

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2021

Data: 03/05/2021 - Ora: 13.06.45 Fine

Visura n.: T196555 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALMONTONE (Codice: L639)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 22 Particella: 1649 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1649	2			B/5	U	13222 m³	Totale: 4754 m²	Euro 8.194,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA GRAMSCI SNC piano: T-1-2;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI ROMA con sede in ROMA	80034390585*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 29/09/2008 protocollo n. RM1207199 in atti dal 29/09/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9624.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L639 - Sezione - Foglio 22 - Particella 1649

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





**Città metropolitana
di Roma Capitale**

**U.C. - "Risorse Strumentali, Logistica e
Gestione Ordinaria del Patrimonio"**

Il Direttore, Aurelia Macarone Palmieri

Funzionario P.O.

Dott. Paolo Cenci

p.cenci@cittametropolitanaroma.gov.it

Responsabile dell'istruttoria

Dott.ssa Maria Flavia Casatelli

mf.casatelli@cittametropolitanaroma.gov.it

Comune di Valmontone

Sindaco

On. Alberto Latini

sindaco@comune.valmontone.rm.gov.it

Vice Sindaco

Dott.ssa Veronica Bernabei

v.bernabei@comune.valmontone.rm.gov.it

e, pc Città Metropolitana di Roma Capitale

Vice sindaco Metropolitano

Dott. Pierluigi Sanna

vicesindaco@cittametropolitanaroma.it

Consigliere delegato Bilancio e Patrimonio

Dott.ssa Cristina Michetelli

c.michetelli@cittametropolitanaroma.it

OGGETTO: Realizzazione di nuovo edificio scolastico su terreno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Valmontone presso il complesso scolastico "Via Gramsci".

Con riferimento all'oggetto, si prende atto della nota acquisita al protocollo dell'Ente CMRC-2022-0024743 del 07.02.2022 con cui codesto Comune richiede il Nulla Osta di questa Amministrazione ai fini della presentazione della candidatura dell'intervento nell'ambito del PNRR Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1 "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici", finanziato dall'Unione Europea Next Generation UE.

Preso altresì atto della Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 2 del 2.02.2022, con cui si è dato mandato alla scrivente Direzione di attivare le procedure per la concessione di diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone, al fine di realizzare, sull'area di proprietà dell'Ente (Foglio 22, particella 1649 parte), un immobile da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze.

Per tutto quanto sopra premesso, si comunica che nulla osta da parte dello scrivente Ufficio alla presentazione della richiamata candidatura dell'intervento nell'ambito del PNRR, alle condizioni e prescrizioni espressamente indicate nella citata DCM n. 2\2022 e nell'allegato schema di contratto di diritto di superficie, che si inviano unitamente alla presente nota.

Con i migliori saluti.

Il Direttore

Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri

(Firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.lgs 82/2005 e ss.mm., si attesta che il presente atto è un documento informatico originale firmato digitalmente, registrato e conservato presso la scrivente Direzione. Rispetto all'apposizione della firma digitale, il presente documento è stato modificato per la sola apposizione della segnatura di protocollo"



Posizione Organizzativa Dott. Paolo Cenci

Sede: Viale G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma

Telefono: 06/6766 3621 – 06/6766 3622

Pec Dipartimentale: risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

E-mail: risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana di Roma Capitale Consiglio metropolitano

(Estratto del verbale della seduta pubblica del 2 febbraio 2022)

L'anno 2022, il giorno mercoledì 2 del mese di febbraio, ha avuto inizio in modalità mista (in presenza e in modalità telematica), alle ore 15,00 il Consiglio convocato per le ore 14,30.

La seduta è svolta sia in presenza che in audio-videoconferenza, ai sensi dell'art. 73, comma 1, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27 del 24 aprile 2020 nonché della deliberazione del Consiglio metropolitano n. 13 del 30 aprile 2020.

E' presente e presiede la seduta il Vice Sindaco metropolitano Pierluigi Sanna.
Partecipa il Vice Segretario Generale Vicario Dott. Andrea Anemone.

All'inizio della seduta, il Consiglio risulta riunito in numero legale, essendo presenti n. 21 – assenti n. 3 Consiglieri, come di seguito:

		P	A			P	A
Angelucci	Mariano	X		Marini	Nicola	X	
Ascani	Federico	X		Michetelli	Cristina	X	
Biolghini	Tiziana	X		Montino	Esterino	X	
Cacciotti	Stefano	X		Palombi	Alessandro	X	
Chioccia	Manuela	X		Parrucci	Daniele	X	
Eufemia	Roberto	X		Pascucci	Alessio		X
Falconi	Cristian	X		Pieretti	Alessia	X	
Ferrara	Paolo	X		Pizzigallo	Angelo	X	
Ferrarini	Massimo		X	Presicce	Vito	X	
Ferraro	Rocco	X		Pucci	Damiano	X	
Giammusso	Antonio	X		Sanna	Pierluigi	X	
Grasselli	Micol		X	Volpi	Andrea	X	

In presenza (Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Sanna).

In audio-videoconferenza (Angelucci, Ascani, Ferrara, Ferraro, Volpi).

DELIBERAZIONE N. 2

OGGETTO: Area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Valmontone, presso il complesso scolastico "Via Gramsci". Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze.

OMISSIS

[Illustra la proposta di deliberazione la Consigliera Cristina Michetelli delegata al Bilancio e Patrimonio.

Intervengono nella discussione i Consiglieri metropolitani Cacciotti, Angelucci, Eufemia, Giammusso, Falconi, Marini e il Vice Sindaco metropolitano Sanna per la replica agli interventi. Tutti gli interventi sono riportati nella registrazione conservata agli atti].

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

OGGETTO: Area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Valmontone, presso il complesso scolastico “Via Gramsci”. Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che:

con decreto n. 4 del 28.01.2022 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all’approvazione del Consiglio Metropolitano: “Area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Valmontone, presso il complesso scolastico “Via Gramsci”. Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze”;

la Città Metropolitana di Roma Capitale è proprietaria del compendio immobiliare scolastico “Via Gramsci” sito in Valmontone, identificato in catasto al F. 22, particella 1649 parte, sede dell’Istituto Tecnico “Enzo Gigli”, adiacente alla scuola primaria comunale Oreste Giorgi e al complesso sportivo di proprietà comunale;

il Comune di Valmontone, a far data dal 2016, ha proposto di valorizzare sia l’area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sia l’ulteriore area e tutte le strutture con vocazione sportiva ivi esistenti, comprese quelle di proprietà comunale, di pertinenza della scuola primaria, con proprie risorse, mediante la ristrutturazione e l’ottimizzazione degli spazi sportivi, unitamente alla ricostruzione della recinzione esterna ed alla realizzazione del sistema di videosorveglianza di tali aree, prendendo a proprio esclusivo carico la gestione e la manutenzione ordinaria dell’area di proprietà dell’Amministrazione metropolitana di pertinenza del complesso scolastico Via Gramsci, per destinarla ad attività sportive e ludico-ricreative aperte agli utenti ed alle associazioni del territorio comunale, che saranno selezionate dal Comune di Valmontone;

tenuto conto che tale proposta rispondeva all’interesse della Città metropolitana alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche mediante l’implementazione e/o manutenzione di impianti sportivi di pertinenza di Istituti Scolastici, al fine di fornire degli ulteriori e rinnovati strumenti alle scuole ed al contempo offrire al territorio ed alla cittadinanza dei luoghi per

poter esercitare attività sportiva, con D.C.M. n. 52 del 15.06.2016 veniva dato mandato ai competenti Uffici di avviare le procedure per la concessione, in favore del Comune di Valmontone, dell'area di proprietà dell'Ente (F. 22, particella 1649 parte), al fine di realizzare il progetto di valorizzazione patrimoniale proposto;

in data 12 dicembre 2016 veniva sottoscritto l'atto di concessione con il Comune di Valmontone, per formalizzare i rapporti tra i due Enti, al fine di assicurare la certezza dei rapporti medesimi, sia nei confronti del Comune di Valmontone che dell'Istituto scolastico e consentire a quest'ultimo l'utilizzazione delle strutture sportive per finalità didattiche nelle ore antimeridiane e per tutta la durata della concessione;

la durata della concessione, pari al tempo occorrente a scomputare l'importo dell'investimento effettuato dal canone di concessione dovuto all'Amministrazione metropolitana per l'utilizzo delle strutture sportive scolastiche, veniva stimata in anni 13 a far data dalla messa in esercizio delle strutture sportive, salvo revisione in sede di collaudo delle opere;

successivamente, il Comune di Valmontone presentava una nuova proposta di valorizzazione sulla medesima area scolastica, prevedendo la realizzazione di una tensostruttura polivalente, comprensiva di spogliatoio e zona ristoro, a totale propria cura, rischio e spese;

anche la nuova proposta di valorizzazione interessa sia l'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sia l'intera area scolastica e tutte le strutture con vocazione sportiva ivi esistenti, comprese quelle di proprietà comunale, di pertinenza dell'Istituto Scolastico comunale, con ciò valorizzando l'intero complesso immobiliare a vantaggio della popolazione scolastica e di tutta l'utenza del territorio;

con Deliberazione n. 2 del 21.03.2018 il Consiglio Metropolitan si esprimeva favorevolmente alla ulteriore valorizzazione dell'area di cui trattasi, mediante integrazione della concessione a scomputo in favore del Comune di Valmontone per il tempo occorrente a garantire l'equilibrio economico finanziario, comunque non superiore a 30 anni;

in data 26 aprile 2018 veniva quindi stipulata l'appendice al contratto di concessione sottoscritto in data 12 dicembre 2016, per la valorizzazione delle aree sportive e la realizzazione e gestione di nuove strutture sportive scolastiche da aprire anche al territorio, per una durata pari a 30 anni a far data dalla messa in esercizio delle strutture sportive, salvo revisione in sede di collaudo delle opere;

il Comune di Valmontone, con nota prot. CMRC-2021-162558 del 23.12.2021 ha richiesto allo scrivente Ufficio la revisione della concessione in essere per la realizzazione, sulla medesima area oggetto di concessione, di un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare necessario per disporre di nuovi spazi, considerata l'accertata carenza di aule specie per la scuola di primo grado;

questa Direzione, previa acquisizione del parere favorevole del Consiglio d'Istituto alla realizzazione della nuova scuola, ha interessato il Dipartimento I per le valutazioni di competenza circa l'opportunità di realizzare un nuovo edificio scolastico su terreno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Valmontone presso il complesso scolastico "Via Gramsci";

il Dipartimento I si è espresso con nota prot. CMRC-2022-0007257 e che qui di seguito si riporta negli elementi essenziali:

“In primo luogo, fatta salva la competenza del Comune alla verifica della proposta progettuale presentata, la eventuale cessione dell’area è condizionata alla permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato scolastico esistente di proprietà della CMRC.

Al riguardo, sulla base della conseguente configurazione dell’area di pertinenza dell’istituto superiore, il Comune di Valmontone dovrà verificare e attestare tali condizioni, con riferimento agli atti autorizzatori rilasciati per la sua realizzazione, alle normative ed indici di PRG e dei piani sovraordinati, alle normative di sicurezza e di fruibilità, con riferimento all’antincendio e agli accessi pedonali e carrabili.

Altresì, con riferimento all’istituto superiore, dovrà essere verificato dal Comune e garantito il rispetto delle disposizioni del Decreto ministeriale 18.12.1975 “Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica” evidenziando, sinteticamente e non esaustivamente, il rispetto delle previsioni indicate ai seguenti punti delle Norme Tecniche:

2.0 - Caratteristiche generali dell’area;

2.1 2.1.1. - Ampiezza dell’area;

2.1.2 - Ampiezza minima (con riferimento alla Tab. 2 – istituto superiore - e ad un numero di classi che risulterebbe pari a 25 – richiesta area di almeno 15.125 mq);

2.1.3 – Area coperta dagli edifici non superiore ad 1/3 dell’area totale;

2.1.4 – Dotazione di area per parcheggio.

3.0 - Caratteristiche dell’opera in generale;

3.0.8 – valori di illuminamento e distanze tra pareti ed edifici;

3.5 - Caratteristiche degli spazi per l’educazione fisica e sportiva e per il servizio sanitari;

3.5.2 – Aree di gioco all’aperto (dotazione di spazi prevista dalle disposizioni per le scuole secondarie di 2° grado);

Considerato che l’area richiesta dal Comune di Valmontone per la costruzione del nuovo edificio scolastico è interessata da un progetto di valorizzazione mediante realizzazione di un nuovo impianto sportivo, così come previsto dal contratto di concessione del 2016 e dalla successiva appendice del 2018, per una durata pari ad anni 30;

Preso atto che le opere di valorizzazione degli spazi sportivi oggetto di concessione non sono state mai avviate, né verranno realizzate per le mutate esigenze istituzionali del Comune di Valmontone;

Considerato che il Comune di Valmontone ha chiesto la revisione della concessione sopra richiamata, con estensione della sua durata per la realizzazione, sulla medesima area oggetto di concessione, di un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze, necessario per disporre di nuovi spazi considerata l’accertata carenza di aule, specie per la scuola di primo grado;

Ritenuto di non poter estendere la concessione in essere, in quanto ha ad oggetto finalità diverse dalla costruzione di un edificio scolastico, riguardando la valorizzazione dell'area mediante realizzazione di strutture sportive, sebbene a servizio dell'Istituto di Istruzione Superiore;

Dato atto che l'Ente dovrà intendere, per quanto sopra rappresentato, come superato il contratto di concessione del 2016 unitamente alla sua appendice del 2018, per le mutate esigenze dell'Ente comunale di voler disporre dell'area de qua per un nuovo e differente uso della medesima;

Ritenuto opportuno comunque concedere, anche in continuità con i precedenti indirizzi e atti dell'Ente indicati in premessa, l'area in questione al Comune di Valmontone, per le finalità richieste, nel più ampio spirito di collaborazione tra istituzioni pubbliche e nel rispetto dei dettati costituzionali, con particolare riguardo agli articoli 3 e 34, in cui il diritto allo studio trova le proprie radici;

Ritenuto di poter utilizzare, tra gli strumenti giuridici a disposizione, ai fini della cessione dell'area di cui trattasi al Comune di Valmontone, un contratto di concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c.;

Considerato che:

la concessione ad edificandum consentirebbe al Comune di Valmontone di edificare e mantenere la costruzione al di sopra del suolo della CMRC per tutta la durata del contratto e per le finalità pubbliche legate alla realizzazione dell'istituto scolastico, e alla Città metropolitana di divenire proprietario della costruzione allo scadere del termine del diritto di superficie;

l'utilizzo di tale fattispecie giuridica garantirebbe la funzione dell'Ente alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, visto che con l'estinzione del diritto di superficie il proprietario del suolo diventerà proprietario della costruzione;

il Comune di Valmontone, unitamente alla realizzazione della scuola di primo grado, costruirebbe un nuovo ed efficiente impianto sportivo che verrà utilizzato, per tutta la durata del contratto di concessione del diritto di superficie, anche dall'Istituto Scolastico "Via Gramsci", in orario antimeridiano, per lo svolgimento delle attività didattiche;

l'implementazione di spazi sportivi, sebbene a totale carico dell'Ente comunale, e l'utilizzo degli stessi da parte dell'I.S. "Via Gramsci" per esigenze legate alla didattica, risponde all'interesse della Città metropolitana di fornire di ulteriori e rinnovati strumenti alle scuole per poter esercitare attività sportiva;

Ritenuto:

di dover stabilire, nell'ottica del contemperamento degli interessi di ciascun Ente, una durata del diritto di superficie pari ad anni 30 (trenta), rinnovabile dalle parti previo nuovo accordo e stipula di apposito contratto;

di dover stabilire, altresì, che il diritto di superficie dell'area in questione sarà concesso al Comune di Valmontone in regime non oneroso, per la natura pubblica e sociale dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un nuovo istituto scolastico necessario per fornire di ulteriori spazi l'utenza scolastica del territorio;

Vista la funzione propria dell'Ente di assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano;

Visto il parere espresso dal Consiglio dell'IS "Via Gramsci" con delibera n. 17 del 27.10.2021, favorevole alla realizzazione di nuovo edificio scolastico per I ciclo nelle pertinenze dell'IIS Via Gramsci-Valmontone, nei modi e nelle condizioni esplicitate dal Protocollo di Intesa (tra Comune di Valmontone e IS Via Gramsci) Prot. 3534/E del 18/10/2021, limitatamente all'area esterna alla linea contrassegnata dai punti "A-D-G" nella planimetria allegata e che rappresenta la recinzione che separa le pertinenze degli istituti di istruzione di ordini diversi;

Dato atto che:

il diritto di superficie concesso al Comune di Valmontone per la durata sopra indicata non potrà essere oggetto di cessione a terzi, neppure a titolo parziale, se non previa autorizzazione espressa del concedente;

l'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica;

la destinazione d'uso per cui è concessa l'area, ovvero la costruzione di un immobile da adibire a plesso scolastico per I ciclo, non potrà quindi essere oggetto di alcuna modifica o variazione durante tutta la durata della concessione, pena la risoluzione contrattuale e l'immediato rientro in proprietà degli spazi da parte della Città metropolitana;

il Comune di Valmontone si impegna, in via preliminare, a garantire la permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato scolastico "Via Gramsci", di proprietà della Città metropolitana, nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 18.12.1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica" e delle prescrizioni impartite dal Dipartimento I con la richiamata nota CMRC-2022-0007257;

il Comune di Valmontone si impegna a rispettare quanto previsto nel Protocollo di Intesa, firmato in data 18.10.2021 con il Dirigente Scolastico dell'Istituto Superiore "Via Gramsci" che prevede quanto segue:

- *"La realizzazione del nuovo edificio da parte del comune di Valmontone dovrà riservare spazi esterni di pertinenza esclusiva dell'Istituto Scolastico di Via Gramsci che garantiscano la sicurezza della propria utenza, la possibilità di svolgere esercitazioni all'aperto in prossimità della palestra della stessa scuola, nonché eventuali possibilità di adeguamento dell'Istituto già in crescita, come da planimetria allegata sub..."*
- *Qualunque variazione successiva o modifica al progetto non potrà modificare o eccedere i punti di confine stabiliti con la recinzione e indicati nella sopradetta planimetria.*
- *Gli spazi di competenza esclusiva dell'Istituto saranno delimitati da una recinzione che separa le pertinenze dei due istituti.*

- *L'Istituto di Via Gramsci conserverà il diritto di utilizzo delle strutture sportive edificate dal comune di Valmontone, ovvero, della prevista struttura – palestra al coperto che sorgerà nei pressi dell'attuale campo di basket scoperto.*
- *L'Istituto di Via Gramsci potrà utilizzare le strutture sportive in orario antimeridiano sabato escluso e la struttura auditorium in orario da stabilire con apposito regolamento;*
- *Il comune di Valmontone si impegna a garantire tale utilizzo con futuro apposito atto tra l'Istituto, il comune e l'istituzione scolastica di pertinenza comunale alla quale saranno affidate le strutture;*
- *Il passaggio per giungere alle strutture sportive sarà garantito da un cancello appositamente realizzato lungo la recinzione e in prossimità della palestra. Lo stesso dovrà avere dimensioni sufficienti a consentire, in sicurezza, l'attraversamento a studenti e docenti nella direzione dell'Istituto di Via Gramsci dalla struttura e viceversa”;*

Dato atto che:

la Città metropolitana si riserva, previo accordo con il Comune di Valmontone, in ottemperanza alle indicazioni espresse dal Dipartimento I, di utilizzare una porzione di area oggetto del diritto di superficie, che sarà debitamente individuata di concerto con il Comune, per far fronte alla eventuale urgente necessità di posizionare moduli prefabbricati per soddisfare l'aumento del proprio fabbisogno di aule scolastiche;

il comune di Valmontone si impegna, in caso di spazi liberi e disponibili presso la futura scuola edificata nel terreno di proprietà della Città metropolitana, ad ospitare, per periodi di tempo limitati e preventivamente stabiliti, eventuali classi del limitrofo edificio scolastico di competenza della Città metropolitana, per esigenze straordinarie ed urgenze debitamente motivate;

Considerato che la previsione, in questa sede, della concessione del diritto di superficie dell'area di proprietà dell'Ente (F. 22, particella 1649 parte) vale come integrazione al Piano delle Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;

Ritenuto:

di dover approvare l'allegato schema di contratto di concessione di diritto di superficie al fine di definire e disciplinare gli ulteriori reciproci rapporti, obblighi e diritti tra gli Enti qui interessati;

di dover dare mandato ai competenti Uffici del Dipartimento I della Città metropolitana di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte del Comune di Valmontone, delle prescrizioni di cui alla nota CMRC-2022-0007257 riportata in premessa;

Dato atto che:

tutte le spese relative al contratto di concessione, tra cui il pagamento dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto medesimo, saranno a totale carico del Comune di Valmontone concessionario;

ai fini della realizzazione dell'intervento, nessun onere sarà a carico della Città metropolitana di Roma Capitale;

il Comune di Valmontone si assume la piena ed esclusiva responsabilità civile, penale e amministrativa per la gestione degli spazi, esonerando la Città metropolitana di Roma Capitale e l'Istituto Scolastico di Istruzione Superiore da qualsivoglia responsabilità in merito anche ad eventuali danni causati a cose e/o persone;

Preso atto che il Comune di Valmontone, con Deliberazione di Giunta comunale n. 12 del 27.01.2022, ha espresso la formale adesione allo schema di contratto di concessione del diritto di superficie di cui trattasi;

Dato atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile;

Atteso che la 1^a Commissione Consiliare permanente "Bilancio, Patrimonio, PNRR e Progetti europei, Rapporti con gli Enti Locali" e la 3^a Commissione Consiliare permanente "Edilizia scolastica e Politiche della formazione" hanno espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in data 02.02.2022;

Preso atto:

che il Direttore dell'U.C. "Risorse strumentali, logistica e gestione ordinaria del patrimonio" Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. ed ha apposto il visto di coerenza con i programmi e gli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 24, comma 1, lett. d, del Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi);

che il Direttore del Dipartimento I "Politiche educative: Edilizia scolastica e formazione professionale" Dott. Paolo Berno ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;

che il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

che il Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 44 dello Statuto, nello svolgimento dei *"compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa nei confronti degli Organi dell'Ente, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti"*, nulla osserva;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa da intendersi integralmente trascritte:

1. di prendere atto di quanto riportato in premessa e, per l'effetto, di dare mandato ai competenti Uffici della Direzione U.C. Risorse strumentali, logistica e gestione ordinaria del patrimonio di attivare le procedure per la concessione di diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone, al fine di realizzare, sull'area di proprietà dell'Ente (Foglio 22, particella 1649 parte), un immobile da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze;

2. di dare mandato ai competenti Uffici del Dipartimento I della Città metropolitana di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte del Comune di Valmontone, delle prescrizioni di cui alla nota CMRC-2022-0007257 riportata in premessa;
3. di approvare l'allegato schema di contratto di diritto di superficie al fine di definire e disciplinare gli ulteriori reciproci rapporti, obblighi e diritti tra gli la Città metropolitana ed il Comune di Valmontone;
4. di dare atto che tutte le spese relative al contratto di concessione, tra cui il pagamento dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto medesimo, saranno a totale carico del Comune di Valmontone concessionario;
5. di stabilire che il diritto di superficie, nell'ottica del contemperamento degli interessi di ciascun Ente, avrà una durata pari ad anni 30 (trenta), rinnovabile dalle parti previo nuovo accordo e stipula di apposito contratto;
6. di stabilire, altresì, che il diritto di superficie dell'area sarà concesso al Comune di Valmontone in regime non oneroso per le seguenti motivazioni:
 - per la natura pubblica e sociale dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un nuovo istituto scolastico necessario per fornire di ulteriori spazi l'utenza scolastica del territorio;
 - per la possibilità di utilizzo, da parte dell'Istituto Scolastico Superiore "Via Gramsci", di competenza della Città metropolitana, del nuovo impianto sportivo e della struttura auditorium, che saranno realizzati dal Comune di Valmontone nelle aree limitrofe;
 - per l'impegno del Comune di Valmontone, in caso di spazi liberi e disponibili presso la futura scuola edificata nel terreno di proprietà della Città metropolitana, ad ospitare, per periodi di tempo limitati e preventivamente stabiliti, eventuali classi del limitrofo edificio scolastico di competenza della Città metropolitana, per esigenze straordinarie ed urgenze debitamente motivate;
 - per la riserva, in capo alla Città metropolitana di Roma Capitale, previo accordo con il Comune di Valmontone, in ottemperanza alle indicazioni espresse dal Dipartimento I, di utilizzare una porzione di area oggetto del diritto di superficie, ovvero di altra area idonea di proprietà del Comune di Valmontone, che sarà debitamente individuata di concerto con il Comune medesimo, per far fronte alla eventuale urgente necessità di posizionare moduli prefabbricati per soddisfare l'aumento del proprio fabbisogno di aule scolastiche;
7. di stabilire che il diritto di superficie sarà concesso alle condizioni specificatamente riportate in premessa ed in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla citata nota CMRC-2022-0007257 del Dipartimento I di questo Ente;
8. di dare atto che l'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica;

9. di dare atto che l'intervento sarà realizzato senza alcun onere a carico dell'Amministrazione metropolitana;
10. di dare atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

(Ai fini del quorum strutturale, risultano presenti/votanti oltre il Vice Sindaco metropolitano Pierluigi Sanna, i Consiglieri: (Angelucci, Ascani, Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Ferraro, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pascucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Volpi).

Procedutosi alla votazione per appello nominale il Presidente, con l'assistenza degli scrutatori (Pieretti, Biolghini, Giammusso), dichiara che il provvedimento è approvato all'unanimità con 21 voti favorevoli (Angelucci, Ascani, Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Ferraro, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pascucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Sanna, Volpi).

Quindi, il Presidente, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., considerata l'urgenza di provvedere, pone ai voti l'immediata eseguibilità del provvedimento approvato.

Procedutosi alla votazione per appello nominale, il Presidente dichiara che l'immediata eseguibilità è approvata all'unanimità con 20 voti favorevoli (Angelucci, Ascani, Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Ferraro, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Sanna, Volpi).

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
F.to digitalmente
Andrea Anemone

IL VICE SINDACO METROPOLITANO
F.to digitalmente
Pierluigi Sanna

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

Città Metropolitana di Roma Capitale....., C.F. 80034390585, PEC: risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.it, con sede in Roma (Rm), via IV Novembre 119/A - 00187 in questo atto rappresentata dal Dirigente, nato ail, domiciliato per la carica in, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data, nel prosieguo **Concedente**

E

Comune di Valmontone, pec: sede in, di seguito denominato brevemente Comune, in questo atto rappresentato da, nato ail, domiciliato per la carica presso la sede del comune, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data nel prosieguo **Concessionario**

Detti componenti della cui identità personale io Notaio... sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

La Città Metropolitana di Roma Capitale è proprietaria del compendio immobiliare scolastico “Via Gramsci” sito in Valmontone, identificato in catasto al F. 22, particella 1649, sede dell’Istituto Tecnico “Enzo Gigli”, adiacente alla scuola primaria comunale Oreste Giorgi e al complesso sportivo di proprietà comunale.

Su una porzione della suddetta area, la Città metropolitana – previa adozione di due distinte deliberazioni del Consiglio metropolitano n. 52/2016 e n. 2/2018 – ha autorizzato in favore del Comune di Valmontone una concessione a scomputo (firmata il 12.12.2016 ed integrata il 26.04.2018) per la valorizzazione delle aree sportive e la realizzazione e gestione di nuove strutture sportive scolastiche da aprire anche al territorio, per il tempo occorrente a garantire l’equilibrio economico finanziario dell’investimento effettuato e comunque non superiore a 30 anni.

Il Comune di Valmontone, con nota prot. CMRC-2021-162558 ha richiesto alla Città metropolitana di Roma Capitale la revisione della concessione in essere per la realizzazione, sulla medesima area oggetto di concessione, di un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare con annessi impianti e pertinenze, come da planimetria di massima allegata.

Con deliberazione n..... del.... , che si allega al presente atto, il Consiglio metropolitano, prendendo atto delle mutate esigenze rappresentate dal Comune e dando atto della decadenza della concessione in essere, ha pertanto deliberato favorevolmente per la concessione di un diritto di superficie trentennale al Comune di Valmontone per le primarie finalità scolastiche rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO, DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Oggetto del contratto.

La Città Metropolitana di Roma Capitale, come sopra rappresentata, per le finalità descritte in premessa, concede in favore del Comune di Valmontone che, come sopra rappresentato accetta, il diritto di superficie dell'area specificata in premessa e graficamente indicata con contorno in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A", quale parte integrante della presente concessione, al fine di realizzare un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare con annessi impianti e pertinenze, come da planimetria di massima allegata.

Il diritto di superficie concesso al Comune di Valmontone consiste, ai sensi dell'art. 952 cc, nel diritto di costruire e mantenere la struttura e gli impianti di cui sopra.

Il diritto di superficie sull'immobile oggetto del presente contratto si costituisce a favore del Comune di Valmontone per il seguente utilizzo: realizzazione un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare con annessi impianti e pertinenze.

Il concessionario non potrà utilizzare le strutture realizzate per usi diversi da quello dell'esercizio delle attività scolastiche previste. La destinazione d'uso non potrà pertanto esser variata. E' fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente richiesta ed espressamente autorizzata dal concedente.

Art. 3 – Durata della concessione e rinnovo.

La durata del diritto di superficie è stabilita in 30 (trenta) anni a far data dalla stipula della presente Concessione.

Alla scadenza del suddetto termine, la concessione potrà essere rinnovata dalle parti previo nuovo accordo e stipula di una nuova Concessione. In mancanza, il diritto di superficie si estingue, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9 del presente atto.

Art. 4 – Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie

Attesa la natura pubblica dell'intervento, la valorizzazione del terreno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale e la possibilità di utilizzo delle strutture da parte dell'Istituto Scolastico di pertinenza della Città metropolitana come disciplinato all'art 8 del presente atto, la concessione del diritto è gratuita.

Art. 5 – Condizioni dell'area

L'area oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valmontone in data....., allegato sotto la lettera “....”.

L'area sopra indicata è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù (se esistenti), a corpo e non a misura, e libera da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, esonerando le parti da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 6 - Diritti e obblighi del Concedente

La Città metropolitana di Roma Capitale, con la sottoscrizione della presente concessione, rimane proprietaria del solo suolo.

Il proprietario del suolo perde la facoltà di costruire e quella di servirsi liberamente del suolo e del sottosuolo. Prima dell'inizio dei lavori, non deve porre in essere modifiche dello stato del suolo che impediscano l'inizio della costruzione o qualsiasi altra attività che la renda impossibile o la ostacoli. Successivamente non deve ostacolare l'esercizio del diritto del superficiario e deve permettere lo svolgimento dell'attività di costruzione.

La Città metropolitana, tramite i competenti Uffici tecnici del Dipartimento I, si riserva il diritto di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte del Comune di Valmontone, delle prescrizioni specificate nel successivo articolo 8 del presente atto.

Art. 7 - Diritti e obblighi del Concessionario

Il Comune di Valmontone, con la sottoscrizione della presente concessione, acquista il diritto di costruire e mantenere sull'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, l'edificio scolastico che sarà edificato, nonché tutte le strutture e gli impianti previsti nell'intervento come sopra specificato, con vincolo di destinazione alla funzione scolastica per le finalità definite all'art. 2.

Il Comune di Valmontone, a far data dalla stipula del presente atto, assume la custodia delle aree oggetto del diritto di superficie e, quindi, sarà direttamente responsabile verso il concedente ed i terzi dei danni causati in relazione all'uso dell'area oggetto del diritto di superficie e si impegna a manlevare la Città metropolitana di Roma Capitale da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.

L'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica.

E' fatto divieto al Comune di Valmontone di cedere a terzi la proprietà delle opere o di concederle in locazione; è fatto altresì divieto di attribuire a soggetti terzi diritti di godimento relativi a porzioni delle strutture o degli impianti, oggetto del diritto di superficie, di concedere a terzi la gestione dell'edificio e delle attività connesse, di costituire ipoteche senza la preventiva autorizzazione della concedente Città metropolitana di Roma Capitale.

Gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, come disposto dal precedente comma, previa acquisizione dell'autorizzazione di Città metropolitana di Roma Capitale, comprese eventuali ipoteche, si estinguono, ai sensi del 1° comma dell'art. 2816 c.c.. con l'estinzione del diritto di superficie.

In quanto titolare del diritto di costruire, nel caso di demolizione o distruzione per qualunque motivo delle opere, il Comune di Valmontone ha diritto alla loro ricostruzione a proprie spese.

Il diritto di superficie del Comune di Valmontone comprende anche il diritto di costruire e mantenere opere al di sotto del suolo.

Il Comune di Valmontone si impegna alla redazione del progetto e alla realizzazione della struttura. Il superficiario provvederà alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, alle procedure di appalto per l'affidamento dei lavori, alla direzione dei lavori e, al termine di questi, al collaudo e all'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie all'esercizio delle attività previste. Il superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente.

Il comune di Valmontone provvederà inoltre, con oneri a proprio carico, alla predisposizione degli elaborati finalizzati all'aggiornamento catastale.

Le spese per la realizzazione dell'opera, senza esclusione alcuna, sono a totale carico del superficiario.

Sono a carico del Comune di Valmontone anche tutte le incombenze tecnico amministrative nessuna esclusa, come ad esempio, e senza pretesa di esaustività tutte le attività, atti e spese connesse con la progettazione, le autorizzazioni, anche da richiedere ad Enti terzi ai fini dell'edificazione dell'immobile, ivi incluso l'onere del frazionamento dell'area e tutte le spese connesse con le suddette attività.

Art. 8 – Ulteriori obblighi del concessionario

Il Comune di Valmontone si impegna, in ottemperanza alle indicazioni espresse dal Dipartimento I della Città metropolitana, ad utilizzare una porzione di area oggetto del diritto di superficie, ovvero di altra area idonea di proprietà del Comune di Valmontone, che sarà debitamente individuata di concerto con il

Comune medesimo, per far fronte alla eventuale urgente necessità di posizionare moduli prefabbricati per soddisfare l'aumento del proprio fabbisogno di aule scolastiche.

Il comune di Valmontone si impegna, in caso di spazi liberi e disponibili presso la futura scuola edificata nel terreno di proprietà della Città metropolitana, ad ospitare, per periodi di tempo limitati e preventivamente stabiliti, eventuali classi del limitrofo edificio scolastico di competenza della Città metropolitana, per esigenze straordinarie ed urgenze debitamente motivate.

Il diritto di superficie si intende concesso con vincolo di destinazione all'uso scolastico e con le prescrizioni tecniche di seguito indicate, così come espresse dal Dipartimento I dell'Ente metropolitano, che il Comune di Valmontone si impegna ad osservare scrupolosamente.

Dovrà preliminarmente essere garantita la permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato scolastico esistente di proprietà della Città metropolitana.

Al riguardo, sulla base della conseguente configurazione dell'area di pertinenza dell'istituto superiore, il Comune di Valmontone dovrà verificare e attestare tali condizioni, con riferimento agli atti autorizzatori rilasciati per la sua realizzazione, alle normative ed indici di PRG e dei piani sovraordinati, alle normative di sicurezza e di fruibilità, con riferimento all'antincendio e agli accessi pedonali e carrabili.

Altresì, con riferimento all'istituto superiore, dovrà essere verificato dal Comune e garantito il rispetto delle disposizioni del Decreto ministeriale 18.12.1975 *“Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica”* evidenziando, sinteticamente e non esaustivamente, il rispetto delle previsioni indicate ai seguenti punti delle Norme Tecniche:

2.0 - Caratteristiche generali dell'area;

2.1 2.1.1. - Ampiezza dell'area;

2.1.2 - Ampiezza minima (con riferimento alla Tab. 2 – istituto superiore - e ad un numero di classi che risulterebbe pari a 25 – richiesta area di almeno 15.125 mq);

2.1.3 – Area coperta dagli edifici non superiore ad 1/3 dell'area totale;

2.1.4 – Dotazione di area per parcheggio.

3.0 - Caratteristiche dell'opera in generale;

3.0.8 – Valori di illuminamento e distanze tra pareti ed edifici;

3.5 - Caratteristiche degli spazi per l'educazione fisica e sportiva e per il servizio sanitario

3.5.2 – Aree di gioco all'aperto (dotazione di spazi prevista dalle disposizioni per le scuole secondarie

di 2° grado).

Il comune di Valmontone si obbliga inoltre a rispettare quanto previsto nel Protocollo di Intesa, firmato in data 18.10.2021 tra il Sindaco del Comune di Valmontone ed il Dirigente Scolastico dell'Istituto Superiore Via Gramsci che prevede quanto segue:

- La realizzazione del nuovo edificio da parte del comune di Valmontone dovrà riservare spazi esterni di pertinenza esclusiva dell'Istituto Scolastico di Via Gramsci che garantiscano la sicurezza della propria utenza, la possibilità di svolgere esercitazioni all'aperto in prossimità della palestra della stessa scuola, nonché eventuali possibilità di adeguamento dell'Istituto già in crescita, come da planimetria allegata sub...
- Qualunque variazione successiva o modifica al progetto non potrà modificare o eccedere i punti di confine stabiliti con la recinzione e indicati nella sopradetta planimetria.
- Gli spazi di competenza esclusiva dell'Istituto saranno delimitati da una recinzione che separa le pertinenze dei due istituti.
- L'Istituto di Via Gramsci conserverà il diritto di utilizzo delle strutture sportive edificate dal comune di Valmontone, ovvero, della prevista struttura – palestra al coperto che sorgerà nei pressi dell'attuale campo di basket scoperto.
- L'Istituto di Via Gramsci potrà utilizzare le strutture sportive in orario antimeridiano sabato escluso e la struttura auditorium in orario da stabilire con apposito regolamento;
- Il comune di Valmontone si impegna a garantire tale utilizzo con futuro apposito atto tra l'Istituto, il comune e l'istituzione scolastica di pertinenza comunale alla quale saranno affidate le strutture;
- Il passaggio per giungere alle strutture sportive sarà garantito da un cancello appositamente realizzato lungo la recinzione e in prossimità della palestra. Lo stesso dovrà avere dimensioni sufficienti a consentire, in sicurezza, l'attraversamento a studenti e docenti nella direzione dell'Istituto di Via Gramsci la struttura e viceversa.

Art. 9 – Estinzione del diritto di superficie

Il diritto di superficie si estingue allo scadere del termine indicato all'art. 3 in mancanza di un nuovo accordo e concessione per il suo rinnovo.

Con l'estinzione del diritto di superficie il proprietario del suolo ovvero la Città metropolitana di Roma Capitale, diventa anche proprietario della costruzione, in quanto riprende pieno vigore il principio dell'accessione (art. 934 c.c.), senza alcun obbligo di indennizzo da parte del concedente a favore del superficiario, ai sensi dell'art. 953 c.c.

Con l'estinzione del diritto di superficie, gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, previa acquisizione dell'autorizzazione della Città metropolitana di Roma Capitale, comprese eventuali ipoteche, si estinguono; si estinguono altresì i contratti di locazione e di gestione eventualmente e previamente autorizzati; i diritti che gravano sul suolo si estendono alla costruzione, ad eccezione delle ipoteche.

Art. 10 – Risoluzione

Il presente contratto può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle parti, per inadempienza del Superficiario in relazione alle finalità di cui all'art.2 e seguenti e agli obblighi di cui all'art.7 e 8. Le opere realizzate saranno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, nello stato in cui si trovano al momento della risoluzione.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile.

Art. 11 – Spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente accordo, tra cui il pagamento dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto, saranno a totale carico del soggetto concessionario.

Saranno altresì a carico del concessionario le spese inerenti eventuali successive integrazioni o modifiche del presente accordo.

Art. 12 – Foro competente

Le eventuali controversie tra la Città Metropolitana di Roma Capitale ed il Comune di Valmontone derivanti dalla esecuzione del presente accordo sono deferite al giudice del foro di Roma, fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo.

Roma, li _____

Per Città metropolitana di Roma Capitale

.....

Per Comune di Valmontone

.....

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

Data: 15/03/2022 - Ora: 10.22.49 Fine

Visura n.: T87760 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALMONTONE (Codice: L639)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 22 Particella: 1649 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1649	2			B/5	U	13222 m³	Totale: 4754 m²	Euro 8.194,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA GRAMSCI SNC piano: T-1-2;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI ROMA con sede in ROMA	80034390585*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 29/09/2008 protocollo n. RM1207199 in atti dal 29/09/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9624.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L639 - Sezione - Foglio 22 - Particella 1649

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

Data: 15/03/2022 - Ora: 10.24.35 Fine

Visura n.: T89305 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALMONTONE (Codice: L639)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 22 Particella: 1654

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1654				B/5	U	4251 m³	Totale: 1211 m²	Euro 2.634,56	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2020 protocollo n. RM0003001 in atti dal 04/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 846.1/2020)
Indirizzo				PIAZZA EUROPA SNC piano: T-1-S1;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALMONTONE con sede in VALMONTONE	02512330586*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/01/2019 protocollo n. RM0001877 in atti dal 04/01/2019 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 43.1/2019)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2021

Data: 03/05/2021 - Ora: 13.06.45 Fine

Visura n.: T196555 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALMONTONE (Codice: L639)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 22 Particella: 1649 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1649	2			B/5	U	13222 m³	Totale: 4754 m²	Euro 8.194,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA GRAMSCI SNC piano: T-1-2;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI ROMA con sede in ROMA	80034390585*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 29/09/2008 protocollo n. RM1207199 in atti dal 29/09/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9624.1/2008)		

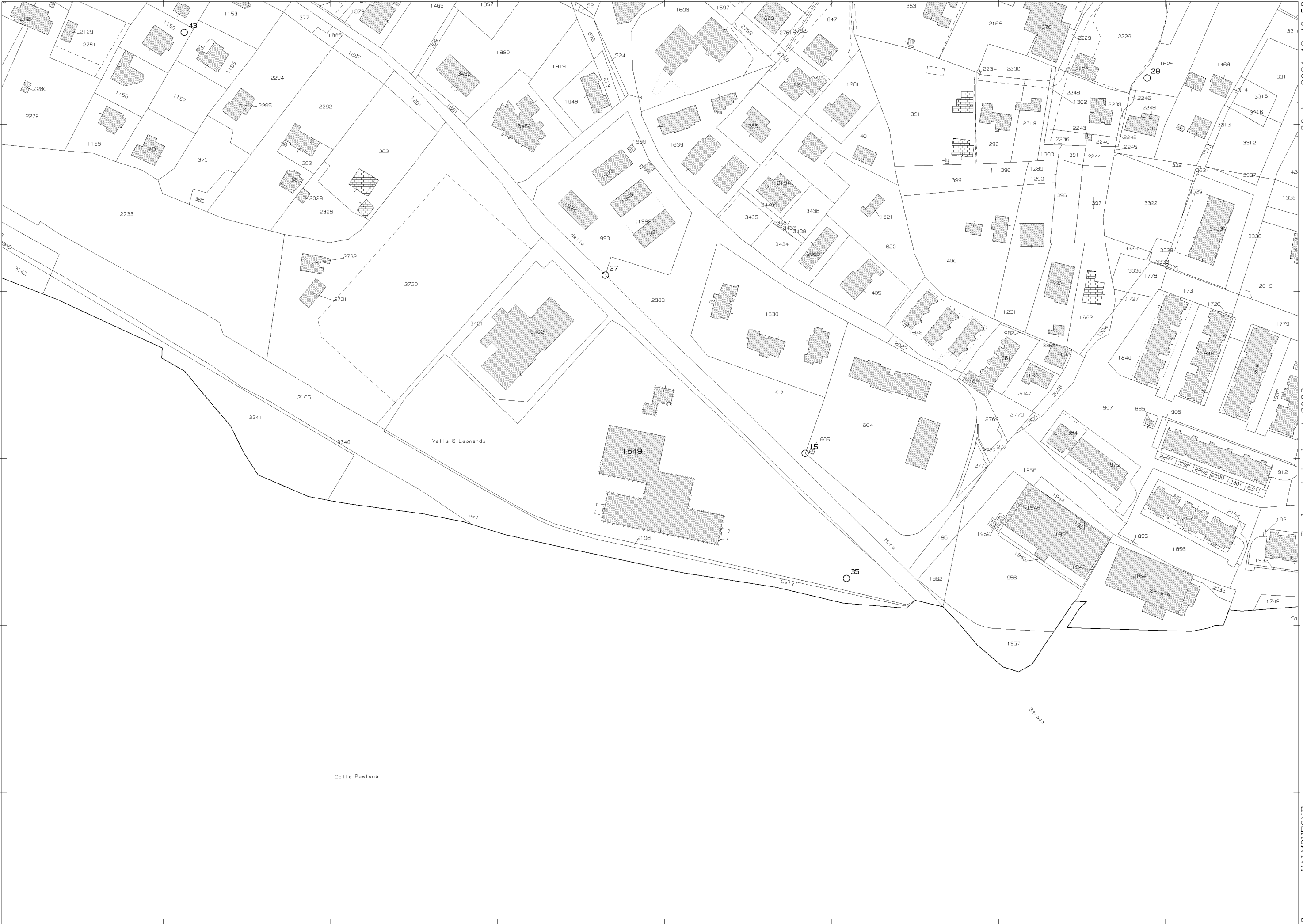
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L639 - Sezione - Foglio 22 - Particella 1649

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





**Città metropolitana
di Roma Capitale**

**U.C. - "Risorse Strumentali, Logistica e
Gestione Ordinaria del Patrimonio"**

Il Direttore, Aurelia Macarone Palmieri

Funzionario P.O.

Dott. Paolo Cenci

p.cenci@cittametropolitanaroma.gov.it

Responsabile dell'istruttoria

Dott.ssa Maria Flavia Casatelli

mf.casatelli@cittametropolitanaroma.gov.it

Comune di Valmontone

Sindaco

On. Alberto Latini

sindaco@comune.valmontone.rm.gov.it

Vice Sindaco

Dott.ssa Veronica Bernabei

v.bernabei@comune.valmontone.rm.gov.it

e, pc Città Metropolitana di Roma Capitale

Vice sindaco Metropolitano

Dott. Pierluigi Sanna

vicesindaco@cittametropolitanaroma.it

Consigliere delegato Bilancio e Patrimonio

Dott.ssa Cristina Michetelli

c.michetelli@cittametropolitanaroma.it

OGGETTO: Realizzazione di nuovo edificio scolastico su terreno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Valmontone presso il complesso scolastico "Via Gramsci".

Con riferimento all'oggetto, si prende atto della nota acquisita al protocollo dell'Ente CMRC-2022-0024743 del 07.02.2022 con cui codesto Comune richiede il Nulla Osta di questa Amministrazione ai fini della presentazione della candidatura dell'intervento nell'ambito del PNRR *Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica – Componente 3 – Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici – Investimento 1.1 "Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici", finanziato dall'Unione Europea Next Generation UE.*

Preso altresì atto della Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 2 del 2.02.2022, con cui si è dato mandato alla scrivente Direzione di attivare le procedure per la concessione di diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone, al fine di realizzare, sull'area di proprietà dell'Ente (Foglio 22, particella 1649 parte), un immobile da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze.

Per tutto quanto sopra premesso, si comunica che nulla osta da parte dello scrivente Ufficio alla presentazione della richiamata candidatura dell'intervento nell'ambito del PNRR, alle condizioni e prescrizioni espressamente indicate nella citata DCM n. 2\2022 e nell'allegato schema di contratto di diritto di superficie, che si inviano unitamente alla presente nota.

Con i migliori saluti.

Il Direttore

Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri

(Firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.lgs 82/2005 e ss.mm., si attesta che il presente atto è un documento informatico originale firmato digitalmente, registrato e conservato presso la scrivente Direzione. Rispetto all'apposizione della firma digitale, il presente documento è stato modificato per la sola apposizione della segnatura di protocollo"



Posizione Organizzativa Dott. Paolo Cenci

Sede: Viale G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma

Telefono: 06/6766 3621 – 06/6766 3622

Pec Dipartimentale: risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

E-mail: risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana di Roma Capitale Consiglio metropolitano

(Estratto del verbale della seduta pubblica del 2 febbraio 2022)

L'anno 2022, il giorno mercoledì 2 del mese di febbraio, ha avuto inizio in modalità mista (in presenza e in modalità telematica), alle ore 15,00 il Consiglio convocato per le ore 14,30.

La seduta è svolta sia in presenza che in audio-videoconferenza, ai sensi dell'art. 73, comma 1, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27 del 24 aprile 2020 nonché della deliberazione del Consiglio metropolitano n. 13 del 30 aprile 2020.

E' presente e presiede la seduta il Vice Sindaco metropolitano Pierluigi Sanna.
Partecipa il Vice Segretario Generale Vicario Dott. Andrea Anemone.

All'inizio della seduta, il Consiglio risulta riunito in numero legale, essendo presenti n. 21 – assenti n. 3 Consiglieri, come di seguito:

		P	A			P	A
Angelucci	Mariano	X		Marini	Nicola	X	
Ascani	Federico	X		Michetelli	Cristina	X	
Biolghini	Tiziana	X		Montino	Esterino	X	
Cacciotti	Stefano	X		Palombi	Alessandro	X	
Chioccia	Manuela	X		Parrucci	Daniele	X	
Eufemia	Roberto	X		Pascucci	Alessio		X
Falconi	Cristian	X		Pieretti	Alessia	X	
Ferrara	Paolo	X		Pizzigallo	Angelo	X	
Ferrarini	Massimo		X	Presicce	Vito	X	
Ferraro	Rocco	X		Pucci	Damiano	X	
Giammusso	Antonio	X		Sanna	Pierluigi	X	
Grasselli	Micol		X	Volpi	Andrea	X	

In presenza (Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Sanna).

In audio-videoconferenza (Angelucci, Ascani, Ferrara, Ferraro, Volpi).

DELIBERAZIONE N. 2

OGGETTO: Area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Valmontone, presso il complesso scolastico "Via Gramsci". Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze.

OMISSIS

[Illustra la proposta di deliberazione la Consigliera Cristina Michetelli delegata al Bilancio e Patrimonio.

Intervengono nella discussione i Consiglieri metropolitani Cacciotti, Angelucci, Eufemia, Giammusso, Falconi, Marini e il Vice Sindaco metropolitano Sanna per la replica agli interventi.

Tutti gli interventi sono riportati nella registrazione conservata agli atti].

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

OGGETTO: Area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Valmontone, presso il complesso scolastico “Via Gramsci”. Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che:

con decreto n. 4 del 28.01.2022 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all’approvazione del Consiglio Metropolitano: “Area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Valmontone, presso il complesso scolastico “Via Gramsci”. Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze”;

la Città Metropolitana di Roma Capitale è proprietaria del compendio immobiliare scolastico “Via Gramsci” sito in Valmontone, identificato in catasto al F. 22, particella 1649 parte, sede dell’Istituto Tecnico “Enzo Gigli”, adiacente alla scuola primaria comunale Oreste Giorgi e al complesso sportivo di proprietà comunale;

il Comune di Valmontone, a far data dal 2016, ha proposto di valorizzare sia l’area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sia l’ulteriore area e tutte le strutture con vocazione sportiva ivi esistenti, comprese quelle di proprietà comunale, di pertinenza della scuola primaria, con proprie risorse, mediante la ristrutturazione e l’ottimizzazione degli spazi sportivi, unitamente alla ricostruzione della recinzione esterna ed alla realizzazione del sistema di videosorveglianza di tali aree, prendendo a proprio esclusivo carico la gestione e la manutenzione ordinaria dell’area di proprietà dell’Amministrazione metropolitana di pertinenza del complesso scolastico Via Gramsci, per destinarla ad attività sportive e ludico-ricreative aperte agli utenti ed alle associazioni del territorio comunale, che saranno selezionate dal Comune di Valmontone;

tenuto conto che tale proposta rispondeva all’interesse della Città metropolitana alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche mediante l’implementazione e/o manutenzione di impianti sportivi di pertinenza di Istituti Scolastici, al fine di fornire degli ulteriori e rinnovati strumenti alle scuole ed al contempo offrire al territorio ed alla cittadinanza dei luoghi per

poter esercitare attività sportiva, con D.C.M. n. 52 del 15.06.2016 veniva dato mandato ai competenti Uffici di avviare le procedure per la concessione, in favore del Comune di Valmontone, dell'area di proprietà dell'Ente (F. 22, particella 1649 parte), al fine di realizzare il progetto di valorizzazione patrimoniale proposto;

in data 12 dicembre 2016 veniva sottoscritto l'atto di concessione con il Comune di Valmontone, per formalizzare i rapporti tra i due Enti, al fine di assicurare la certezza dei rapporti medesimi, sia nei confronti del Comune di Valmontone che dell'Istituto scolastico e consentire a quest'ultimo l'utilizzazione delle strutture sportive per finalità didattiche nelle ore antimeridiane e per tutta la durata della concessione;

la durata della concessione, pari al tempo occorrente a scomputare l'importo dell'investimento effettuato dal canone di concessione dovuto all'Amministrazione metropolitana per l'utilizzo delle strutture sportive scolastiche, veniva stimata in anni 13 a far data dalla messa in esercizio delle strutture sportive, salvo revisione in sede di collaudo delle opere;

successivamente, il Comune di Valmontone presentava una nuova proposta di valorizzazione sulla medesima area scolastica, prevedendo la realizzazione di una tensostruttura polivalente, comprensiva di spogliatoio e zona ristoro, a totale propria cura, rischio e spese;

anche la nuova proposta di valorizzazione interessa sia l'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sia l'intera area scolastica e tutte le strutture con vocazione sportiva ivi esistenti, comprese quelle di proprietà comunale, di pertinenza dell'Istituto Scolastico comunale, con ciò valorizzando l'intero complesso immobiliare a vantaggio della popolazione scolastica e di tutta l'utenza del territorio;

con Deliberazione n. 2 del 21.03.2018 il Consiglio Metropolitan si esprimeva favorevolmente alla ulteriore valorizzazione dell'area di cui trattasi, mediante integrazione della concessione a scomputo in favore del Comune di Valmontone per il tempo occorrente a garantire l'equilibrio economico finanziario, comunque non superiore a 30 anni;

in data 26 aprile 2018 veniva quindi stipulata l'appendice al contratto di concessione sottoscritto in data 12 dicembre 2016, per la valorizzazione delle aree sportive e la realizzazione e gestione di nuove strutture sportive scolastiche da aprire anche al territorio, per una durata pari a 30 anni a far data dalla messa in esercizio delle strutture sportive, salvo revisione in sede di collaudo delle opere;

il Comune di Valmontone, con nota prot. CMRC-2021-162558 del 23.12.2021 ha richiesto allo scrivente Ufficio la revisione della concessione in essere per la realizzazione, sulla medesima area oggetto di concessione, di un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare necessario per disporre di nuovi spazi, considerata l'accertata carenza di aule specie per la scuola di primo grado;

questa Direzione, previa acquisizione del parere favorevole del Consiglio d'Istituto alla realizzazione della nuova scuola, ha interessato il Dipartimento I per le valutazioni di competenza circa l'opportunità di realizzare un nuovo edificio scolastico su terreno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Valmontone presso il complesso scolastico "Via Gramsci";

il Dipartimento I si è espresso con nota prot. CMRC-2022-0007257 e che qui di seguito si riporta negli elementi essenziali:

“In primo luogo, fatta salva la competenza del Comune alla verifica della proposta progettuale presentata, la eventuale cessione dell’area è condizionata alla permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato scolastico esistente di proprietà della CMRC.

Al riguardo, sulla base della conseguente configurazione dell’area di pertinenza dell’istituto superiore, il Comune di Valmontone dovrà verificare e attestare tali condizioni, con riferimento agli atti autorizzatori rilasciati per la sua realizzazione, alle normative ed indici di PRG e dei piani sovraordinati, alle normative di sicurezza e di fruibilità, con riferimento all’antincendio e agli accessi pedonali e carrabili.

Altresì, con riferimento all’istituto superiore, dovrà essere verificato dal Comune e garantito il rispetto delle disposizioni del Decreto ministeriale 18.12.1975 “Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica” evidenziando, sinteticamente e non esaustivamente, il rispetto delle previsioni indicate ai seguenti punti delle Norme Tecniche:

2.0 - Caratteristiche generali dell’area;

2.1 2.1.1. - Ampiezza dell’area;

2.1.2 - Ampiezza minima (con riferimento alla Tab. 2 – istituto superiore - e ad un numero di classi che risulterebbe pari a 25 – richiesta area di almeno 15.125 mq);

2.1.3 – Area coperta dagli edifici non superiore ad 1/3 dell’area totale;

2.1.4 – Dotazione di area per parcheggio.

3.0 - Caratteristiche dell’opera in generale;

3.0.8 – valori di illuminamento e distanze tra pareti ed edifici;

3.5 - Caratteristiche degli spazi per l’educazione fisica e sportiva e per il servizio sanitari;

3.5.2 – Aree di gioco all’aperto (dotazione di spazi prevista dalle disposizioni per le scuole secondarie di 2° grado);

Considerato che l’area richiesta dal Comune di Valmontone per la costruzione del nuovo edificio scolastico è interessata da un progetto di valorizzazione mediante realizzazione di un nuovo impianto sportivo, così come previsto dal contratto di concessione del 2016 e dalla successiva appendice del 2018, per una durata pari ad anni 30;

Preso atto che le opere di valorizzazione degli spazi sportivi oggetto di concessione non sono state mai avviate, né verranno realizzate per le mutate esigenze istituzionali del Comune di Valmontone;

Considerato che il Comune di Valmontone ha chiesto la revisione della concessione sopra richiamata, con estensione della sua durata per la realizzazione, sulla medesima area oggetto di concessione, di un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze, necessario per disporre di nuovi spazi considerata l’accertata carenza di aule, specie per la scuola di primo grado;

Ritenuto di non poter estendere la concessione in essere, in quanto ha ad oggetto finalità diverse dalla costruzione di un edificio scolastico, riguardando la valorizzazione dell'area mediante realizzazione di strutture sportive, sebbene a servizio dell'Istituto di Istruzione Superiore;

Dato atto che l'Ente dovrà intendere, per quanto sopra rappresentato, come superato il contratto di concessione del 2016 unitamente alla sua appendice del 2018, per le mutate esigenze dell'Ente comunale di voler disporre dell'area de qua per un nuovo e differente uso della medesima;

Ritenuto opportuno comunque concedere, anche in continuità con i precedenti indirizzi e atti dell'Ente indicati in premessa, l'area in questione al Comune di Valmontone, per le finalità richieste, nel più ampio spirito di collaborazione tra istituzioni pubbliche e nel rispetto dei dettati costituzionali, con particolare riguardo agli articoli 3 e 34, in cui il diritto allo studio trova le proprie radici;

Ritenuto di poter utilizzare, tra gli strumenti giuridici a disposizione, ai fini della cessione dell'area di cui trattasi al Comune di Valmontone, un contratto di concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c.;

Considerato che:

la concessione ad edificandum consentirebbe al Comune di Valmontone di edificare e mantenere la costruzione al di sopra del suolo della CMRC per tutta la durata del contratto e per le finalità pubbliche legate alla realizzazione dell'istituto scolastico, e alla Città metropolitana di divenire proprietario della costruzione allo scadere del termine del diritto di superficie;

l'utilizzo di tale fattispecie giuridica garantirebbe la funzione dell'Ente alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, visto che con l'estinzione del diritto di superficie il proprietario del suolo diventerà proprietario della costruzione;

il Comune di Valmontone, unitamente alla realizzazione della scuola di primo grado, costruirebbe un nuovo ed efficiente impianto sportivo che verrà utilizzato, per tutta la durata del contratto di concessione del diritto di superficie, anche dall'Istituto Scolastico "Via Gramsci", in orario antimeridiano, per lo svolgimento delle attività didattiche;

l'implementazione di spazi sportivi, sebbene a totale carico dell'Ente comunale, e l'utilizzo degli stessi da parte dell'I.S. "Via Gramsci" per esigenze legate alla didattica, risponde all'interesse della Città metropolitana di fornire di ulteriori e rinnovati strumenti alle scuole per poter esercitare attività sportiva;

Ritenuto:

di dover stabilire, nell'ottica del contemperamento degli interessi di ciascun Ente, una durata del diritto di superficie pari ad anni 30 (trenta), rinnovabile dalle parti previo nuovo accordo e stipula di apposito contratto;

di dover stabilire, altresì, che il diritto di superficie dell'area in questione sarà concesso al Comune di Valmontone in regime non oneroso, per la natura pubblica e sociale dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un nuovo istituto scolastico necessario per fornire di ulteriori spazi l'utenza scolastica del territorio;

Vista la funzione propria dell'Ente di assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano;

Visto il parere espresso dal Consiglio dell'IS "Via Gramsci" con delibera n. 17 del 27.10.2021, favorevole alla realizzazione di nuovo edificio scolastico per I ciclo nelle pertinenze dell'IIS Via Gramsci-Valmontone, nei modi e nelle condizioni esplicitate dal Protocollo di Intesa (tra Comune di Valmontone e IS Via Gramsci) Prot. 3534/E del 18/10/2021, limitatamente all'area esterna alla linea contrassegnata dai punti "A-D-G" nella planimetria allegata e che rappresenta la recinzione che separa le pertinenze degli istituti di istruzione di ordini diversi;

Dato atto che:

il diritto di superficie concesso al Comune di Valmontone per la durata sopra indicata non potrà essere oggetto di cessione a terzi, neppure a titolo parziale, se non previa autorizzazione espressa del concedente;

l'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica;

la destinazione d'uso per cui è concessa l'area, ovvero la costruzione di un immobile da adibire a plesso scolastico per I ciclo, non potrà quindi essere oggetto di alcuna modifica o variazione durante tutta la durata della concessione, pena la risoluzione contrattuale e l'immediato rientro in proprietà degli spazi da parte della Città metropolitana;

il Comune di Valmontone si impegna, in via preliminare, a garantire la permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato scolastico "Via Gramsci", di proprietà della Città metropolitana, nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 18.12.1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica" e delle prescrizioni impartite dal Dipartimento I con la richiamata nota CMRC-2022-0007257;

il Comune di Valmontone si impegna a rispettare quanto previsto nel Protocollo di Intesa, firmato in data 18.10.2021 con il Dirigente Scolastico dell'Istituto Superiore "Via Gramsci" che prevede quanto segue:

- *"La realizzazione del nuovo edificio da parte del comune di Valmontone dovrà riservare spazi esterni di pertinenza esclusiva dell'Istituto Scolastico di Via Gramsci che garantiscano la sicurezza della propria utenza, la possibilità di svolgere esercitazioni all'aperto in prossimità della palestra della stessa scuola, nonché eventuali possibilità di adeguamento dell'Istituto già in crescita, come da planimetria allegata sub..."*
- *Qualunque variazione successiva o modifica al progetto non potrà modificare o eccedere i punti di confine stabiliti con la recinzione e indicati nella sopradetta planimetria.*
- *Gli spazi di competenza esclusiva dell'Istituto saranno delimitati da una recinzione che separa le pertinenze dei due istituti.*

- *L'Istituto di Via Gramsci conserverà il diritto di utilizzo delle strutture sportive edificate dal comune di Valmontone, ovvero, della prevista struttura – palestra al coperto che sorgerà nei pressi dell'attuale campo di basket scoperto.*
- *L'Istituto di Via Gramsci potrà utilizzare le strutture sportive in orario antimeridiano sabato escluso e la struttura auditorium in orario da stabilire con apposito regolamento;*
- *Il comune di Valmontone si impegna a garantire tale utilizzo con futuro apposito atto tra l'Istituto, il comune e l'istituzione scolastica di pertinenza comunale alla quale saranno affidate le strutture;*
- *Il passaggio per giungere alle strutture sportive sarà garantito da un cancello appositamente realizzato lungo la recinzione e in prossimità della palestra. Lo stesso dovrà avere dimensioni sufficienti a consentire, in sicurezza, l'attraversamento a studenti e docenti nella direzione dell'Istituto di Via Gramsci dalla struttura e viceversa”;*

Dato atto che:

la Città metropolitana si riserva, previo accordo con il Comune di Valmontone, in ottemperanza alle indicazioni espresse dal Dipartimento I, di utilizzare una porzione di area oggetto del diritto di superficie, che sarà debitamente individuata di concerto con il Comune, per far fronte alla eventuale urgente necessità di posizionare moduli prefabbricati per soddisfare l'aumento del proprio fabbisogno di aule scolastiche;

il comune di Valmontone si impegna, in caso di spazi liberi e disponibili presso la futura scuola edificata nel terreno di proprietà della Città metropolitana, ad ospitare, per periodi di tempo limitati e preventivamente stabiliti, eventuali classi del limitrofo edificio scolastico di competenza della Città metropolitana, per esigenze straordinarie ed urgenze debitamente motivate;

Considerato che la previsione, in questa sede, della concessione del diritto di superficie dell'area di proprietà dell'Ente (F. 22, particella 1649 parte) vale come integrazione al Piano delle Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;

Ritenuto:

di dover approvare l'allegato schema di contratto di concessione di diritto di superficie al fine di definire e disciplinare gli ulteriori reciproci rapporti, obblighi e diritti tra gli Enti qui interessati;

di dover dare mandato ai competenti Uffici del Dipartimento I della Città metropolitana di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte del Comune di Valmontone, delle prescrizioni di cui alla nota CMRC-2022-0007257 riportata in premessa;

Dato atto che:

tutte le spese relative al contratto di concessione, tra cui il pagamento dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto medesimo, saranno a totale carico del Comune di Valmontone concessionario;

ai fini della realizzazione dell'intervento, nessun onere sarà a carico della Città metropolitana di Roma Capitale;

il Comune di Valmontone si assume la piena ed esclusiva responsabilità civile, penale e amministrativa per la gestione degli spazi, esonerando la Città metropolitana di Roma Capitale e l'Istituto Scolastico di Istruzione Superiore da qualsivoglia responsabilità in merito anche ad eventuali danni causati a cose e/o persone;

Preso atto che il Comune di Valmontone, con Deliberazione di Giunta comunale n. 12 del 27.01.2022, ha espresso la formale adesione allo schema di contratto di concessione del diritto di superficie di cui trattasi;

Dato atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile;

Atteso che la 1^a Commissione Consiliare permanente "Bilancio, Patrimonio, PNRR e Progetti europei, Rapporti con gli Enti Locali" e la 3^a Commissione Consiliare permanente "Edilizia scolastica e Politiche della formazione" hanno espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in data 02.02.2022;

Preso atto:

che il Direttore dell'U.C. "Risorse strumentali, logistica e gestione ordinaria del patrimonio" Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. ed ha apposto il visto di coerenza con i programmi e gli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 24, comma 1, lett. d, del Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi);

che il Direttore del Dipartimento I "Politiche educative: Edilizia scolastica e formazione professionale" Dott. Paolo Berno ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;

che il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

che il Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 44 dello Statuto, nello svolgimento dei *"compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa nei confronti degli Organi dell'Ente, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti"*, nulla osserva;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa da intendersi integralmente trascritte:

1. di prendere atto di quanto riportato in premessa e, per l'effetto, di dare mandato ai competenti Uffici della Direzione U.C. Risorse strumentali, logistica e gestione ordinaria del patrimonio di attivare le procedure per la concessione di diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone, al fine di realizzare, sull'area di proprietà dell'Ente (Foglio 22, particella 1649 parte), un immobile da adibire a scuola materna ed elementare, con annessi impianti e pertinenze;

2. di dare mandato ai competenti Uffici del Dipartimento I della Città metropolitana di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte del Comune di Valmontone, delle prescrizioni di cui alla nota CMRC-2022-0007257 riportata in premessa;
3. di approvare l'allegato schema di contratto di diritto di superficie al fine di definire e disciplinare gli ulteriori reciproci rapporti, obblighi e diritti tra gli la Città metropolitana ed il Comune di Valmontone;
4. di dare atto che tutte le spese relative al contratto di concessione, tra cui il pagamento dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto medesimo, saranno a totale carico del Comune di Valmontone concessionario;
5. di stabilire che il diritto di superficie, nell'ottica del contemperamento degli interessi di ciascun Ente, avrà una durata pari ad anni 30 (trenta), rinnovabile dalle parti previo nuovo accordo e stipula di apposito contratto;
6. di stabilire, altresì, che il diritto di superficie dell'area sarà concesso al Comune di Valmontone in regime non oneroso per le seguenti motivazioni:
 - per la natura pubblica e sociale dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un nuovo istituto scolastico necessario per fornire di ulteriori spazi l'utenza scolastica del territorio;
 - per la possibilità di utilizzo, da parte dell'Istituto Scolastico Superiore "Via Gramsci", di competenza della Città metropolitana, del nuovo impianto sportivo e della struttura auditorium, che saranno realizzati dal Comune di Valmontone nelle aree limitrofe;
 - per l'impegno del Comune di Valmontone, in caso di spazi liberi e disponibili presso la futura scuola edificata nel terreno di proprietà della Città metropolitana, ad ospitare, per periodi di tempo limitati e preventivamente stabiliti, eventuali classi del limitrofo edificio scolastico di competenza della Città metropolitana, per esigenze straordinarie ed urgenze debitamente motivate;
 - per la riserva, in capo alla Città metropolitana di Roma Capitale, previo accordo con il Comune di Valmontone, in ottemperanza alle indicazioni espresse dal Dipartimento I, di utilizzare una porzione di area oggetto del diritto di superficie, ovvero di altra area idonea di proprietà del Comune di Valmontone, che sarà debitamente individuata di concerto con il Comune medesimo, per far fronte alla eventuale urgente necessità di posizionare moduli prefabbricati per soddisfare l'aumento del proprio fabbisogno di aule scolastiche;
7. di stabilire che il diritto di superficie sarà concesso alle condizioni specificatamente riportate in premessa ed in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla citata nota CMRC-2022-0007257 del Dipartimento I di questo Ente;
8. di dare atto che l'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica;

9. di dare atto che l'intervento sarà realizzato senza alcun onere a carico dell'Amministrazione metropolitana;
10. di dare atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

(Ai fini del quorum strutturale, risultano presenti/votanti oltre il Vice Sindaco metropolitano Pierluigi Sanna, i Consiglieri: (Angelucci, Ascani, Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Ferraro, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pascucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Volpi).

Procedutosi alla votazione per appello nominale il Presidente, con l'assistenza degli scrutatori (Pieretti, Biolghini, Giammusso), dichiara che il provvedimento è approvato all'unanimità con 21 voti favorevoli (Angelucci, Ascani, Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Ferraro, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pascucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Sanna, Volpi).

Quindi, il Presidente, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., considerata l'urgenza di provvedere, pone ai voti l'immediata eseguibilità del provvedimento approvato.

Procedutosi alla votazione per appello nominale, il Presidente dichiara che l'immediata eseguibilità è approvata all'unanimità con 20 voti favorevoli (Angelucci, Ascani, Biolghini, Cacciotti, Chioccia, Eufemia, Falconi, Ferraro, Giammusso, Marini, Michetelli, Montino, Palombi, Parrucci, Pieretti, Pizzigallo, Presicce, Pucci, Sanna, Volpi).

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
F.to digitalmente
Andrea Anemone

IL VICE SINDACO METROPOLITANO
F.to digitalmente
Pierluigi Sanna

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

Città Metropolitana di Roma Capitale....., C.F. 80034390585, PEC: risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.it, con sede in Roma (Rm), via IV Novembre 119/A - 00187 in questo atto rappresentata dal Dirigente, nato ail, domiciliato per la carica in, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data, nel prosieguo **Concedente**

E

Comune di Valmontone, pec: sede in, di seguito denominato brevemente Comune, in questo atto rappresentato da, nato ail, domiciliato per la carica presso la sede del comune, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data nel prosieguo **Concessionario**

Detti componenti della cui identità personale io Notaio... sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

La Città Metropolitana di Roma Capitale è proprietaria del compendio immobiliare scolastico “Via Gramsci” sito in Valmontone, identificato in catasto al F. 22, particella 1649, sede dell’Istituto Tecnico “Enzo Gigli”, adiacente alla scuola primaria comunale Oreste Giorgi e al complesso sportivo di proprietà comunale.

Su una porzione della suddetta area, la Città metropolitana – previa adozione di due distinte deliberazioni del Consiglio metropolitano n. 52/2016 e n. 2/2018 – ha autorizzato in favore del Comune di Valmontone una concessione a scomputo (firmata il 12.12.2016 ed integrata il 26.04.2018) per la valorizzazione delle aree sportive e la realizzazione e gestione di nuove strutture sportive scolastiche da aprire anche al territorio, per il tempo occorrente a garantire l’equilibrio economico finanziario dell’investimento effettuato e comunque non superiore a 30 anni.

Il Comune di Valmontone, con nota prot. CMRC-2021-162558 ha richiesto alla Città metropolitana di Roma Capitale la revisione della concessione in essere per la realizzazione, sulla medesima area oggetto di concessione, di un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare con annessi impianti e pertinenze, come da planimetria di massima allegata.

Con deliberazione n..... del.... , che si allega al presente atto, il Consiglio metropolitano, prendendo atto delle mutate esigenze rappresentate dal Comune e dando atto della decadenza della concessione in essere, ha pertanto deliberato favorevolmente per la concessione di un diritto di superficie trentennale al Comune di Valmontone per le primarie finalità scolastiche rappresentante.

TUTTO CIO' PREMESSO, DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Oggetto del contratto.

La Città Metropolitana di Roma Capitale, come sopra rappresentata, per le finalità descritte in premessa, concede in favore del Comune di Valmontone che, come sopra rappresentato accetta, il diritto di superficie dell'area specificata in premessa e graficamente indicata con contorno in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A", quale parte integrante della presente concessione, al fine di realizzare un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare con annessi impianti e pertinenze, come da planimetria di massima allegata.

Il diritto di superficie concesso al Comune di Valmontone consiste, ai sensi dell'art. 952 cc, nel diritto di costruire e mantenere la struttura e gli impianti di cui sopra.

Il diritto di superficie sull'immobile oggetto del presente contratto si costituisce a favore del Comune di Valmontone per il seguente utilizzo: realizzazione un nuovo edificio scolastico da adibire a scuola materna ed elementare con annessi impianti e pertinenze.

Il concessionario non potrà utilizzare le strutture realizzate per usi diversi da quello dell'esercizio delle attività scolastiche previste. La destinazione d'uso non potrà pertanto esser variata. E' fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente richiesta ed espressamente autorizzata dal concedente.

Art. 3 – Durata della concessione e rinnovo.

La durata del diritto di superficie è stabilita in 30 (trenta) anni a far data dalla stipula della presente Concessione.

Alla scadenza del suddetto termine, la concessione potrà essere rinnovata dalle parti previo nuovo accordo e stipula di una nuova Concessione. In mancanza, il diritto di superficie si estingue, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9 del presente atto.

Art. 4 – Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie

Attesa la natura pubblica dell'intervento, la valorizzazione del terreno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale e la possibilità di utilizzo delle strutture da parte dell'Istituto Scolastico di pertinenza della Città metropolitana come disciplinato all'art 8 del presente atto, la concessione del diritto è gratuita.

Art. 5 – Condizioni dell'area

L'area oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valmontone in data....., allegato sotto la lettera “....”.

L'area sopra indicata è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù (se esistenti), a corpo e non a misura, e libera da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, esonerando le parti da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 6 - Diritti e obblighi del Concedente

La Città metropolitana di Roma Capitale, con la sottoscrizione della presente concessione, rimane proprietaria del solo suolo.

Il proprietario del suolo perde la facoltà di costruire e quella di servirsi liberamente del suolo e del sottosuolo. Prima dell'inizio dei lavori, non deve porre in essere modifiche dello stato del suolo che impediscano l'inizio della costruzione o qualsiasi altra attività che la renda impossibile o la ostacoli. Successivamente non deve ostacolare l'esercizio del diritto del superficiario e deve permettere lo svolgimento dell'attività di costruzione.

La Città metropolitana, tramite i competenti Uffici tecnici del Dipartimento I, si riserva il diritto di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte del Comune di Valmontone, delle prescrizioni specificate nel successivo articolo 8 del presente atto.

Art. 7 - Diritti e obblighi del Concessionario

Il Comune di Valmontone, con la sottoscrizione della presente concessione, acquista il diritto di costruire e mantenere sull'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, l'edificio scolastico che sarà edificato, nonché tutte le strutture e gli impianti previsti nell'intervento come sopra specificato, con vincolo di destinazione alla funzione scolastica per le finalità definite all'art. 2.

Il Comune di Valmontone, a far data dalla stipula del presente atto, assume la custodia delle aree oggetto del diritto di superficie e, quindi, sarà direttamente responsabile verso il concedente ed i terzi dei danni causati in relazione all'uso dell'area oggetto del diritto di superficie e si impegna a manlevare la Città metropolitana di Roma Capitale da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.

L'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica.

E' fatto divieto al Comune di Valmontone di cedere a terzi la proprietà delle opere o di concederle in locazione; è fatto altresì divieto di attribuire a soggetti terzi diritti di godimento relativi a porzioni delle strutture o degli impianti, oggetto del diritto di superficie, di concedere a terzi la gestione dell'edificio e delle attività connesse, di costituire ipoteche senza la preventiva autorizzazione della concedente Città metropolitana di Roma Capitale.

Gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, come disposto dal precedente comma, previa acquisizione dell'autorizzazione di Città metropolitana di Roma Capitale, comprese eventuali ipoteche, si estinguono, ai sensi del 1° comma dell'art. 2816 c.c.. con l'estinzione del diritto di superficie.

In quanto titolare del diritto di costruire, nel caso di demolizione o distruzione per qualunque motivo delle opere, il Comune di Valmontone ha diritto alla loro ricostruzione a proprie spese.

Il diritto di superficie del Comune di Valmontone comprende anche il diritto di costruire e mantenere opere al di sotto del suolo.

Il Comune di Valmontone si impegna alla redazione del progetto e alla realizzazione della struttura. Il superficiario provvederà alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, alle procedure di appalto per l'affidamento dei lavori, alla direzione dei lavori e, al termine di questi, al collaudo e all'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie all'esercizio delle attività previste. Il superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente.

Il comune di Valmontone provvederà inoltre, con oneri a proprio carico, alla predisposizione degli elaborati finalizzati all'aggiornamento catastale.

Le spese per la realizzazione dell'opera, senza esclusione alcuna, sono a totale carico del superficiario.

Sono a carico del Comune di Valmontone anche tutte le incombenze tecnico amministrative nessuna esclusa, come ad esempio, e senza pretesa di esaustività tutte le attività, atti e spese connesse con la progettazione, le autorizzazioni, anche da richiedere ad Enti terzi ai fini dell'edificazione dell'immobile, ivi incluso l'onere del frazionamento dell'area e tutte le spese connesse con le suddette attività.

Art. 8 – Ulteriori obblighi del concessionario

Il Comune di Valmontone si impegna, in ottemperanza alle indicazioni espresse dal Dipartimento I della Città metropolitana, ad utilizzare una porzione di area oggetto del diritto di superficie, ovvero di altra area idonea di proprietà del Comune di Valmontone, che sarà debitamente individuata di concerto con il

Comune medesimo, per far fronte alla eventuale urgente necessità di posizionare moduli prefabbricati per soddisfare l'aumento del proprio fabbisogno di aule scolastiche.

Il comune di Valmontone si impegna, in caso di spazi liberi e disponibili presso la futura scuola edificata nel terreno di proprietà della Città metropolitana, ad ospitare, per periodi di tempo limitati e preventivamente stabiliti, eventuali classi del limitrofo edificio scolastico di competenza della Città metropolitana, per esigenze straordinarie ed urgenze debitamente motivate.

Il diritto di superficie si intende concesso con vincolo di destinazione all'uso scolastico e con le prescrizioni tecniche di seguito indicate, così come espresse dal Dipartimento I dell'Ente metropolitano, che il Comune di Valmontone si impegna ad osservare scrupolosamente.

Dovrà preliminarmente essere garantita la permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato scolastico esistente di proprietà della Città metropolitana.

Al riguardo, sulla base della conseguente configurazione dell'area di pertinenza dell'istituto superiore, il Comune di Valmontone dovrà verificare e attestare tali condizioni, con riferimento agli atti autorizzatori rilasciati per la sua realizzazione, alle normative ed indici di PRG e dei piani sovraordinati, alle normative di sicurezza e di fruibilità, con riferimento all'antincendio e agli accessi pedonali e carrabili.

Altresì, con riferimento all'istituto superiore, dovrà essere verificato dal Comune e garantito il rispetto delle disposizioni del Decreto ministeriale 18.12.1975 *“Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica”* evidenziando, sinteticamente e non esaustivamente, il rispetto delle previsioni indicate ai seguenti punti delle Norme Tecniche:

2.0 - Caratteristiche generali dell'area;

2.1 2.1.1. - Ampiezza dell'area;

2.1.2 - Ampiezza minima (con riferimento alla Tab. 2 – istituto superiore - e ad un numero di classi che risulterebbe pari a 25 – richiesta area di almeno 15.125 mq);

2.1.3 – Area coperta dagli edifici non superiore ad 1/3 dell'area totale;

2.1.4 – Dotazione di area per parcheggio.

3.0 - Caratteristiche dell'opera in generale;

3.0.8 – Valori di illuminamento e distanze tra pareti ed edifici;

3.5 - Caratteristiche degli spazi per l'educazione fisica e sportiva e per il servizio sanitario

3.5.2 – Aree di gioco all'aperto (dotazione di spazi prevista dalle disposizioni per le scuole secondarie

di 2° grado).

Il comune di Valmontone si obbliga inoltre a rispettare quanto previsto nel Protocollo di Intesa, firmato in data 18.10.2021 tra il Sindaco del Comune di Valmontone ed il Dirigente Scolastico dell'Istituto Superiore Via Gramsci che prevede quanto segue:

- La realizzazione del nuovo edificio da parte del comune di Valmontone dovrà riservare spazi esterni di pertinenza esclusiva dell'Istituto Scolastico di Via Gramsci che garantiscano la sicurezza della propria utenza, la possibilità di svolgere esercitazioni all'aperto in prossimità della palestra della stessa scuola, nonché eventuali possibilità di adeguamento dell'Istituto già in crescita, come da planimetria allegata sub...
- Qualunque variazione successiva o modifica al progetto non potrà modificare o eccedere i punti di confine stabiliti con la recinzione e indicati nella sopradetta planimetria.
- Gli spazi di competenza esclusiva dell'Istituto saranno delimitati da una recinzione che separa le pertinenze dei due istituti.
- L'Istituto di Via Gramsci conserverà il diritto di utilizzo delle strutture sportive edificate dal comune di Valmontone, ovvero, della prevista struttura – palestra al coperto che sorgerà nei pressi dell'attuale campo di basket scoperto.
- L'Istituto di Via Gramsci potrà utilizzare le strutture sportive in orario antimeridiano sabato escluso e la struttura auditorium in orario da stabilire con apposito regolamento;
- Il comune di Valmontone si impegna a garantire tale utilizzo con futuro apposito atto tra l'Istituto, il comune e l'istituzione scolastica di pertinenza comunale alla quale saranno affidate le strutture;
- Il passaggio per giungere alle strutture sportive sarà garantito da un cancello appositamente realizzato lungo la recinzione e in prossimità della palestra. Lo stesso dovrà avere dimensioni sufficienti a consentire, in sicurezza, l'attraversamento a studenti e docenti nella direzione dell'Istituto di Via Gramsci la struttura e viceversa.

Art. 9 – Estinzione del diritto di superficie

Il diritto di superficie si estingue allo scadere del termine indicato all'art. 3 in mancanza di un nuovo accordo e concessione per il suo rinnovo.

Con l'estinzione del diritto di superficie il proprietario del suolo ovvero la Città metropolitana di Roma Capitale, diventa anche proprietario della costruzione, in quanto riprende pieno vigore il principio dell'accessione (art. 934 c.c.), senza alcun obbligo di indennizzo da parte del concedente a favore del superficiario, ai sensi dell'art. 953 c.c.

Con l'estinzione del diritto di superficie, gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, previa acquisizione dell'autorizzazione della Città metropolitana di Roma Capitale, comprese eventuali ipoteche, si estinguono; si estinguono altresì i contratti di locazione e di gestione eventualmente e previamente autorizzati; i diritti che gravano sul suolo si estendono alla costruzione, ad eccezione delle ipoteche.

Art. 10 – Risoluzione

Il presente contratto può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle parti, per inadempienza del Superficiario in relazione alle finalità di cui all'art.2 e seguenti e agli obblighi di cui all'art.7 e 8. Le opere realizzate saranno di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, nello stato in cui si trovano al momento della risoluzione.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile.

Art. 11 – Spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente accordo, tra cui il pagamento dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto, saranno a totale carico del soggetto concessionario.

Saranno altresì a carico del concessionario le spese inerenti eventuali successive integrazioni o modifiche del presente accordo.

Art. 12 – Foro competente

Le eventuali controversie tra la Città Metropolitana di Roma Capitale ed il Comune di Valmontone derivanti dalla esecuzione del presente accordo sono deferite al giudice del foro di Roma, fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo.

Roma, li _____

Per Città metropolitana di Roma Capitale

.....

Per Comune di Valmontone

.....



CITTA' DI VALMONTONE

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 156

Oggetto: REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO IN VIA GRAMSCI - APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA.

Del 14.10.2021

L'anno 2021 il giorno 14 ottobre alle ore 16.15

nella sede comunale, si è riunita la Giunta convocata nelle forme di legge.

Sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

LATINI Alberto	Sindaco
BERNABEI Veronica	Vice Sindaco
GENTILI Marco	Assessore
ZIANNA Eleonora	"
LEONE Matteo	"
PIZZUTI Giulio	"

<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	

Presiede il Sindaco Sig. Alberto LATINI

Assiste il Segretario Generale, incaricato del verbale, Dott.ssa Rosa MARIANI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita a deliberare sull'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

<i>Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere:</i>	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 2.1
<input checked="" type="checkbox"/> X FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> contrario in quanto:	F.to Ing. Massimiliano PETRASSI
<i>Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere:</i>	IL DIRIGENTE DEL SETTORE I
<input checked="" type="checkbox"/> X FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> contrario in quanto:	F.to Dott. Gianluca PETRASSI

VISTO

- Il TU dell'ordinamento degli enti locali approvato con il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 ed in particolare l'art. 48 "competenze della Giunta comunale";
- il D.Lgs 18 aprile 2016, n° 50 ed in particolare l'art. 23 comma 5;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010 n° 207 s.m.i. per la parte in vigore;

PREMESSO

- che l'Amministrazione Comunale riconosce e promuove il valore sociale e culturale delle istituzioni scolastiche pubbliche presenti sul territorio e pertanto intende adoperarsi per valorizzare l'edilizia scolastica attraverso l'adeguamento ai più elevati standard qualitativi del patrimonio edilizio adibito alle attività didattiche e formative;
- con deliberazione di giunta comunale n. 67 del 11/05/2021 ha manifestato la volontà di realizzare un nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare per disporre di nuovi spazi considerata l'accertata carenza di aule specie per la scuola di primo grado Padre Pio ed ha fornito linea di indirizzo al Responsabile del Servizio 2.1 per la predisposizione degli atti conseguenziali alla succitata deliberazione
- che L'area oggetto del nuovo intervento edificatorio è stata individuata in Via Gramsci e più precisamente negli spazi esterni il complesso scolastico esistente "Cardinale Oreste Giorgi" in prossimità dell'impianto sportivo ed il Vs Istituto Superiore

DATO ATTO che con determinazione dirigenziale n. 1366 del 16/07/2021 è stato conferito l'incarico per la redazione dello studio di fattibilità e del progetto definitivo relativamente all'intervento denominato: "REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO NEL COMUNE DI VALMONTONE", allo studio associato GAIA progetti con sede in Mogliano Veneto (TV) via Chiesa di Campocroce n. 4 p.i. 04641800265;

CONSIDERATO che lo studio incaricato, con nota del 13/10/2021, prot. 25290, ha trasmesso lo studio di fattibilità tecnica ed economica sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione Comunale relativo ai lavori "*Realizzazione di un nuovo edificio scolastico in Via Gramsci*", per un importo complessivo di € 9.339.476,43 così distinto:

	LAVORI	
A1	Lavorazioni e forniture	€ 7.086.880,00
A2	Oneri per la sicurezza	€ 177.172,00
	Totale somme A) Lavori	€ 7.264.052,00
	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	IVA SU LAVORI	€ 726.405,20
B2	SERVIZI TECNICI PROGETTAZIONE	
B2.1	Progettazione definitiva	€ 73.000,00
B2.2	Progettazione esecutiva	€ 169.975,92
B2.3	Coord. Sic. In Progettazione	€ 55.193,23
B2.4	Direzione Lavori	€ 334.874,10
B2.5	Coord. Sic. In Esecuzione	€ 137.983,08
B3	SERVIZI TECNICI AMMINISTRATIVI	
B3.1	Verifica di progetto	€ 12.000,00
B3.2	Collaudo tecnico-amministrativo e statico	€ 124.739,72
B3.3	Altre spese tecniche (GSE, APE, SCIA VVF, accatastamento)	€ 18.000,00
B3.4	Oneri CNPAIA al 4% su serv. ing. e arch. e spese tec.-amm.	€ 30.841,05
B3.5	IVA 22% su serv. ing. e arch. e spese tec.-amm.	€ 176.410,83

B3.6	Allacciamenti a pubblici servizi	€ 20.000,00
B3.7	Opere a verde	//
B3.8	Fornitura e posa attrezzature ed arredi	//
B3.9	Fornitura e posa giochi esterni	//
B3.10	IVA 22% su allacciamenti, verde e forniture	€ 4.400,00
B3.11	Spese per pareri, autorizzazioni	€ 2.000,00
B3.12	Spese di gara, pubblicità	€ 8.000,00
B3.13	Incentivo funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 72.640,52
B3.14	Fondo accordi bonari	//
B3.15	Imprevisti e arrotondamenti (IVA inclusa)	€ 108.960,78
	TOTALE SOMME B) SOMME A DISPOSIZIONE	€ 2.075.424,43
	TOTALE PROGETTO A) + B)	€ 9.339.476,43

e formato dai seguenti elaborati: Elenco elaborati, Relazione tecnica, quadro economico, relazione sicurezza, inquadramento generale, elaborato grafico nuovo scuola, elaborato grafico piano tipo aule;

RISCONTRATO che il progetto sopra richiamato sarà inserito nel programma triennale dei lavori pubblici 2022/2024;

DATO ATTO

- che l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica è finalizzata alla richiesta di finanziamento presso gli Enti sovracomunali;
- che la soluzione progettuale proposta individua compiutamente i lavori da realizzare, il rispetto delle esigenze, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti da questa Amministrazione;

RITENUTO per i motivi sopra esposti, di dover approvare il progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'oggetto;

ACQUISITI i pareri in calce riportati, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Con votazione unanime espressa ai sensi di legge

DELIBERA

- 1) **Di approvare**, per i motivi di cui alla premessa, il progetto di fattibilità tecnico ed economica inerente: ***“Realizzazione di un nuovo edificio scolastico in Via Gramsci”***, per un importo complessivo di €. 9.339.476,43 così distinto:

	LAVORI	
A1	Lavorazioni e forniture	€ 7.086.880,00
A2	Oneri per la sicurezza	€ 177.172,00
	Totale somme A) Lavori	€ 7.264.052,00
	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	IVA SU LAVORI	€ 726.405,20
B2	SERVIZI TECNICI PROGETTAZIONE	
B2.1	Progettazione definitiva	€ 73.000,00
B2.2	Progettazione esecutiva	€ 169.975,92

B2.3	Coord. Sic. In Progettazione	€ 55.193,23
B2.4	Direzione Lavori	€ 334.874,10
B2.5	Coord. Sic. In Esecuzione	€ 137.983,08
B3	SERVIZI TECNICI AMMINISTRATIVI	
B3.1	Verifica di progetto	€ 12.000,00
B3.2	Collaudo tecnico-amministrativo e statico	€ 124.739,72
B3.3	Altre spese tecniche (GSE, APE, SCIA VVF, accatastamento)	€ 18.000,00
B3.4	Oneri CNPAIA al 4% su serv. ing. e arch. e spese tec.-amm.	€ 30.841,05
B3.5	IVA 22% su serv. ing. e arch. e spese tec.-amm.	€ 176.410,83
B3.6	Allacciamenti a pubblici servizi	€ 20.000,00
B3.7	Opere a verde	//
B3.8	Fornitura e posa attrezzature ed arredi	//
B3.9	Fornitura e posa giochi esterni	//
B3.10	IVA 22% su allacciamenti, verde e forniture	€ 4.400,00
B3.11	Spese per pareri, autorizzazioni	€ 2.000,00
B3.12	Spese di gara, pubblicità	€ 8.000,00
B3.13	Incentivo funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 72.640,52
B3.14	Fondo accordi bonari	//
B3.15	Imprevisti e arrotondamenti (IVA inclusa)	€ 108.960,78
	TOTALE SOMME B) SOMME A DISPOSIZIONE	€ 2.075.424,43
	TOTALE PROGETTO A) + B)	€ 9.339.476,43

e formato dai seguenti elaborati: Elenco elaborati, Relazione tecnica, quadro economico, relazione sicurezza, inquadramento generale, elaborato grafico nuovo scuola, elaborato grafico piano tipo aule;

- 2) **Di autorizzare** il Sindaco, in qualità di legale rappresentante dell'Ente, a presentare istanza di finanziamento agli enti sovracomunali;
- 3) **Di prendere atto** della necessità di acquisire il nulla osta propedeutico dell'Istituto di Istruzione Superiore "Via Gramsci" per la realizzazione della nuova infrastruttura scolastica;
- 4) **Di dare atto** che le opere in progetto sono conformi alle vigenti previsioni dello strumento urbanistico generale e non necessitano, per la loro esecuzione, alcuna variante urbanistica;
- 5) **Di nominare** l'Ing. Massimiliano Petrassi, in qualità di tecnico del Settore II – Servizio 2.1. quale responsabile unico del procedimento per l'attuazione dell'intervento e del successivo monitoraggio dei risultati;
- 6) **Di dare atto** che successivamente all'approvazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica si procederà all'inserimento dell'opera nella programmazione triennale dei lavori pubblici 2022/2024;
- 7) **Di trasmettere** la presente deliberazione al Dirigente del Settore I e II per gli atti consequenziali;

LA GIUNTA COMUNALE

con successiva e unanime votazione

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.18.08.2000, n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

Con successiva votazione unanime,

DELIBERA

Il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs Nr. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to Alberto Latini

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rosa Mariani

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge n. 69/2009 nel sito internet del Comune di Valmontone: www.comune.valmontone.rm.it - Sezione Albo Pretorio "on-line" e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, così come previsto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii

Valmontone, lì 20/10/2021

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rosa Mariani

Per copia conforme all'originale

Valmontone, lì 20/10/2021

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rosa Mariani