Servizi istruttoria.

## **Articolo 6 Opere di Urbanizzazione**

Ai fini dell'attuazione delle previsioni di cui alla presente convenzione, l'Utilizzatore si impegna ad eseguire a proprio totale carico ex art.16 del DPR 380/2001, prima dell'utilizzazione dell'immobile oggetto di uso temporaneo, le seguenti opere di urbanizzazione necessarie ed indispensabili all'uso temporaneo proposto: ..... [descrizione] per un valore di €. ...., giusto progetto allegato alla presente convenzione (All. "....."), corredato in particolare di Computo Metrico Estimativo redatto sulla base del Prezziario vigente delle Opere Pubbliche;

Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali ad un eventuale successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il valore di tali opere sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento ed al tempo del medesimo, garantendo l'obbligatorietà della codifica negli strumenti di programmazione finanziaria e il rispetto della normativa in materia di Codice Unico dei Progetto e di Tracciabilità dei flussi finanziari.

## **Articolo 7 Durata della Convenzione**

La presente convenzione ha una durata di ..... a partire dalla sua sottoscrizione.

La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta dell'Utilizzatore e del Proprietario per un periodo massimo di 2 anni, attraverso un apposito provvedimento della Giunta Capitolina.

Detta facoltà di proroga è ammessa, previo sopralluogo, se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) permanere delle condizioni che inizialmente hanno giustificato l'uso temporaneo;
- b) interesse dell'Amministrazione capitolina al mantenimento della convenzione;
- c) assenza di sopraggiunti prevalenti interessi pubblici.

In caso di mancato utilizzo dell'immobile per un periodo determinato in mesi sei, per ragioni non imputabili all'Utilizzatore e preventivamente comunicato come indicato all'art. 8, l'Amministrazione capitolina valuterà alla scadenza un'eventuale proroga per un periodo corrispondente.

### *[in caso di proprietà privata]*

L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione formale da far pervenire almeno trenta giorni prima al Dipartimento/Municipio competente di Roma Capitale, fermi restando gli obblighi contrattualmente assunti con il soggetto proprietario.

### *[in caso di proprietà pubblica]*

L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione formale da far pervenire almeno centoventi giorni prima al Dipartimento/Municipio competente di Roma Capitale o il diverso termine previsto dall'atto con il quale l'immobile è messo a disposizione (provvedimento conclusivo della procedura ad evidenza pubblica);

La presente convenzione potrà essere risolta in ogni momento da Roma Capitale, per ragioni di pubblico interesse, con preavviso di mesi sei.

Alla scadenza della convenzione i locali e/o i terreni saranno oggetto di sopralluogo da parte dei sottoscrittori, per verificare lo stato dei luoghi. L'esito del sopralluogo sarà oggetto di apposito verbale. In esso si darà conto, altresì, delle operazioni di ripristino o della necessità di proroga.

### *[in caso di proprietà di Roma Capitale]*

Nulla è dovuto da Roma Capitale per lavori eseguiti dall'Utilizzatore/Gestore sugli immobili in uso temporaneo, né alcun rimborso per addizioni e migliorie, né per lavori di manutenzione straordinaria realizzati.

## **Articolo 8 Monitoraggio e informazione sulle attività**

L'Utilizzatore si impegna nei confronti di Roma Capitale al rispetto dei termini di durata previsti all'art. 7.

L'Utilizzatore si impegna a comunicare preventivamente al Dipartimento/Municipio competente di Roma Capitale, ogni sospensione dell'uso temporaneo ed a provvedere al ripristino dell'immobile allo scadere della presente convenzione. Il ripristino riguarda l'eliminazione di tutte le opere funzionali all'uso temporaneo. Le opere non rimosse sono soggette alle previste sanzioni di legge.

Sono a carico dell'Utilizzatore:

- tutte le spese inerenti gli allacciamenti/voltura di fonti energetiche e servizi essenziali (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, ecc.) e di strumentazioni informatiche, l'onere di pulizia degli ambienti e relative pertinenze, anche per le aree riservate all'utilizzo pubblico;
- l'esecuzione di tutti gli interventi necessari per rendere e mantenere i locali assegnati in condizioni da servire all'uso per cui è stato chiesto l'insediamento.

Sono altresì a carico dell'Utilizzatore tutti gli oneri economici ed amministrativi richiesti per l'acquisizione di autorizzazioni, nulla osta o altro, necessarie ed utili per l'espletamento dell'attività di cui è stato chiesto l'insediamento.

Resta comunque escluso ogni onere a carico di Roma Capitale.

## **Articolo 9 Responsabilità verso terzi**

L'Utilizzatore esonera Roma Capitale da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all'immobile, a cose o persone causati dall'utilizzo dei locali o per l'espletamento dell'attività ivi insediata.

*[opzionale solo per il caso di beni capitolini]*

Per quanto riguarda gli immobili di proprietà capitolina solo dalla formale immissione in possesso decorreranno a profitto ed a carico delle parti oneri e responsabilità.

## **Articolo 10 Compiti di Roma Capitale**

Roma Capitale sovrintende alla corretta e puntuale attuazione della presente Convenzione, verificando le informazioni fornite dall'Utilizzatore per il monitoraggio dell'iniziativa di cui al precedente art. 8.

Roma Capitale resta totalmente estranea ai rapporti intercorrenti tra l'Utilizzatore ed i suoi aventi causa, inclusi i soggetti da questa incaricati delle attività per la esecuzione oggetto della presente Convenzione.

Roma Capitale redige apposito registro annotando, su apposita cartografia, gli interventi di usi temporanei con la esatta individuazione degli immobili e/o delle aree interessate, curandone la pubblicazione sul Portale digitale per garantire l'accesso pubblico alle informazioni.

## **Articolo 11 Esenzioni ed agevolazioni in materia di canoni e tributi locali**

Le attività svolte nell'ambito della presente convenzione potranno essere oggetto di esenzioni e agevolazioni se previsto da norme di legge dai regolamenti capitolini in materia di canoni e tributi locali.

## **Articolo 12**

### **Causa di risoluzione della convenzione**

Sono causa di decadenza dall'utilizzazione temporanea - uso temporaneo con conseguente risoluzione del presente rapporto convenzionale:

- il mancato utilizzo non giustificato per mesi sei dei beni pubblici;
- l'utilizzo per fini diversi da quelli pattuiti;
- l'inosservanza ingiustificata di quanto statuito nella presente convenzione.

## **Articolo 13**

### **Garanzie per il ripristino delle opere realizzate per l'utilizzo temporaneo degli immobili**

Alla scadenza del termine della convenzione, in caso di risoluzione di cui al precedente art. 12 o cessazione anticipata della convenzione, qualora necessario dovranno essere rimosse, con oneri e spese a carico dell'utilizzatore, le opere eseguite per rendere funzionale l'immobile all'uso temporaneo autorizzato.

[*solo eventuale*] Si allega alla presente convenzione la polizza fideiussoria n. ....rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, ove la società garante presti e costituisca la medesima con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. 2° comma e con formale rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 c.c., volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il soggetto utilizzatore, e per un importo garantito del valore di €. ...., determinato mediante apposito computo metrico estimativo afferente i lavori di remissione in pristino, calcolato sulla base del vigente prezziario delle opere pubbliche, come stabilito ed individuato nella Deliberazione della Giunta Capitolina n..... del..... come sopra allegata ed a garanzia di tale ripristino.

Tale garanzia è rilasciata da ..... polizza n.....in data..... e quindi da imprese bancarie che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa

## **Articolo 14**

### **Tattamento dei dati**

Tutti i dati personali comunicati dalle parti sono lecitamente trattati dalle stesse sulla base del presupposto di liceità enunciato all'articolo 6 par. 1, lett. b) del Regolamento UE 679/2016.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione, ciascuna Parte dichiara di essere informata sull'utilizzo dei propri dati personali, funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale in essere tra le medesime Parti. Tali dati potranno altresì essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora tale comunicazione sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti ed obblighi, connessi all'esecuzione della presente Convenzione. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo [https://www.comune.roma.it/webresources/cms/documents/Informativa\\_privacy\\_Urbanistica\\_edilizia\\_privata\\_e\\_SUESportello\\_Unico\\_Edilizia\\_vers.1.pdf](https://www.comune.roma.it/webresources/cms/documents/Informativa_privacy_Urbanistica_edilizia_privata_e_SUESportello_Unico_Edilizia_vers.1.pdf).

Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

## **Articolo 14 bis**

### **Tentativo di conciliazione**

1. Qualora insorgano controversie tra le parti della convenzione o tra queste ed eventuali terzi, può essere esperito un tentativo di conciliazione avanti ad un comitato composto da membri, di cui uno designato dall'Utilizzatore, uno designato dall'eventuale proprietario, uno designato dall'Amministrazione, uno da parte degli eventuali terzi ed uno di comune accordo.

2. Il comitato di conciliazione, entro 30 giorni dall'istanza, sottopone alle parti una proposta di conciliazione, di carattere non vincolante, decisa all'unanimità dei suoi componenti.

### **Art. 15 Risoluzione delle controversie**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione, salva l'eventuale definizione a seguito del tentativo di conciliazione, di cui all'articolo 14 bis, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Ai fini del presente contratto e degli incumbenti ad esso inerenti, le parti dichiarano di eleggere domicilio presso i rispettivi indirizzi indicati in comparizione.

Pertanto, ogni comunicazione e/o notificazione sarà eseguita con pieno effetto nei suddetti domicili eletti.

Tutte le comunicazioni da effettuarsi da una parte all'altra in dipendenza della presente convenzione, per essere valide ed efficaci, dovranno essere fatte pervenire esclusivamente al domicilio come sopra eletto, mediante telegramma, raccomandata a.r. ovvero a mezzo PEC.

La variazione del domicilio, per essere valida, dovrà essere comunicata nei modi dinanzi indicati e sarà efficace decorsi quindici giorni dalla ricezione della stessa da parte del destinatario.

Ove non risulti più attuale il domicilio eletto, ed in difetto di quanto previsto al comma che precede, ogni comunicazione potrà essere eseguita, con pieno effetto, a mezzo telegramma, raccomandata a.r. ovvero a mezzo PEC, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune.

### **Art. 16 Spese, registrazioni e altri oneri contrattuali**

Tutte le spese inerenti la presente convenzione e quelle connesse e conseguenti anche di natura fiscale, sono a carico dell'Utilizzatore.

La presente convenzione è soggetta a registrazione in termine fisso ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

### **Articolo 17 Disposizioni finali**

ALLEGATO:

Programma di uso temporaneo e relativi allegati composto complessivamente di pagine..... e fogli.....

Le parti si danno reciprocamente atto che ciascuna delle clausole della presente convenzione ha costituito oggetto di specifica trattativa individuale ed è stata, sin dall'origine, autonomamente, liberamente ed integralmente negoziata in ciascuno degli elementi che la compongono e nel suo complesso.

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si richiamano le disposizioni del codice civile in materia, se non in contrasto.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma, il giorno ....., del mese di ..... dell'anno .....

.....  
.....  
.....

Inoltre, anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le parti come sopra rappresentate confermano e si danno reciprocamente atto che ciascuna delle clausole del presente contratto ed in particolare..... ha costituito oggetto di specifica trattativa individuale ed è stata, sin dall'origine, autonomamente, liberamente ed integralmente negoziata in ciascuno degli elementi che la compongono e nel suo complesso.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma, il giorno ....., del mese di ..... dell'anno .....

.....  
.....  
.....

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli e 4 contrari.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Celli, Cicculli, Converti, Corbucci, Fermariello, Lancellotti, Luparelli, Melito, Michetelli, Pappatà, Parrucci, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

Hanno espresso voto contrario i Consiglieri Carpano, De Gregorio, Erbaggi e Marinone.

La presente deliberazione assume il n. 69.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE  
S. CELLI – C. BARBATI

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 9 maggio 2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 23 maggio 2023.

Li, 8 maggio 2023

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

p. IL DIRETTORE

F.to: G. Viggiano