



Comune di Monterotondo

Deliberazione Giunta Com.le

Atto n. 277 del 13/08/2026

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA RICOGNIZIONE GENERALE DEI MANUFATTI PERTINENZIALI AD ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DI RISTORAZIONE SU SUOLO PUBBLICO (CHIOSCHI, DEHORS E SIMILARI) E PER L'ACQUISIZIONE DEL CHIOSCO IN VIA BRUNO BUOZZI SNC (GIA' GREEN GARDEN RITA SC) AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 934 E 936 C.C. (ACCESSIONE) E DELL'ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001.

L'anno 2026, il giorno 13 del mese di Agosto a partire dalle ore 10.16 si è riunita nella
Residenza Municipale

LA GIUNTA COMUNALE

Risultano presenti ed assenti al momento dell'adozione del presente atto i signori:

PRESENTE

Varone Riccardo	Sindaco	In modalità telematica
Cavalli Luigi	Vice Sindaco	In modalità telematica
Alessandri Mauro	Assessore	NO
Bronzino Isabella	Assessore	In modalità telematica
Clementini Alessandra	Assessore	NO
Di Nicola Alessandro	Assessore	SI
Rossi Marcella	Assessore	SI
Ruggeri Ruggero	Assessore	In modalità telematica

Presiede: Sindaco Varone Riccardo

Partecipa: alla seduta formale il Segretario Generale Michele Smargiassi

Deliberazione n. del

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA RICOGNIZIONE GENERALE DEI MANUFATTI PERTINENZIALI AD ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DI RISTORAZIONE SU SUOLO PUBBLICO (CHIOSCHI, DEHORS E SIMILARI) E PER L'ACQUISIZIONE DEL CHIOSCO IN VIA BRUNO BUOZZI SNC (GIA' GREEN GARDEN RITA SC) AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 934 E 936 C.C. (ACCESSIONE) E DELL'ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessora Rossi Marcella

Premesso che:

- il territorio comunale presenta diverse tipologie di manufatti (chioschi e strutture simili) realizzati da privati su suolo pubblico, in forza di convenzioni o concessioni spesso risalenti e talvolta rilasciate in deroga agli strumenti urbanistici pro tempore vigenti (es Deliberazione di Consiglio Comunale n.124/2002);
- in particolare, lungo la “passeggiata” in Via Bruno Buozzi insiste un chiosco dismesso da diversi anni (già Green Garden Rita snc) in stato di palese abbandono, privo di titolo giuridico per decadenza sessennale della convenzione stipulata nel 2005, gravato altresì da una importante esposizione debitoria nei confronti dell'Ente per il mancato versamento dei canoni e dei diritti convenzionali;
- la convenzione originale (rep. 2077/2005) imponeva espressamente al privato il mantenimento in esercizio del bagno pubblico interno al manufatto, ad uso del limitrofo giardino pubblico e della “passeggiata”, garantendo decoro e fruibilità per tutta la durata del rapporto;
- il mancato assolvimento delle obbligazioni e la decadenza della convenzione comporterebbero di fatto e di diritto la rimozione del suddetto chiosco dal suolo pubblico;
- l'Amministrazione ravvisa tuttavia nel predetto manufatto un prevalente interesse pubblico determinato dalla sua ubicazione strategica, dal valore storico ormai consolidato nel decoro urbano e dalla possibilità di rifunzionalizzarlo per scopi di utilità sociale (punto informativo, presidio di sicurezza, gestione servizi igienici per il parco pubblico adiacente);

Ritenuto dare indirizzo agli uffici affinché provvedano al mantenimento in loco della struttura;

Visto che in data 16/12/2025, con prot. 72092, il Dipartimento Sviluppo Economico della Città e Vigilanza Edilizia/Servizio Demanio Patrimonio e Cimiteriale ha già notificato alle parti l'avvio del procedimento per la dichiarazione di decadenza della Convenzione rep. 2077 del 07/10/2005 e dei provvedimenti conseguenti;

Visto l'art. 934 del Codice Civile per il quale ogni opera esistente sotto o sopra il suolo appartiene al proprietario del terreno per il cosiddetto principio di “accessione” e, pertanto, venuto meno il titolo giuridico (convenzione rep. 2077/2005) che consentiva la proprietà superficiaria in capo al privato, il manufatto per effetto di legge è da considerarsi di fatto acquisito al patrimonio dell'Ente (proprietario dell'area);

Visto l'art. 936 del Codice Civile che disciplina le opere fatte da un terzo con materiali propri su suolo altrui, attribuendo al proprietario del fondo il diritto di ritenere le stesse, previo pagamento, a sua scelta, del valore dei materiali e del prezzo della manodopera oppure dell'aumento di valore

Considerato che:

- l'Amministrazione manifesta la volontà di ritenere il manufatto, ravvisando un prevalente interesse pubblico alla sua conservazione per finalità di pubblica utilità (punto informativo e presidio igienico sanitario per il giardino pubblico), oltre che un valore storico-architettonico-culturale per la sua presenza ultraventennale lungo la "Passeggiata";
- la società ex concessionaria ha realizzato a proprie spese il manufatto che tuttavia oggi versa in stato di abbandono, venendo meno agli obblighi di manutenzione e gestione dei servizi igienici pubblici;
- ai sensi dell'art. 936, comma 4, c.c., il proprietario del suolo non può obbligare il terzo a rimuovere le opere quando queste sono state fatte a sua scienza e senza opposizione (come nel caso di specie, essendo state realizzate in forza di una convenzione comunale);

Ritenuto, in luogo di qualsiasi pretesa a titolo di indennizzo, risarcimento o compensazione, riconoscere la possibilità di corrispondere all'ex concessionario un ristoro economico, da determinarsi esclusivamente all'esito di apposita perizia tecnica asseverata, affidata a un professionista indipendente nominato dall'Ente (ovvero concordemente individuato tra le parti) che analizzi e quantifichi, con distinta evidenza contabile, i seguenti elementi:

1. **Crediti vantati dall'amministrazione verso l'ex concessionario**, debitamente documentati e riconosciuti come certi, liquidi ed esigibili, al netto di eventuali controcrediti o penali contrattuali;
2. **Valore residuo della struttura e delle opere realizzate**, determinato secondo criteri di stima oggettivi (valore di mercato, valore di ricostruzione a nuovo deprezzato, o valore di trasformazione o analisi dei fatturati), tenendo conto dello stato di conservazione, dell'obsolescenza tecnica e funzionale, nonché della quota parte di investimenti eventualmente già ammortizzata nel corso del rapporto concessorio;

Il ristoro così quantificato, qualora dovuto, sarà sottoposto all'approvazione dell'organo competente e costituirà liquidazione definitiva e liberatoria di ogni pretesa dell'ex concessionario, il quale, a fronte dell'accettazione dell'importo peritato, rinuncerà espressamente ad ogni ulteriore azione, anche giudiziaria, nei confronti dell'Amministrazione;

Considerato che il mancato ripristino dello stato dei luoghi a seguito della decadenza della convenzione rep. 2077/2005 e l'assenza di titolarità configurano al contempo una violazione delle norme edilizie vigenti, rendendo applicabile la procedura sanzionatoria di cui all'art. 31 commi 3 e 5 del D.P.R. 380/2001 (acquisizione gratuita di diritto del manufatto al patrimonio comunale e mantenimento dello stesso previo riconoscimento del prevalente interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale);

Considerato altresì che:

- esistono sul territorio altre strutture simili regolate dalla Deliberazione di C.C. n. 124/2002 (o da altro regolamento comunale) e, al fine di garantire i principi costituzionali di imparzialità e parità di

trattamento (art. 97 Cost.), è necessario agire nell'ambito di una ricognizione generale che eviti disparità tra posizioni analoghe;

- il quadro normativo sulle concessioni demaniali è in fase di evoluzione (Direttiva Bolkestein e decreti concorrenza) e richiede una gestione attenta dei manufatti realizzati dai privati su suolo pubblico;

- è opportuno dare indirizzo agli uffici affinché si proceda tempestivamente ad una generale ricognizione e regolarità dei chioschi e strutture similari su tutto il territorio comunale, anche al fine di una migliore e più aggiornata possibile regolamentazione in materia;

Visti:

- il D.Lgs 267/2000 ss.mm.ii. (TUEL)
- il D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii. e in particolare l'art. 31;
- l'art. 176 e seguenti del D.Lgs 36/2023 per i contratti di concessione;
- gli articoli 934 e 936 del codice civile;
- l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001;
- lo Statuto comunale

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti palesi favorevoli unanimi;

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di esprimere atto indirizzo affinché l'Amministrazione proceda all'acquisizione definitiva, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, della piena proprietà del chiosco di Viale B. Buoizzi ai sensi degli artt. 934 e 936 c.c., dichiarando formalmente di voler ritenere l'opera per finalità di pubblico interesse;

3. Di stabilire che all'ex concessionario potrà essere riconosciuto un ristoro economico, da quantificarsi esclusivamente all'esito dell'apposita perizia tecnica asseverata richiamata in premessa, che valuti:

- i crediti vantati dall'Amministrazione verso l'ex concessionario;
- il valore residuo della struttura e delle opere realizzate;

4. Di stabilire che l'importo del ristoro eventualmente riconosciuto, una volta quantificato dalla perizia di cui al punto 3 e approvato dall'organo competente, costituirà liquidazione definitiva e liberatoria di ogni pretesa dell'ex concessionario e sarà corrisposto previa rivalsa contestuale dell'importo dovuto a favore dell'Ente;

5. Di dare atto che la spesa derivante dall'espletamento dell'incarico peritale trova copertura sul cap. 105100 "Spese notarili e incarichi a professionisti esterni" del bilancio comunale;

6. Di dare atto che l'importo eventualmente riconosciuto trova copertura sul cap. 814100 "Fondo

pagamento espropri arretrati” del bilancio comunale;

7. Di dare atto che l'eventuale recupero delle somme che dovessero risultare dovute da parte della proprietà sarà accertato sul capitolo 88100 "Canone Unico Patrimoniale".

8. Di dare mandato ai Dirigenti Responsabili dei Servizi Patrimonio, Commercio/SUAP, Entrate/Tributi di avviare un censimento generale di tutti i manufatti funzionali o pertinenziali alle attività commerciali o di ristorazione presenti sul territorio di Monterotondo, verificando per ciascuno:

- Titolo edilizio o altra Autorizzazione.
- Vigenza della concessione di suolo pubblico.
- Regolarità dei pagamenti dei tributi e dei canoni convenzionali.
- Esistenza e validità delle polizze cauzionali.

8. Di disporre la successiva messa a bando della concessione del chiosco acquisito avvenga secondo il D.Lgs. 36/2023, inserendo clausole che obblighino il nuovo gestore alla manutenzione dei bagni pubblici e che escludano soggetti con morosità pregresse.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 338**

Ufficio Proponente: **Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale**

Oggetto: **ATTO DI INDIRIZZO PER LA RICOGNIZIONE GENERALE DEI MANUFATTI PERTINENZIALI AD ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DI RISTORAZIONE SU SUOLO PUBBLICO (CHIOSCHI, DEHORS E SIMILARI) E PER L'ACQUISIZIONE DEL CHIOSCO IN VIA BRUNO BUOZZI SNC (GIA' GREEN GARDEN RITA SC) AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 934 E 936 C.C. (ACCESSIONE) E DELL'ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 20/07/2026

Il Responsabile di Settore

Cucchiaroni Andrea

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/07/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Felici Laura

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Varone Riccardo

IL Segretario Generale
Michele Smargiassi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt. 20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

Riccardo Varone in data 13/08/2026
Michele Smargiassi in data 13/08/2026



Comune di Monterotondo

Data 13/08/2026 N. 277	OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA RICOGNIZIONE GENERALE DEI MANUFATTI PERTINENZIALI AD ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DI RISTORAZIONE SU SUOLO PUBBLICO (CHIOSCHI, DEHORS E SIMILARI) E PER L'ACQUISIZIONE DEL CHIOSCO IN VIA BRUNO BUOZZI SNC (GIA' GREEN GARDEN RITA SC) AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 934 E 936 C.C. (ACCESSIONE) E DELL'ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001.
---	---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione nr. 277 del 13/08/2026 viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio elettronico del Comune (<https://servizi.comune.monterotondo.rm.it/ServiziOnLine/Istanze/landingIstanza?Id=1>) e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi e viene trasmessa con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

ESECUTIVITA'

la presente deliberazione diviene esecutiva dal 23/08/2026 in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 3, D.Lgs n. 267/2000;

Monterotondo li, 13/08/2026

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Michele Smargiassi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt. 20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

Michele Smargiassi in data 13/08/2026