

ROMA



Protocollo RC n. 20993/2025

Deliberazione n. 255

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

Anno 2025

VERBALE N. 73

Seduta Pubblica del 16 ottobre 2025

Presidenza: CELLI - BARBATI

(OMISSIS)

L'anno 2025, il giorno di giovedì 16 del mese di ottobre, alle ore 9,13 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 dello stesso giorno (interrogazioni dalle ore 9 alle ore 10), per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

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 del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,43 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 25 Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Corbucci Riccardo, De Santis Antonio, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Melito

Antonella, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Petrolati Sandro, Righetti Ubaldo, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Alemanni Andrea, Barbato Francesca, Carpano Francesco Filippo, Celli Svetlana, Converti Nella, De Gregorio Flavia, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Marinone Lorenzo, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

Giustificata la Consigliera Cicculli Michela, in missione per conto di Roma Capitale.

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

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Alfonsi Sabrina, Patanè Eugenio, Veloccia Maurizio e Zevi Andrea Tobia.

(OMISSIS)

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

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 120ª proposta nel testo così come emendato:

120ª Proposta (Dec. G.C. n. 84 del 17 luglio 2025)

**Concessione in favore della Museo dei Bambini Società Cooperativa Sociale degli immobili di proprietà Capitolina siti in Roma via Flaminia 80 - 86 e delle aree ricadenti all'interno dell'area Borghetto Flaminio ex deposito ATAC, identificati in catasto al Foglio 550 particella 157 subalterno 501 - 502 - 503 - 504 da destinare ad attività di Museo dei Bambini e dei servizi connessi, compresi di commercializzazione, somministrazione e di intrattenimento.**

Premesso che

l'Amministrazione Capitolina, in attuazione dei fini istituzionali e degli obiettivi programmatici annuali e pluriennali approvati con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 106/2021 recante "Linee programmatiche del Sindaco Roberto Gualtieri per il mandato amministrativo 2021 - 2026", considera il patrimonio pubblico una significativa risorsa tesa ad incentivare e a sviluppare le opportunità e i servizi ai cittadini;

nell'ottica di valorizzare sempre meglio il proprio patrimonio immobiliare e per promuovere un duraturo cambiamento della società, l'azione amministrativa si rivolge ad implementare i servizi educativi e di istruzione, instaurando e consolidando le collaborazioni virtuose anche con il "privato sociale". Pertanto, quanto al tema degli spazi da destinare all'educazione, Roma Capitale, oltre ad avviare una ricognizione degli immobili di proprietà ove istituire nuovi servizi educativi, nel contempo intende migliorare e potenziare le strutture esistenti;

l'Amministrazione Capitolina è proprietaria di un'area denominata "Borghetto Flaminio" pervenuta a Roma Capitale per atto di Convenzione del 16 aprile 1929 Rep. 23817, intervenuto tra il Governatorato di Roma e la Società Romana Tramways Omnibus e atto di Convenzione del 23 dicembre 1938 stipulata tra il Governatorato di Roma e la Società Immobiliare Anonima (S.I.A.) per compravendita immobili, a rogito Virgilio Testa, Segretario Generale del Governatorato di Roma, Rep. n. 20424, registrata a Roma il 12 gennaio 1939 - Ufficio Atti Pubblici, n. 3868, vol. 38;

nel programma attuativo degli interventi per Roma Capitale, di cui alla Legge 396/1990, approvato con Decreto Ministeriale 1° marzo 1992 (GURI n. 75 del 30 marzo 1992) al punto e3 "Realizzazione di nuove strutture per la cultura", sezione e3.1.1 "Progettazione e avvio della realizzazione dell'Auditorium al Villaggio Olimpico e riqualificazione dell'area di Borghetto Flaminio - Villa Strohl Fern" è stata inserita l'area denominata "Borghetto Flaminio";

l'Associazione Museo dei Bambini ha presentato all'Amministrazione Comunale, in data 26 settembre 1995, con nota prot. Ripartizione Demanio e Patrimonio n. 32710, una proposta per la realizzazione di un Museo dedicato ai bambini, alle scuole e alle famiglie nella città di Roma;

il Comune di Roma ha bandito un concorso internazionale per la riqualificazione e sistemazione del bene come polo di attività e servizi culturali integrati con un parco pubblico;

il concorso si è concluso nel dicembre 1995 con la proclamazione del progetto vincitore, redatto dall'arch. Antonello Monaco, come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 2754 del 2 agosto 1996 di presa d'atto dei risultati del concorso;

nell'area di progettazione definita dal bando di concorso era incluso lo spazio occupato dai manufatti dell'ex deposito ATAC di via Flaminia;

con Deliberazione Giunta Municipale n. 5193 del 30 dicembre 1996 è stato dato l'incarico per l'adeguamento del progetto preliminare di riqualificazione e sistemazione dell'area del Borghetto Flaminio e per la redazione del progetto definitivo per il recupero parziale dell'ex deposito ATAC anche per rendere compatibile la riqualificazione dell'area con attività espositive e ricreative per l'età evolutiva;

con nota prot. 5033 del 19 febbraio 1997 l'Associazione Museo dei Bambini ha chiesto l'assegnazione dei locali e delle aree corrispondenti di proprietà comunale siti all'interno dello Spazio Flaminio, ex deposito ATAC, contraddistinti al catasto foglio 550,

part. 153, 154, 155, 159, 163, 164 e l'area libera distinta dalle particelle n. 231, 232, 233, 234 e 235;

con protocollo d'intesa n. 15146 del 23 maggio 1997, il Comune di Roma, l'ATAC e l'Associazione interessata hanno concordato la realizzazione nell'area di un Museo dedicato ai bambini, alle scuole e alle famiglie, prevedendo, per la realizzazione della prima fase, un impegno economico quantificato in lire 1 miliardo e trecento milioni (pari a € 671.393,97);

con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 23 settembre 1997, è stato:

- approvato il progetto per la realizzazione del "Museo dei Bambini" e dei servizi connessi compresi gli spazi interni di commercializzazione, di somministrazione e di intrattenimento per una superficie complessiva non superiore al 10% delle superfici espositive del museo, oltre alla variazione urbanistica da zone e a Servizi Pubblici Generali;
- autorizzato di conseguenza il Rappresentante dell'Amministrazione Comunale scelto dal Sindaco, ad esprimersi positivamente anche sugli aspetti urbanistici connessi con il sopradetto progetto in sede di Conferenza dei Servizi ex art. 14, Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato dall'art. 17 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 o in altre procedure promosse per l'approvazione del progetto;

la Conferenza dei Servizi - verbale prot. Ufficio Progetti Città Storica n. 5433 del 12 novembre 1997 - ha espresso parere favorevole al Progetto definitivo per il recupero dell'ex deposito ATAC nell'area del Borghetto Flaminio da destinare a sede del Museo dei Bambini per un importo di spesa di L. 1.300.000,000 relativo al solo corpo B, (€ 671.393,97) riconosciuto nel Protocollo d'intesa prot. 15146, 23 maggio 1997;

la relazione illustrativa allegata al protocollo di intesa del 1997 ha definito in dettaglio il costo di tutte le altre opere per il completamento della realizzazione della ristrutturazione a carico dell'Associazione pari ad L. 3.389.384.000, come da seguente schema:

Conferenza dei servizi 1997	LIRE	€
Demolizioni	210.895.000	108.918,18
edificio A	1.053.622.000	544.150,35
edificio B	1.300.000.000	671.393,97

edificio C	80.492.000	41.570,65
Esterno	380.685.000	196.607,39
Infrastrutture	363.690.000	187.830,21
	3.389.384.000	1.750.470,75
Importo finale approvato dall'Ufficio progetti città storica all'esito della prima Conferenza	3.090.517.206	1.596.118,93

con ordinanza sindacale n. 1110 del 24 settembre 1998, l'area e i manufatti già consegnati provvisoriamente in data 8 giugno 1998 giusta verbale prot. QC/2722, sono stati consegnati definitivamente all'Associazione Museo dei Bambini e con la stessa Ordinanza Sindacale è stata autorizzata "ogni attività provvisoria e definitiva di bonifica necessaria ad eliminare eventuali situazioni di disagio e pericolo" in seguito alla segnalazione dell'Associazione Museo dei Bambini in atti prot. n. 17006 del 3 agosto 1998;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 175 dell'11 novembre 1999 è stata autorizzata, a favore dell'Associazione Museo dei Bambini ed alla Museo dei Bambini Scarl onlus, in solido, la concessione dell'area di proprietà sita in Roma, via Flaminia, 80, ex deposito ATAC per la realizzazione e gestione dell'opera alle seguenti principali condizioni:

- Durata: 15 anni dalla data di consegna dell'area (8 giugno 1998);
- Uso: realizzazione del "Museo dei Bambini";
- Impegno: l'Associazione "Museo dei Bambini" e la "Museo dei Bambini Scarl onlus", quali responsabili in solido, assumono l'obbligo di realizzare a propria cura e spese tutte le opere di cui al progetto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 23 settembre 1997, secondo modalità e termini che rispettino le vigenti normative e con completa anticipazione dell'onere da valere a scapito del corrispettivo di concessione;
- Canone: ai fini dell'ammortamento dell'opera stabilito con stima del 9 giugno 1998, prot. 12543, in L. 268.697.000 annue (pari ad € 138.770,42/anno);
- Recupero Onere Investimento: sulla base del suddetto canone annuo e del computo metrico relativo al costo degli interventi da realizzare sul bene, approvato dal Dipartimento VI Ufficio Progetti Città Storica, pari a L. 3.090.517.206 (€ 1.596.118,93) è stato definito il periodo di recupero dell'onere di realizzazione delle opere, fissando all'8 giugno 2010 la data di completo ammortamento del costo di investimento, salvo eventuale conguaglio;
- Canone: allo scadere del termine di recupero dell'investimento, per ogni anno L. 53.739.000, arrotondato, (L. 268.697.000 - 80% = 53.739.400) pari ad

€ 27.753,88/anno, e soggetto alla maggiorazione maturata a tale data a seguito dell'aggiornamento ISTAT biennale;

L'Atto di Concessione repertorio n. 102517 del 13 settembre 2000, è stato stipulato in data 13 settembre 2000 e acquisito in data 14 settembre 2000 con prot. 102517 alle condizioni sinteticamente riportate sopra;

con successiva Conferenza di Servizi, verbale prot. UPCS n. 5634 del 21 dicembre 2000, è stato espresso parere favorevole in merito alla variante di progetto del Museo dei Bambini. Il progetto approvato in variante, la cui spesa totale è definita pari ad L. 4.384.777.000, come si legge nella relazione illustrativa. La suddetta variante aggiornava anche l'importo indicato dal Protocollo d'intesa, per il solo corpo "B" da L. 1.300.000.000 a L. 2.269.000.000, nella tabella seguente il confronto tra i due i progetti:

descrizione	1^ conferenza dei servizi 1997		2^ conferenza dei servizi 2000	
	LIRE	€	LIRE	€
Demolizioni	210.895.000	108.918,18	206.655.000	106.728,40
Edificio A	1.053.622.000	544.150,35	1.153.622.000	595.796,04
Edificio B	1.300.000.000	671.393,97	2.269.600.000	1.172.150,58
Edificio C	80.492.000	41.570,65	134.750.000	69.592,57
Esterno	380.685.000	196.607,39	355.000.000	183.342,20
Infrastrutture	363.690.000	187.830,21	265.150.000	136.938,55
TOTALE	3.389.384.000	1.750.470,75		
Importo finale approvato dall'Ufficio progetti città storica	3.090.517.206	1.596.118,93	4.384.777.000	2.264.548,84

parte dell'area di via Flaminia 78 - 86 - Borghetto Flaminio a ridosso di via Mariano Fortuny, è stata ripresa in consegna dall'ATAC e contestualmente consegnata all'Ufficio Progetti Città Storica del 4 aprile 2001 (prot. ATAC/6941/2001);

con nota prot. Dip. n. QC/16526 del 3 ottobre 2002, la Museo dei Bambini Scarl Onlus ha comunicato la conclusione della prima fase dei lavori, relativi al 1° e 2° lotto per un totale di 6.711 mq. e di aver aperto al pubblico, il 12 maggio 2001, il Museo "Explora", 1° lotto e il 6 giugno 2002 il 2° lotto;

con Deliberazione n. 180 del 1° aprile 2003, la Giunta Comunale, considerato che l'Associazione "Museo dei Bambini" aveva proceduto alla progettazione ed al successivo recupero dell'area interessata dal primo stralcio funzionale dell'intervento e che i tempi per l'approvazione del progetto relativo al secondo stralcio funzionale dell'ex deposito ATAC, corrispondente all'attuale porzione della particella 157, sub 504, non erano quantificabili nel breve periodo, ha autorizzato l'Associazione Museo dei Bambini a cedere temporaneamente alla Università La Sapienza, al fine di risolvere le esigenze immediate della struttura didattica in vista dei lavori definitivi relativi alla propria sede universitaria, l'area relativa al secondo stralcio funzionale - ex deposito ATAC, non ancora utilizzata per fini museali, con l'impegno da parte dell'Università alla restituzione del bene alla scadenza di 48 mesi dalla data di fine dei lavori da realizzarsi sul bene;

successivamente, con verbale prot. n. 19827/2011 del 18 aprile 2011, è stata formalizzata, con il consenso dell'Associazione Museo dei Bambini e la Museo dei Bambini SCS Onlus, la consegna definitiva all'Università La Sapienza, di una porzione dell'area sopradetta (Foglio 550, part. 163, 164 per un mezzo, part. 157 per uno spessore di m 4,50 dal muro esterno della part. 163 e per l'area compresa tra la part. 163 e 164) e contestualmente veniva ripresa in consegna dall'Università e consegnata al Museo dei Bambini la rimanente porzione, corrispondete all'attuale parte della particella 157, sub 504;

con comunicazione del 21 gennaio 2011, prot. Dip. n. QC/2608/2011, la Museo dei Bambini Società Cooperativa Onlus in considerazione dell'approvazione dei progetti e dei costi sostenuti 1° e 2° lotto della 1 fase, chiedeva di riformulare la scadenza prevista per il completo ammortamento del costo dell'investimento stabilita per la data 8 giugno 2010;

con comunicazione del 12 luglio 2012, acquisita al Port. Dip. n. QC 16184/2012, la Museo dei Bambini SCS Onlus, comunicando i dati catastali aggiornati dei beni concessi in Foglio 550 part. 157 sub 501, 502, 503, presentava istanza per il rinnovo della concessione (scadenza prevista in data 7 giugno 2013 e per iniziare la riqualificazione della 2° fase (Catasto Fabbricati Foglio 550, part. 157, sub 504) mq 1.948; l'Ufficio non ha mai dato seguito alla sopra detto istanza di rinnovo;

con comunicazione del 22 ottobre 2015, Prot. Dip. n. QC 28110/2015, la Cooperativa Sociale chiedeva al Dipartimento Patrimonio, al fine di poter avviare i lavori relativi alla 2° fase del progetto finalizzati alla riqualificazione degli immobili conferiti in data 18 aprile 2011, l'indizione di una ulteriore Conferenza di Servizi, avente ad oggetto il

progetto definitivo inviato al Dipartimento Patrimonio prot. n. QC/1330 del 23 gennaio 2015, sollecitando altresì la verifica dei congruagli dovuti;

con nota prot. QC/35128 del 22 novembre 2018, ricevuta dalla Cooperativa il 10 dicembre 2018, preso atto dell'approvazione da parte della 2° Conferenza dei Servizi del progetto per un importo costi preventivato pari a € 2.264.548,33, in considerazione dei maggiori costi sostenuti pari a € 668.429,44, quale differenza tra il costo previsto nella Deliberazione 175/1999, pari a L. 3.090.517.206 (€ 1.596.118,93) e costo approvato dalla 2° Conferenza dei Servizi, si riconosceva la proroga del termine del periodo di recupero dell'onere di realizzazione delle opere per 4 anni e 8 mesi, dal 1° giugno 2010 al 28 febbraio 2015;

con la stessa nota prot. QC/35128 del 22 novembre 2018 è stato comunicato alla Cooperativa il debito maturato per il periodo marzo - ottobre 2015 nonché, a decorrere da novembre 2015, il nuovo corrispettivo d'uso, con stima già resa nota con prot. QC/26485/2015, pari ad € 564.601,00, annuale che abbattuto al 20% ammonta a € 112.920,20, corrispondenti a € 9.410,01;

la Cooperativa, a seguito di specifiche richieste del Dipartimento Patrimonio prot. n. QC/86865/2020 e QC/20831 del 3 marzo 2020, ha contestato, con PEC del 4 marzo 2020, Prot. Dip. n. QC 21878/2020 e del 1° giugno 2020, Prot. Dip. n. QC 88460/2020, il corrispettivo della nuova indennità d'uso, chiedendone la revisione in ragione dei Bilanci presentati con lettera del 23 febbraio 2019, Prot. Dip. n. QC/6971 del 27 febbraio 2019, e trasmettendo copia dei pagamenti effettuati del corrispettivo mensile di € 2.312,83, per il periodo dal 1° marzo 2015 al 3 marzo 2020, corrispondente al dovuto prima della suddetta rivalutazione; alle sopradette contestazioni la Cooperativa non ha dato seguito con l'avvio di azioni giudiziarie;

inoltre, con comunicazione del 1° febbraio 2020, prot. Dip. n. QC 6844/2020, la Cooperativa ha comunicato la necessità di compiere urgenti opere di messa in sicurezza sui fabbricati facenti parte della cosiddetta "Fase 2" del futuro ampliamento del "Museo dei Bambini – Explora" dell'area, oggetto del verbale del 2011 (Catasto Fabbricati Foglio 550, part. 157, sub 504), in merito ai quali avrebbe dovuto aver luogo apposita Conferenza di servizi, peraltro richiesta, tuttavia mai effettuata;

con nota del 27 ottobre 2021 (QC/53459/2021), la Cooperativa ha chiesto di concertare le modalità dell'intervento sull'area che indicava essere l'area "degradata" (consegnata in data 18 aprile 2011 con verbale prot. QC/19827/2011), corrispondente ai beni individuati catastalmente al Foglio 550, particella 157, sub. 504 ed oggetto degli elaborati progettuali presentati al Dipartimento Patrimonio con documentazione Prot. n. n. QC/37961/2023, integrata con ulteriore documentazione acquisita al protocollo dipartimentale n. QC 13236/2025 e 13553/2025, come di seguito dettagliatamente esplicitato;

con nota del 27 ottobre 2021 (QC/53459/2021), ha chiesto di concertare le modalità dell'intervento sull'area che indicava essere l'area "degradata" (consegnata in data 18 aprile 2011 con verbale prot. QC/19827/2011);

Premesso altresì che

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 il quale, nel disciplinare la gestione dei beni immobili indisponibili e demaniali del patrimonio indisponibile di Roma Capitale e dei beni confiscati alla criminalità organizzata nel territorio della città di Roma per i profili che coinvolgono Roma Capitale, prevede:

- all'art. 20, comma 1 la riduzione del canone concessorio, a richiesta, dell'80% rispetto alla stima effettuata ai sensi dell'articolo 19 in favore degli organismi senza fini di lucro, quali gli enti del Terzo settore iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), le associazioni riconosciute e non riconosciute, le fondazioni, con e senza personalità giuridica;
- all'art. 20, comma 2, la previsione della riduzione del canone concessorio al 20% a favore dei soggetti individuati al comma 1 che svolgano determinate attività tra le quali "... istruzione, didattica e ricerca scientifica (in collaborazione con enti, istituti e Università); ... tutela del patrimonio storico e artistico; ... attività sociali, culturali e ricreative rivolte ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età e ai cittadini stranieri;";
- all'art. 20, comma 3 la possibilità di accedere al canone ridotto anche ove svolgano attività di somministrazione, purché essa sia strettamente collegata alla finalità di interesse generale perseguita e sia priva di scopo di lucro. Possono, parimenti, svolgere attività diverse da quelle di cui al comma 2 del detto articolo 20, a condizione che l'atto costitutivo o lo statuto lo consentano ed esse siano secondarie e strumentali rispetto alle attività di interesse generale. Tali attività si intendono strumentali se, indipendentemente dal loro oggetto, sono esercitate dal concessionario per la realizzazione, in via esclusiva, delle finalità di interesse generale perseguite dallo stesso;
- all'art. 20, comma 6, per gli immobili concessi a Enti del Terzo settore per la realizzazione di progetti attuati per conto di Roma Capitale o di progettualità socio-culturali di particolare rilevanza o in ambiti territoriali particolarmente svantaggiati, in cui è valutato prioritario il valore sociale prodotto dall'intervento, in ordine alle finalità dell'Amministrazione comunale, determinato con le modalità di cui all'articolo 31, la possibilità di dare in concessione i suddetti beni immobili con l'applicazione di un canone convenzionato ovvero a titolo gratuito, per una durata massima di trent'anni, rinnovabili per periodi di ulteriori venti, autorizzato con provvedimento dell'Assemblea Capitolina;
- all'art. 31, comma 2, la possibilità di accedere, negli atti di affidamento e gestione dei beni, a un'ulteriore riduzione del canone sociale, sino al suo azzeramento, e a eventuali ulteriori vantaggi economici, a fronte del raggiungimento di un chiaro, intenzionale e misurabile notevole impatto a favore della comunità cittadina, verificato attraverso l'applicazione della valutazione d'impatto sociale e ambientale;
- all'art 42, una disciplina transitoria in relazione a quei beni che non sono oggetto di concessioni in corso di validità, anche se interessati da provvedimenti di rilascio non ancora eseguiti, utilizzati dai soggetti che rispettano una serie di condizioni indicati nella stessa norma ovvero:
  - svolgono le attività di cui all'art. 20, comma 2, del Regolamento;

- non hanno compiuto gravi violazioni del disciplinare di concessione relativo al rapporto scaduto, ovvero non svolgono attività in contrasto con l'ordine pubblico e con l'uso che l'Amministrazione intende farne;
- sono in regola con il pagamento dei canoni o comunque se morosi estinguono i debiti pregressi o si impegnano mediante atto d'obbligo all'estinzione del debito, anche tramite rateizzazione per le somme maturate in virtù dell'accertata presenza nei luoghi;

il comma 5 del suddetto articolo 42 prevede, inoltre, la possibilità dell'Amministrazione di decurtare, nei limiti dell'importo dovuto, le somme impiegate per i lavori di manutenzione straordinaria effettuati sul bene, opportunamente congruiti e su presentazione di idonea documentazione.

Considerato che

con documentazione Prot. n. QC n. 37961/2023, integrata con ulteriore documentazione acquisita al protocollo dipartimentale n. QC 13236/2025 e 13553/2025 la Cooperativa Museo Dei Bambini presentava al Dipartimento Patrimonio gli elaborati progettuali ed il relativo computo metrico afferenti il completamento del progetto Museo dei Bambini con il recupero tramite ristrutturazione edilizia dei beni individuati catastalmente al Foglio 550, particella 157, su b. 504;

con nota acquisita in atti con protocollo QC/22938/2024 la Cooperativa sociale ha chiesto la formalizzazione della concessione ai sensi dell'art. 20, comma 6 del "Regolamento sull'utilizzo dei beni immobili di Roma Capitale per finalità di interesse generale" approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 104 del 16 dicembre 2022:

- 1) sia degli immobili 1° fase (IBU 17499) oggetto dell'originaria concessione ed individuati catastalmente come segue, come da planimetria allegata:
  - Foglio 550 Particella 157, Sub 501 Categoria B/6, zona 2, classe 6, (in m2 2.364)
  - Foglio 550 Particella 157, Sub 502 Categoria D/8, zona 2, classe 6 (in m2 365,00)
  - Foglio 550 Particella 157, Sub 503 Categoria D/1, zona 2, classe 6 (in m2 475,60)
- 2) sia dell'area e dell'edificio relativo alla 2° fase (verbale di conferimento del 18 aprile 2011 a seguito convocazione prot. 17269 del 13 aprile 2011 dal Dip. XIII Patrimonio e Casa), da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione, destinati al completamento del Museo dei Bambini identificati catastalmente come segue, come da planimetria allegata:
  - Foglio 550 Particella 157, Sub 504, Fabbricato in costruzione, con corretto accatastamento al termine dei lavori di riqualificazione (mq. 598,69 oltre 1.000 mq di area verde);

con la medesima nota la Cooperativa ha fornito una descrizione del progetto che interesserà la nuova area afferente alla fase 2° e che comporterà un ampliamento dell'attuale polo museale di ulteriori circa 600 mq per spazi espositivi e servizi e di nuovi 1.000 mq di area verde ad accesso gratuito a servizio della comunità e del territorio e in particolare:

- 350 mq verranno adibiti a nuovi spazi per esposizioni e percorsi gioco rivolti a specifici target (0/3, 4/5 e 6/8 e 9/11 anni);

- 250 mq verranno adibiti a servizi per formazione e didattica rivolti a scuole, docenti e genitori;
- 1.000 mq di area verde attrezzata verranno utilizzati per attività sociali, educative e didattiche ad accesso gratuito;

il nuovo progetto, nel realizzare un ampliamento della capacità realizzativa della Museo dei Bambini SCS, in coerenza con gli obiettivi dell'Agenda 2030 in termini di impatto sociale e di sostenibilità ambientale, si muove attraverso 3 interventi principali:

- riqualificazione e valorizzazione di un'area di 1.600 mq dedicata ad un palinsesto espositivo dinamico e capace di rinnovarsi ogni 8-12 mesi;
- apertura di spazi polifunzionali per formazione e apprendimento;
- sviluppo e tutela di 1.000 mq di area verde attrezzata e aperta al territorio, con esperienze interattive e focus specifico sulla sostenibilità ambientale e lotta al cambiamento climatico (SDG 11 - 13- 15);

l'ampliamento mira ad incrementare: la produzione di allestimenti, mostre temporanee e percorsi gioco per il nuovo spazio su temi innovativi rivolti a target specifici quali bambini (0/3, 4/5, 6/8 e 9/11 anni) e adulti (docenti, educatori, genitori); la produzione di allestimenti gioco e attività formative personalizzate per scuole, aziende e istituzioni; attività "outdoor" di carattere socioculturale e inclusivo ad accesso gratuito, su tematiche ambientali;

la Cooperativa si è impegnata a gestire in coprogettazione con Roma Capitale o con il Municipio Roma II almeno una giornata ad accesso gratuito al compendio oltreché gli eventi gratuito nelle aree esterne;

la Cooperativa si è impegnata ad aumentare gli ingressi gratuiti da garantire a soggetti e famiglie vulnerabili su segnalazione del Dipartimento Politiche Sociali e Salute a 2000 ingressi per anno quindi oltre l'attuale quota di 500 ingressi;

la Cooperativa, per la realizzazione del sopradetto progetto e per la riqualificazione dell'area 2° fase ha stimato, in via previsionale, una spesa pari a circa € 2.834.055,00 al netto dell'Iva con una durata dei lavori stimata in 18/24 mesi dall'apertura del cantiere;

in merito alla realizzazione degli interventi afferenti la 2<sup>a</sup> fase, che interesseranno l'edificio e l'area di cui al Foglio 550, Particella 157, Sub 504, era già stato presentato al Dipartimento Patrimonio in data 23 gennaio 2015 - il Progetto definitivo del Museo Bambini 2° fase con l'elenco degli elaborati progettuali, in relazione al quale era stato espressamente richiesto l'avvio della Conferenza di servizi mai realizzata;

il sopradetto progetto, aggiornato in base alla normativa ed ai valori attuali, previo nulla osta del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche abitative, sarà oggetto di approvazione, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di Roma Capitale, anche al fine delle verifiche di natura edilizie - urbanistiche;

Il progetto Museo dei Bambini di Roma prevede, inoltre, lo svolgimento anche di attività di intrattenimento, commercializzazione e di somministrazione di alimenti e bevande; le sopradette attività, in conformità alla normativa nazionale e regionale, nonché ai regolamenti comunali in materia possono essere svolte ove:

- previste all'interno dell'atto costitutivo e dello Statuto dell'Ente associativo;
- siano secondarie e strumentali rispetto all'attività di interesse generale, in conformità alle previsioni di cui all'art .6 del D.lgs. 117 del 2017, il quale espressamente prevede che “gli Enti del Terzo settore possono esercitare attività diverse da quelle di cui all'articolo 5, a condizione che l'atto costitutivo o lo statuto lo consentano e siano secondarie e strumentali rispetto alle attività di interesse generale, secondo criteri e limiti definiti con Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, da adottarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della Legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita la Cabina di Regia di cui all'articolo 97, tenendo conto dell'insieme delle risorse, anche volontarie e gratuite, impiegate in tali attività in rapporto all'insieme delle risorse, anche volontarie e gratuite, impiegate nelle attività di interesse generale.” all'art. 2, comma 3, del D.lgs. 112 del 2017 il quale espressamente prevede, relativamente alla particolare categoria degli Enti del Terzo Settore qualificati come imprese sociali, che “ai fini di cui al comma 1, si intende svolta in via principale l'attività per la quale i relativi ricavi siano superiori al settanta (70) per cento dei ricavi complessivi dell'impresa sociale, secondo criteri di computo definiti con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali.” e al Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 17 maggio 2021, n. 107;
- siano conformi, nello specifico della somministrazione di alimenti e bevande, alle previsioni di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 21 del 2006 e dell'art. 18, comma 2 del “Regolamento per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della Legge Regionale 29 novembre 2006, n. 21 e del Regolamento Regionale 19 gennaio 2009, n. 1.” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 16 marzo 2010, con la possibilità di destinare ad attività diverse da quelle prevalenti di interesse generale una superficie non superiore ad 1/4 della superficie complessiva della struttura, esclusi magazzini, depositi, uffici e servizi igienici;

il Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma, con nota prot. 49183-P del 9 ottobre 2023 acquisita al protocollo dipartimentale n. QC/101963/2023 ha espresso parere favorevole alla concessione d'uso ai sensi dell'art. 57 bis del D.lgs. n. 42 del 2004, ritenendo l'attività svolta dal Museo dei Bambini compatibile con la tutela del bene, con le seguenti prescrizioni “ ... ogni opera interna o esterna sugli immobili dovrà essere sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004; nell'ambito della concessione in argomento dovrà essere mantenuto l'uso pubblico del bene; la destinazione d'uso dovrà essere con fini socioculturali e relative attività connesse”. Nel rendere il sopra detto parere la Soprintendenza ha richiamato le due Conferenze dei Servizi relative al recupero dell'ex deposito ATAC nell'area del Borghetto Flaminio da destinare a Museo dei Bambini nei cui verbali è contenuto anche il parere della Soprintendenza (1° Conferenza: Comune di Roma UPCS prot. 5133 del 12 novembre 1997- 2° Conferenza: Comune di Roma UPCS prot. 5634 del 21 dicembre 2000) con le quali era stata in precedenza assentita la destinazione d'uso, degli immobili in questione, al Museo dei Bambini;

Valutato che

con nota prot. dip. n. QC/80481 del 31 luglio 2023 veniva acquisito il documento di valutazione di impatto sociale e con nota prot. dip. n. 22938/2024 il Documento finale della “VIS”, attraverso i quali è stato analizzato il valore economico generato, la sostenibilità integrale e la valutazione d’impatto dell’attività core di Explora dalla sua apertura al pubblico nel maggio del 2001 al 2022;

dall’analisi della VIS è emerso che:

- il punteggio del NeXt Index® ESG è pari a 76,1, in una scala da 0 a 100;
- il Rating ESG è pari ad A;
- il Museo dei Bambini di Roma risulta essere un’impresa sostenibile con avviati processi di miglioramento della sostenibilità. Il Pilastro in cui si registra il valore più elevato è quello Sociale (88,4) seguito da Governance (81,8) e Ambientale (66); Il livello dei rischi è pari a 1,69 su 10, che rappresenta un valore basso, grazie soprattutto alla presenza di politiche passate e l’indicazione delle politiche future sui temi della sostenibilità integrale, che permettono di prevenire e gestire i rischi ESG;

dall’analisi delle aree di valore considerate quella nella quale si registra la performance migliore riguarda l’area relativa ai rapporti con la comunità locale che si attesta un punteggio pari a 96,23 su 100;

dall’analisi della VIS - Valutazione Impatto Sociale - e nello specifico del valore economico generato da Explora emerge:

il ruolo centrale di Explora nel favorire lo sviluppo della comunità locale e generare un impatto positivo sull’economia locale e nazionale. Nel considerare le esternalità positive è stata evidenziata l’importanza dell’attività di recupero dell’area abbandonata in cui oggi sorge il Museo dei Bambini, attraverso la quale sono stati valorizzati il territorio e migliorate le infrastrutture, realizzando una maggiore vivibilità delle aree urbane, attirando nuove attività commerciali e migliorando la qualità della vita dei cittadini con un impatto positivo sull’intera comunità e sulla valorizzazione del patrimonio pubblico;

il contributo reso all’economia locale creando sia in via diretta nuovi posti di lavoro sia in via indiretta un flusso di attività economiche, nato da collaborazioni e forniture, che hanno ulteriormente contribuito al sostegno dell’economia di diversi settori connessi, stimolando attività commerciali e creando ulteriori opportunità occupazionali;

dall’analisi dei dati è emerso che il valore economico che Explora ha contribuito a riversare nelle entrate dell’Amministrazione Pubblica e dei suoi principali stakeholder, dal 1998 al 2022, considerando sia il valore diretto che quello indiretto, è stato di circa € 30.396.527,677;

nello specifico del territorio romano gli utenti che hanno fatto un’esperienza con Explora hanno generato direttamente e indirettamente un volume di ricchezza per le attività economiche del territorio romano che possono stimarsi in un valore complessivo negli anni di attività di Explora pari a oltre 53 milioni di euro (€ 53.530.209) e in un

valore medio annuale pari a oltre 2,5 milioni di euro (€ 2.548.058). Tali valori secondo un calcolo maggiormente prudentiale considerando l'ipotesi di un quarto di giornata, diventano rispettivamente oltre 26 milioni di euro (€ 26.765.105) e quasi 1,3 milioni di euro (€ 1.274.529);

Dato atto che

la giurisprudenza amministrativa ammette meccanismi concessori volti a derogare, in via eccezionale, alla regola dell'evidenza pubblica ogni qualvolta viene in rilievo la tutela della tradizione storico-culturale di un città, la quale si realizza anche attraverso la salvaguardia e la conservazione di realtà storiche che, oltre a qualificare spesso in maniera determinante il tessuto urbano del centro cittadino, costituiscono un importante elemento di memoria e connotazione storica ed una preziosa testimonianza di tradizione e cultura;

il Consiglio di Stato, sez. V, con la sentenza del 3 settembre 2018, n. 5157 ha espressamente previsto che “ ... va premesso sul piano generale che il principio di evidenza pubblica è suscettibile di eccezionale deroga (come riconosce anche l'ANAC nel parere reso in merito alla vicenda oggetto del giudizio) in presenza di esigenze imperative connesse alla tutela di un interesse generale: queste figure di preminente interesse generale, di matrice comunitaria (e ora trasposte nel nuovo Codice degli appalti pubblici del 2016) consentono, per un'esigenza stimata in sé superiore, di derogare al principio della gara perché si riferiscono ad interessi prioritari che prevalgono sulle esigenze stesse che sono a base della garanzia di concorrenza. È pacifico (e non è contestato fra le parti del presente giudizio, né disconosciuto dal più volte richiamato parere dell'ANAC) che fra le ipotesi di deroga possa rientrare anche la salvaguardia del patrimonio culturale e in genere dell'interesse storico-culturale (cfr. per tutti il Considerando 40 e l'art. 4 della direttiva 2006/123/CE e conseguente art. 8 Legge 26 marzo 2010, n. 59), nel quale per sua natura rientra il profilo storico-identitaria, quand'anche su supporto commerciale: sia come valore culturale in sé, dunque indipendentemente dalla considerazione economica; sia anche come qualificatore e attrattore turistico del contesto, e dunque come apprezzabile elemento di valorizzazione dell'immateriale economico dell'intero ambiente circostante ... ” ;

in merito alla concessione delle aree e degli edifici afferenti all'area Borghetto Flaminio a favore della Museo dei Bambini di Roma - Società Cooperativa Sociale sussistono tutti i requisiti e le condizioni di cui all'art 20, comma 6, del Regolamento n. 104 del 16 dicembre 2022 ovvero:

- il concessionario è una Società Cooperativa Sociale iscritta nel Registro degli Enti del Terzo Settore, quale Ente privato che esercita in via stabile e principale un'attività d'impresa di interesse generale, senza scopo di lucro e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale; nello specifico lo Statuto prevede: art 3. " ( ... ) La Cooperativa conformemente alle previsioni della legge 381/91 non ha scopo di lucro; suo fine è il perseguimento dell'interesse generale della comunità alta promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini attraverso la gestione di servizi socio educativi ai sensi dell'art. 1, lett. a) Legge 381 del 1991” art 4 “( ... ) La Cooperativa potrà svolgere qualsiasi operazione finanziaria, bancaria, mobiliare, immobiliare, ritenuta dall'organo Amministrativo, utile, necessaria ed opportuna per il raggiungimento degli scopi

suddetti. Resta comunque escluso tassativamente qualsiasi scopo commerciale, industriale e di lucro. Agli effetti fissati la Cooperativa assume veste di ente non commerciale che può svolgere attività commerciale in conformità alle previsioni normative tempo per tempo vigenti”;

- il progetto "Museo dei Bambini di Roma" - consistente sia nella continuazione dell'esperienza museale afferente l'immobile e l'area già oggetto della precedente concessione - Foglio 550, Particella 157, Sub 501, 502,503 - sia nella riqualificazione della nuova area - Foglio 550, Particella 157, Sub 504 - quest'ultima subordinatamente all'approvazione del progetto, in conformità alle disposizioni di Legge nonché alle previsioni regolamentari di Roma Capitale, per un valore previsionale per lavori e forniture di circa € 2.781.146,92, al netto dell'iva - corrisponde ad una progettualità socioculturale di particolare rilevanza per l'intero territorio comunale, operante in un ambito territoriale strategico e di particolare complessità, attraverso il quale continuare la riqualificazione dell'area Borghetto Flaminio;
- il prioritario valore sociale prodotto dall'intervento, il perseguimento dell'interesse pubblico e l'entità dell'investimento suddetto garantiscono la piena rispondenza dello stesso al perseguimento delle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione comunale e la redditività del bene pubblico in relazione ai beni e servizi che l'esperienza Explora concorre a realizzare per il territorio Municipale di riferimento e romano in generale, come emerge dall'analisi della Valutazione di Impatto Sociale;
- l'esperienza Explora, operante nel territorio romano dal 2001, oggi rappresenta una realtà identitaria dell'intera città, un valore storico-sociale da riconoscere, preservare e tutelare;

con nota prot. n. QC/2025/30811 del 25 marzo 2025 l'Ufficio stime ha presentato la relazione di stima con la quale è stato quantificato il canone di concessione dei beni oggetto della presente Deliberazione a valore di mercato;

l'art. 20, comma 6 del Regolamento n. 104 del 2022 prevede che "... può trovare applicazione un canone convenzionato ovvero a titolo gratuito, per concessioni di una durata massima di trent'anni, rinnovabili per periodi di ulteriori venti, autorizzato con provvedimento dell'Assemblea Capitolina”;

considerato che per le imprese sociali non è possibile prevedere l'applicazione di un canone gratuito stante la previsione di cui all'art. 71, comma 3, del D.lgs. 117 del 2017 e che non è stato, ad oggi, definito l'ammontare del canone convenzionato, in considerazione dell'attività di particolare interesse pubblico svolta, è stato applicato il canone concessorio agevolato con la riduzione al 20% in aderenza alle previsioni di cui all'art. 20 del Regolamento 104/2022 per le sole aree destinate all'espletamento delle attività con finalità socioculturale, applicando invece il canone al valore di mercato per le porzioni destinate ad attività di somministrazione di alimenti e bevande;

il canone corrisponde alle somme di seguito indicate:

- Foglio 550, Particella 157, sub 501 e sub 503 canone mensile (al 20% del valore di mercato) pari ad € 9.999,33 (novemilanovecentonovantanove/33)

- corrispondente al canone annuale di € 119.992,05 (centodicianovemilanovecentonovantadue /05);
- Foglio 550, Particella 157, sub 502 canone mensile (al 100% del valore di mercato) pari ad € 6723,31 (seimilasettecentoventitre/31), corrispondente al canone annuale di € 80.679,72 (ottantamilaseicentosestantanove/72);
  - Foglio 550, particella 157, sub 504 canone mensile (al 20% del valore di mercato) pari ad € 2593,52 (duemilacinquecentonovantatre/52) corrispondete al canone annuale di € 31.122,31 (trentunomilacentoventidue/31) pari al 20% del valore di mercato;

il canone complessivo, considerando sia la parte ridotta al 20% che la parte a canone pieno, è pari ad € 231.794,08 annuale corrispondete ad € 19.316,17 al mese;

gli oneri di riqualificazione del complesso immobiliare identificato catastalmente al Foglio 550, particella 157, sub 504, per tutta la durata della concessione verranno anticipati dalla Cooperativa, nel rispetto della normativa in materia di contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 36 del 2023 e compensati con i canoni da versare, come innanzi quantificati, al fine di garantire il recupero del costo dell'investimento sostenuto per la realizzazione delle opere;

in considerazione dell'alta valenza sociale e culturale dell'attività svolta dalla Cooperativa Sociale Museo dei Bambini di Roma, dell'interesse pubblico perseguito e tenuto conto dell'elevato ammontare delle spese del progetto di riqualificazione del complesso immobiliare identificato catastalmente al Foglio 550, particella 157, sub 504, la durata della concessione dell'intero compendio è determinata in anni 20 e i costi dello stesso, come risultanti all'esito della gara da svolgersi ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, saranno decurtati dal canone di concessione come innanzi quantificato per tutta la durata della concessione, al fine di garantire il recupero del costo dell'investimento sostenuto per la realizzazione delle opere; l'eventuale parte dei costi eccedente l'ammontare del canone per la durata della concessione stessa rimarranno a carico del concessionario;

Preso atto che

sulla base delle rilevazioni contabili in atti risulta maturata in capo alla Società Cooperativa Sociale Museo dei Bambini un'esposizione debitoria, calcolata sulla base della stima dipartimentale già citata e acquisita con prot. QC/2015/26485, aggiornata medio tempore sulla base degli indici ISTAT e risultante al netto dei versamenti già incamerati dall'Amministrazione, dal 31 marzo 2015 fino alla data del 28 febbraio 2025, pari ad € 838.514,53, cui vanno aggiunti gli interessi per ritardato pagamento;

con nota prot. QC/116038 del 26 novembre 2023 e nota prot. QC/38619 del 16 luglio 2024 la Museo dei Bambini Coop. Sociale, ha comunicato di aver provveduto, in relazione all'area data in concessione, all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria per un importo complessivo lordo di € 726.171,18, opportunamente congruiti come da perizia asseverata, relativi al periodo 1° maggio 2015 al 30 aprile 2024, considerando la conclusione al 1° marzo 2015, come da nota prot. n. QC/35128 del 22 novembre 2018, del periodo di ammortamento dei maggiori costi di realizzazione del progetto afferente la 1° fase;

dall'esame della documentazione fornita sono state individuate spese pluriennali sostenute dalla Cooperativa per opere di miglioramento, addizioni e conservazione dell'immobile, nei limiti dell'importo ritenuto congruo con nota Dipartimentale n. QC/39722/2024 come rettificata con nota prot. N. QC/2025/100765, per un importo di € 626.420,69 mentre sono state stralciate quelle relative alla manutenzione ordinaria e legate alla gestione del bene;

l'art. 42 del Regolamento sull'utilizzo dei beni immobili di Roma Capitale approvato con Deliberazione d'Assemblea Capitolina n. 104/2022, nel disciplinare, per le concessioni non in corso di validità, il regime transitorio dei beni destinati a finalità sociali e culturali, consente nei limiti dell'importo dovuto la possibilità per l'Amministrazione di decurtare le somme impiegate per i lavori di manutenzione straordinaria effettuati sul bene, purché opportunamente congruiti e su presentazione di idonea documentazione;

da quanto innanzi detto, l'esposizione debitoria relativa al periodo dal 31 marzo 2015 al 28 febbraio 2025, della Cooperativa Sociale Museo dei Bambini sarà calcolata quale differenza tra il debito maturato pari ad € 838.514,53, oltre interessi, e le somme spese dalla Cooperativa stessa per interventi di manutenzione straordinaria, rapportate ai singoli periodi di riferimento, opportunamente dimostrate e asseverate dalla Cooperativa, nonché riconosciute e congruite dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio ai sensi dell'art. 42, comma 5, del Regolamento Deliberazione d'Assemblea Capitolina 104/2022. Le somme dovute a titolo di indennità di occupazione verranno aggiornate alla data di sottoscrizione della concessione.

Per l'insieme delle motivazioni e delle finalità sopra evidenziate si ritiene di autorizzare la concessione d'uso per lo svolgimento di attività di interesse generale, comprensivo di spazi afferenti attività di commercializzazione e di somministrazione di alimenti e bevande, in aderenza alle previsioni di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 20, commi 5 e 6 del Regolamento approvato con Deliberazione d'Assemblea Capitolina 104 del 2022, dei beni in questione in favore della Società Cooperativa Sociale Museo dei Bambini di Roma, per un periodo di anni 20 (venti) rinnovabili, per un ulteriore periodo di anni 20 (venti), mediante presentazione di apposita istanza da parte del concessionario almeno sei mesi prima della scadenza della concessione, previo accertamento della permanenza dell'interesse pubblico da parte di Roma Capitale, autorizzato da apposito provvedimento dell'Assemblea Capitolina; la concessione d'uso viene autorizzata al canone come innanzi indicato da compensare con i costi di investimento sostenuti dal concessionario per il recupero e la ristrutturazione edilizia del complesso afferente la part. 557 sub. 504, ai fine del recupero dell'onere di investimento sostenuto dalla Cooperativa stessa;

detta concessione, in coerenza con le disposizioni del suddetto Regolamento e dei principi generali alla fattispecie applicabili, è da intendersi specificamente disciplinata dalle seguenti prescrizioni, per le quali la Cooperativa:

- a. è responsabile del corretto utilizzo del bene assegnato, in conformità alle finalità di interesse generale per le quali viene assegnata la presente concessione;
- b. sovrintende alla custodia, vigilanza e guardiania del bene assegnato;
- c. impedisce che sull'immobile si costituiscano servitù o situazioni di fatto lesive della piena e libera proprietà di Roma Capitale, provvedendo direttamente,

laddove necessario, all'attività amministrativa propedeutica allo sgombero e alle procedure di riacquisizione del bene, che resta nella sua disponibilità fino al momento della riconsegna al Dipartimento competente per il patrimonio capitolino;

- d. si obbliga a non concedere, in tutto o in parte, a terzi il bene ad essa assegnato, fatta salva la messa a disposizione del bene per lo svolgimento delle attività funzionali alle attività connesse al Museo dei Bambini;
- e. riconsegna, all'Ufficio preposto di Roma Capitale entro tre mesi dalla comunicazione ufficiale di quest'ultimo, il bene assegnato in caso di mancato utilizzo o mancata destinazione alle finalità originariamente stabilite, mantenendone la custodia, la vigilanza e guardiana continuando fino al momento della riconsegna a Roma Capitale;
- f. mantiene inalterata la destinazione urbanistica e d'uso del bene assegnato;
- g. informa immediatamente l'Ufficio preposto di Roma Capitale in ordine a qualsiasi fatto che possa alterare lo stato e la natura dell'immobile;
- h. mantiene vigente, per l'intera durata della concessione, in favore di Roma Capitale, apposita polizza assicurativa per i danni che possono essere arrecati al bene o a terzi, ivi compresi danni derivanti dalla responsabilità civile e per rischi che possano gravare sull'immobile, anche da incendio, atti vandalici e altro, in relazione all'uso dello stesso;
- i. tiene indenne e manleva Roma Capitale da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni al bene in uso, nonché alle persone o comunque a terzi, derivanti dall'utilizzo dello stesso. A tal fine, sono considerati terzi anche i dipendenti capitolini che provvedono alle verifiche sul bene;
- l. provvede alla manutenzione ordinaria e voltura a proprio nome le utenze di gestione dell'immobile, i cui costi, in ogni caso, sono a carico del concessionario dal giorno della consegna dell'immobile fino al giorno della riconsegna;
- m. riconosce all'Amministrazione Capitolina la facoltà di procedere ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi presso l'immobile, ivi compresi quelli previsti dall'art. 26 del Regolamento, per le parti di esso compatibili;
- n. applica i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e garantisce il puntuale e completo adempimento degli obblighi contributivi nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, restando esclusa ogni responsabilità di Roma Capitale per violazioni in materia;
- o. richiede tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività da svolgersi presso l'immobile assegnato;
- p. provvede al pagamento al termine del periodo di ammortamento dell'onere di investimento, del canone di concessione, secondo le scadenze stabilite nel provvedimento di concessione;
- q. restituisce il bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso, alla scadenza del rapporto concessorio ovvero in caso di decadenza o revoca della concessione. Nel caso si riscontrino, al momento della restituzione, danni al bene assegnato, l'Amministrazione richiede al concessionario l'immediato ripristino del bene e, in caso di mancata ottemperanza, provvede in danno addebitando i costi al Concessionario o richiede il relativo risarcimento;
- r. versa, ai sensi dell'art. 18 comma 1 del Regolamento, presso la Tesoreria di Roma Capitale, un deposito cauzionale di importo pari a 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;

Dato atto che

in data 1° aprile 2025, il Direttore della Direzione Valorizzazione sociale, economica e litorale del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito si riporta “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267 del 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

Il Direttore

F.to: S. Romano;

in data 27 marzo 2025, il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell’art. 30, c. 1, lett. i) e j), del Regolamento sull’Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, 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: T. Antonucci;

in data 17 luglio 2025, il Ragioniere Generale ha confermato il parere espresso in data 16 luglio 2025, che di seguito si riporta: “Preso atto delle modifiche apportate dal Dipartimento proponente ed esposte allo scrivente dal Segretariato Generale, si conferma il parere favorevole di regolarità contabile”.

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VII – Patrimonio e Politiche Abitative, nella seduta dell’8 agosto 2025, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte della Segreteria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell’art 97, del Testo unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi dai Dirigenti responsabili del Servizio, ai sensi dell’art. 49 del TUEL (D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii), in ordine agli emendamenti approvati.

Visti

- il D.lgs. n. 267/2000;
- la Legge 241 del 1990;
- il D.lgs. 117 del 2017;
- il D.lgs. 112 del 2017;
- La Legge Regionale n. 21 del 2006;
- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

- il Regolamento sull'utilizzo degli immobili demaniali ed indisponibili di Roma capitale approvato con Deliberazione n. 104 del 16 dicembre 2022;
- Il Regolamento per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della Legge Regionale 29 novembre 2006, n. 21 e del Regolamento Regionale 19 gennaio 2009, n. 1. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 16 marzo 2010.

Per quanto espresso in narrativa

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 20, comma 6, del Regolamento sull'utilizzo degli immobili di Roma Capitale per finalità d'interesse generale e delle vigenti norme legislative in materia, la concessione a favore della Museo dei Bambini Società Cooperativa Sociale, degli immobili e delle aree pertinenziali ricadenti all'interno del complesso immobiliare di proprietà Comunale, denominato ex Borghetto Flaminio, appartenenti al Patrimonio Indisponibile Capitolino, individuati catastalmente al N.C.E.U. Foglio 550, Particella 157, Sub 501 Categoria B6 (museo), zona 2, classe 6, mq 2.364; Sub 502 Categoria D/8, zona 2, classe 6 (in mq 275,32); Sub 503 Categoria D/1 (cabina acea), zona 2, classe 6 (in mq 497,60) nonché Foglio 550, Particella 157, Sub 504, per complessivi mq 1600 circa, (di cui mq 1000 aree esterne e mq 598,69 spazi coperti) come da planimetrie allegate, inventariati al Patrimonio Capitolino con la categoria B (patrimonio indisponibile), matricole di appartenenza IBU 17499 - UIB 133533 per il proseguimento ed il completamento del progetto "Museo dei Bambini di Roma", comprese le attività di commercializzazione, di somministrazione e di intrattenimento sulla base dei seguenti elementi sostanziali:
  - Uso: continuazione ed ampliamento del museo "Explora - Museo dei Bambini di Roma" quale spazio di integrazione, di cultura e di apprendimento dedicato ai bambini, alle famiglie e alle scuole, garantendo giornate e ingressi ad accesso gratuito in funzione sociale da stabilire in collaborazione con i Municipi, come da premesse della presente Deliberazione. È consentito lo svolgimento di attività di commercializzazione e somministrazione di alimenti e bevande per una superficie massima pari a mq 25% delle superfici museali complessive; il concessionario può svolgere attività di somministrazione e commercializzazione, purché esse siano strettamente collegate alla finalità di interesse generale perseguita e siano prive di scopo di lucro. Possono, parimenti, svolgere le suddette attività a condizione che l'atto costitutivo o lo statuto lo consentano ed esse siano secondarie e strumentali rispetto alle attività di interesse generale. Tali attività si intendono strumentali se, indipendentemente dal loro oggetto, sono esercitate dal concessionario per la realizzazione, in via esclusiva, delle finalità di interesse generale perseguite dallo stesso ed esercitate nel rispetto dei limiti di cui all'art. 2, comma 3, del D.lgs. n. 112 del 2017;
  - Canone: secondo l'importo stabilito dall'apposita relazione di stima e corrispondente al 20% del valore di mercato in aderenza alle previsioni di cui all'art. 19 e 20 del Regolamento 104 del 2022 ovvero:

- Foglio 550 Particella 157, sub 501 e sub 503 canone mensile (al 20% del valore di mercato) pari ad € 9.999,33 (novemilanovecentonovantanove/33) corrispondente al canone annuale di € 119.992,05 (centodicianovemilanovecentonovantadue/05);

- Foglio 550, particella 157, sub 504 canone mensile (al 20% del valore di mercato) pari ad € 2593,52 (duemilacinquecentonovantatre/52) corrispondete al canone annuale di € 31.122,31 (trentunomilacentoventidue/31) pari al 20% del valore di mercato.

In aderenza alle previsioni di cui all'art. 20, comma 5 del Regolamento n. 104 del 2022 per la porzione in cui hanno luogo le attività di somministrazione di alimenti e bevande il canone di concessione è calcolato al 100% del valore di mercato:

- Foglio 550, Particella 157, sub 502 canone mensile (al 100% del valore di mercato) pari ad € 6723,31 (seimilasettecentoventitre/31), corrispondente al canone annuale di € 80.679,72 (ottantamilaseicentosettantanove/72);

Il canone complessivo, considerando sia la parte ridotta al 20% che la parte a canone pieno, è pari ad € 231.794,08 annuale corrispondete ad € 19.316,17 al mese;

- Recupero costi di investimento: i costi per la riqualificazione del complesso immobiliare individuato catastalmente al Foglio 550, particella 557, sub 504, sulla base del progetto presentato dalla Cooperativa, da approvarsi nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di Roma Capitale, sostenuti dal concessionario come risultanti all'esito della gara da svolgersi ai sensi del codice dei contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 36 del 2023, saranno decurtati dal canone concessorio, nei limiti di quanto dovuto a titolo di canone concessorio stesso e della durata della concessione, al fine di consentire il recupero dell'investimento; Il sopradetto scomputo non sarà ammesso ove gli interventi vengano realizzati con finanziamenti erogati da altri Enti Pubblici; al termine del periodo di recupero, laddove la concessione sia ancora in corso, la Cooperativa dovrà versare il canone secondo gli importi innanzi indicati, adeguati biennialmente, in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT; gli ulteriori costi non coperti dal canone di concessione per la durata della concessione stessa rimarranno a carico del concessionario; •
- Decadenza parziale della concessione: la concessione, per la parte relativa al bene immobile individuato catastalmente al Foglio 550, Particella 157, Sub 504, decade in caso di mancata approvazione del progetto ovvero di mancato avvio dei lavori entro il termine di 18 mesi dalla sottoscrizione della concessione, salvo che il mancato rispetto dei sopradetti termini non dipenda da fatto non imputabile al concessionario; in tale ultima ipotesi rimarrà valida ed efficace solo la concessione afferente gli immobili individuati catastalmente al Foglio 550, Particella 157, Sub 501, 502 e 503 al canone innanzi indicato previo recupero delle somme dovute dalla data di sottoscrizione del provvedimento concessorio, fatta salva la decurtazione dei costi sostenuti per le opere di manutenzione straordinaria previamente autorizzati dal Dipartimento Patrimonio, comprovati da idonea documentazione ed opportunamente congruiti;

- Durata: anni 20 (venti) a decorrere dalla data di stipulazione della concessione, fatta salva la facoltà, con rinegoziazione, del rinnovo della concessione stessa per un ulteriore periodo di venti anni mediante presentazione di apposita istanza da parte del concessionario, almeno sei mesi prima della scadenza della concessione. La presentazione dell'istanza non potrà essere considerata elemento sufficiente per il tacito rinnovo della concessione, ma il rinnovo avverrà a seguito di Deliberazione dell'Assemblea Capitolina che attesti l'utilità a fini di interesse generale delle attività svolte e del rinnovo del rapporto concessorio, ai sensi dell'art. 20, comma 6, del Regolamento approvato con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 104/2022;
  - Oneri e Spese di Manutenzione: sono a totale carico del concessionario senza refusione dei costi da parte dell'Amministrazione le spese per i lavori di manutenzione ordinaria, comprese le spese condominiali o accessorie, mentre la manutenzione straordinaria rimarrà in capo a Roma Capitale, in qualità di Ente proprietario. Le spese relative alla manutenzione straordinaria, ulteriori rispetto a quelle di cui al progetto che verrà approvato per il bene immobile individuato catastalmente al Foglio 550, Particella 157, Sub 504, laddove anticipate dal concessionario, potranno essere decurtate dal canone concessorio, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, del Regolamento di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 104/2022, nei limiti di quanto dovuto a titolo di canone concessorio stesso, previa approvazione del progetto, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di Roma Capitale, ove opportunamente congruite ed autorizzate dal Dipartimento Patrimonio su presentazione di idonea documentazione tecnica, amministrativa e contabile;
  - Garanzie: ai sensi dell'art. 18 comma 1 del Regolamento, il concessionario è tenuto a versare, presso la Tesoreria di Roma Capitale, un deposito cauzionale di importo pari a 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;
2. di prevedere che la sottoscrizione del provvedimento concessorio è subordinato al pagamento del debito pregresso, calcolato secondo le modalità stabilite in premessa, anche ricorrendo alle rateizzazioni previste dal Regolamento delle Entrate di Roma Capitale ovvero alla rateizzazione prevista ai sensi dell'art. 42 del Regolamento sull'utilizzo degli immobili di Roma Capitale per finalità d'interesse generale; il debito verrà aggiornato alla data di sottoscrizione della concessione;
3. di dare mandato agli Uffici del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, per i motivi riportati in premessa, di predisporre gli atti connessi e conseguenti e di stipulare l'atto di concessione subordinatamente al pagamento del debito pregresso di cui al precedente punto 2;
4. di dare mandato al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative a porre in essere ogni attività necessaria alla compensazione - tramite scomputo sui canoni di concessione pregressi ai sensi dell'art 42, comma 5 del Regolamento approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 104/2022 - tra le somme

dovute a favore di Roma Capitale e corrispondenti all'ammontare del debito maturato nel periodo marzo 2015 - febbraio 2025 nella somma di € 838.514,53, oltre interessi, che saranno aggiornate alla data di sottoscrizione della concessione, e la somma di € 626.420,69, corrispondente all'ammontare delle spese per lavori di manutenzione straordinaria sostenuti dalla Cooperativa e congruiti dal Dipartimento Patrimonio giusta nota prot. n. QC/39722/2024, come rettificata con nota prot. n. QC/2025/100765;

5. di prevedere che l'intervento, come da progetto e quadro economico acquisito al protocollo dipartimentale n. QC 13236/2025 e 13553/2025 ed allegati alla presente Deliberazione, vengano inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche.

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 27 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Carpano, Caudo, Celli, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Mussolini, Nanni, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Petrolati, Righetti, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 255.

Infine, l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara all'unanimità, con 26 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Carpano, Caudo, Celli, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Nanni, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Petrolati, Righetti, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

(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 28 ottobre 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino all'11 novembre 2025.

Li, 28 ottobre 2025

SEGRETERIATO GENERALE  
LA VICE SEGRETARIA GENERALE  
F.to: L. Massimiani