



Città metropolitana
di Roma Capitale

**U.C. Risorse strumentali, Logistica, manutenzione ordinaria patrimonio ed impiantistica sportiva
Direzione - UCT0200**

e-mail:risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.it

Proposta n. P2178 del
20/06/2023

Il Dirigente del servizio
Macarone Palmieri Aurelia

Responsabile dell'istruttoria

Dario Crida

Responsabile del procedimento

Paolo Cenci

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Concessione di valorizzazione dell'immobile denominato 'Lotto D' facente parte del complesso immobiliare sito in Roma, Via Tiburtina 695/697. Acquisizione di manifestazioni di interesse volte alla gestione ed alla valorizzazione degli spazi concessi attraverso lo sviluppo di progetti di interesse pubblico da realizzare con risorse a totale ed esclusivo carico del concessionario. Autorizzazione alla pubblicazione dell'Avviso pubblico.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Macarone Palmieri Aurelia



Viste le risultanze dell'istruttoria e del procedimento effettuate ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

Visto l'art. 107 del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i, concernente le funzioni e le responsabilità della dirigenza;

Visto lo Statuto della Città Metropolitana di Roma Capitale adottato con Atto Consiliare n. 1 del 22/12/2014 e in particolare l'art. 49, comma 2, dello Statuto dell'Ente, che prevede che "nelle more dell'adozione dei regolamenti previsti dal presente Statuto, si applicano, in quanto compatibili, i Regolamenti vigenti della Provincia di Roma";

PREMESSO CHE

la Città metropolitana di Roma Capitale è proprietaria del complesso immobiliare sito in Roma, con accesso da Via Tiburtina 695/697, di cui fa parte l'immobile censito al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 603 part. 166 sub. 509, definito "Lotto D", che si sviluppa interamente al piano terra con una superficie coperta di mq 841 oltre ad una corte di mq 276, per un totale di mq 868,6 commerciali;

l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112/2008 e dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii. può "individuare forme di valorizzazione alternative" del proprio patrimonio immobiliare, purché nel rispetto dei principi di competitività e tutela dell'interesse pubblico e può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, beni immobili pubblici, per un periodo commisurato all'entità dell'investimento, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'eventuale introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;

è interesse dell'Ente affidare in concessione e contestualmente valorizzare la porzione del complesso costituita dall'immobile definito "Lotto D", evidenziato nella planimetria allegata, mediante forme di partenariato/collaborazione con soggetti privati che prevedano la realizzazione di progetti di interesse pubblico e l'ottimizzazione dei servizi ai cittadini sul territorio;

tra gli obiettivi della Città metropolitana, in coerenza con il suo Statuto, vi è infatti la promozione della qualità della vita e delle sue relazioni attraverso politiche sociali integrate;

la Città metropolitana, secondo quanto decretato nel suo Statuto, è un "*Ente costitutivo della Repubblica ai sensi dell'articolo 114 della Costituzione e rappresenta la popolazione e le comunità del proprio territorio, garantendone i diritti, curandone gli interessi e promuovendone lo sviluppo economico, sociale, culturale, turistico, ambientale secondo principi di uguaglianza, trasparenza e partecipazione dei cittadini*";

la concessione in uso e la valorizzazione degli spazi di Via Tiburtina 695/697, situati in un'area ad alta densità abitativa, e la loro destinazione a progetti di interesse generale,



anche culturali e sociali, che possano attrarre anche categorie economicamente svantaggiate, rappresentano una risposta concreta ai bisogni ed alle esigenze della collettività del territorio, spesso sprovvisto di spazi idonei e funzionali allo sviluppo delle attività socio-culturali;

CONSIDERATO CHE

per tutto quanto sopra esposto, l'immobile definito "Lotto D" è stato inserito nelle ultime annualità del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari della Città metropolitana di Roma Capitale, ex art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 e ss.mm.ii, e da ultimo in quello relativo all'anno 2023 approvato con Decreto del Sindaco metropolitano n. 31 del 16.03.2023;

con la Determinazione Dirigenziale R.U. 3635 del 05.12.2022 venne stabilito di indire una procedura ad evidenza pubblica, sul portale gare della Città metropolitana di Roma Capitale, con le medesime finalità del presente provvedimento;

che la suddetta gara non raccolse alcuna manifestazione di interesse;

che l'interesse dell'Amministrazione, illustrato nelle premesse e riferito sia agli aspetti patrimoniali che a quelli di utilità a favore del territorio, è tuttora fortemente rivolto alla concessione di valorizzazione dell'immobile di cui trattasi;

che l'ultima revisione dei valori semestrali OMI ha prodotto una riduzione degli stessi e pertanto, anche in considerazione di ulteriori verifiche effettuate dal personale tecnico sulle condizioni strutturali dell'immobile, consente di porre a base di una nuova procedura ad evidenza pubblica un canone annuo inferiore, dando legittimamente adito all'aspettativa di un esito diverso rispetto a quello della precedente gara;

DATO ATTO CHE

la concessione del complesso immobiliare sarà a titolo oneroso, con possibilità per il concessionario di scomputare parzialmente il costo degli interventi di riqualificazione proposti;

il canone concessorio annuo che sarà posto a base d'asta, pari ad € 50.031,36 (cinquantamilatrentuno/36 Euro), è stato calcolato attraverso una valutazione tecnica combinata della superficie commerciale di 868,6 mq, dello stato attuale dell'immobile e della categoria Produttiva - capannoni industriali - zona D49 (utilizzata per mancanza della corretta categoria nella zona D16);

la durata della concessione sarà oggetto di offerta;

gli interventi di valorizzazione proposti saranno realizzati a cura, rischio e spese del concessionario, senza alcuna forma di cofinanziamento da parte della Città metropolitana di Roma Capitale;



il criterio di aggiudicazione della concessione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

sono state espletate, da parte dell'U.C. 2, tutte le attività istruttorie, la cui documentazione è agli atti dell'Ufficio, da cui emerge la convenienza e l'opportunità, per la Città metropolitana di Roma Capitale di procedere, tramite procedura ad evidenza pubblica, all'individuazione di soggetti privati per la concessione in uso e la valorizzazione dell'immobile in oggetto, mediante riqualificazione degli spazi e forme di utilizzo dei medesimi che siano in linea con gli obiettivi e gli scopi dell'Ente;

la suddetta convenienza è particolarmente rilevante tenuto conto del fatto che tutti i rischi inerenti la realizzazione dell'opera e la sua gestione (rischi operativi, di costruzione, di disponibilità e di domanda) graveranno sul concessionario e considerato che tutte le opere verranno immediatamente acquisite al patrimonio della Città metropolitana;

in sede di gara pubblica, in coerenza con le caratteristiche della proposta presentata, saranno valutati i diversi aspetti che contribuiscono a garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, e dunque la convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto che il concessionario intenderà realizzare;

trattandosi di acquisizione di manifestazioni di interesse, i progetti e le proposte presentate non saranno vincolanti per l'Amministrazione che si riserva anche la facoltà di non scegliere alcuna delle proposte pervenute, senza che i concorrenti possano vantare pretese o aspettative di sorta per aver partecipato alla procedura ad evidenza pubblica;

con successivo atto contabile si provvederà all'imputazione contabile, in via di compensazione, sui rispettivi Capitoli di Bilancio e all'emissione di appositi mandati e reversali in commutazione, per la regolarizzazione dei residui attivi e passivi derivanti dalla presente operazione e per i conseguenti effetti sul conto del patrimonio, e pertanto il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, è privo di rilevanza contabile e non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

preso atto di quanto disposto dall'art. 7, comma 1, del D.P.R. 62/2013 e dalle misure di prevenzione del rischio previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (P.T.P.C.) da parte del Responsabile del procedimento e/o del Dirigente precedente;

attestata l'osservanza del divieto di svolgere attività incompatibili a seguito della cessazione del rapporto di lavoro (cd. pantouflage), ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001;

Preso atto che il Direttore di Dipartimento non ha rilevato elementi di mancanza di coerenza agli indirizzi dipartimentali ai sensi dell'art 24, comma 2, del "Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi", adottato con Decreto della Sindaca Metropolitana n. 167 del 23/12/2020, così come modificato con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 125 del 04/08/2022;

Preso atto che il Responsabile del Servizio attesta, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla



legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica n. 62 del 16 aprile 2013, "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165" e il Codice di comportamento della Città Metropolitana di Roma Capitale, adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 20 gennaio 2014;

Preso atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile e non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

per le motivazioni illustrate in premesse che sono parte integrante del presente provvedimento,

di indire una procedura ad evidenza pubblica, sul portale gare della Città metropolitana di Roma Capitale, per l'acquisizione di manifestazioni di interesse volte alla concessione di valorizzazione dell'immobile denominato "Lotto D" di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Roma - Via Tiburtina 695/697, che si sviluppa interamente al piano terra con una superficie coperta di mq 841 oltre ad una corte di mq 276, per un totale di mq 868,6 commerciali, come evidenziato nella planimetria allegata, mediante riqualificazione degli spazi e sviluppo di progetti di interesse pubblico da realizzare con risorse a totale ed esclusivo carico del concessionario;

di approvare l'allegato schema di Avviso pubblico;

di dare atto che, trattandosi di acquisizione di manifestazioni di interesse, i progetti e le proposte presentate non saranno vincolanti per l'Amministrazione che si riserva anche la facoltà di non scegliere alcuna delle proposte pervenute, senza che i proponenti possano vantare pretese o aspettative di sorta per aver partecipato alla procedura ad evidenza pubblica;

di dare atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta impegno di spesa, in quanto si procederà con successivo atto alla regolarizzazione contabile, sia in parte spesa che in parte entrata, sulle apposite voci di bilancio;

di dare atto che avverso il presente provvedimento è esperibile il ricorso al T.A.R. nel termine di 30 gg. decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto, ai sensi dell'art. 120 del codice del processo amministrativo.



Città metropolitana
di Roma Capitale