

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

Città	Metropolitana	di	Roma	Capitale,	C.F.	80034390585,	PEC
risorsest	rumentali@pec.cittar	netropol	itanaroma.it	, con sede in Roma (l	Rm), via Г	V Novembre 119/A	- 00187
in quest	o atto rappresentata	dal Dirig	ente	., nato ail	, do	omiciliato per la cari	ca in
, il qu	ale sottoscrive il pres	ente atto	non in prop	orio, ma nella sua qual	lità di	, tale nom	inato in
forza del	l provvedimento del	in data		,			
nel pros	ieguo Concedente						
				E			
Comun	e di Valmontone,	pec: .	sede in .	, di seguito denon	ninato bre	vemente Comune, i	n questo
attorapp	resentato da	, nato a .	il	, domiciliato p	er la carica	a presso la sede del o	comune
ilquale s	ottoscrive il presente	atto non	in proprio,	ma nella sua qualità d	i	, tale nominato	in forza
del prov	vedimento del ir	ı data					
nel pros	ieguo Concessionar i	io					

Detti co	emparenti della cui id	dentità p	ersonale io	Notaio sono cert	o, col pre	sente atto convengo	ono e
stipulan	o quanto segue:						
			PRE	MESSO CHE			
La Città	metropolitana di Ro	ma Capit	ale è propri	etaria del compendio	immobilia	are scolastico "Via C	Gramsci'
sito in V	almontone, identific	ato in ca	tasto al F. 2	22, particella 1649, se	de dell'Ist	ituto Tecnico "Enz	o Gigli"
adiacent	e alla scuola primaria	comuna	le Oreste G	iorgi e al complesso s	portivo di	proprietà comunale.	
Su una p	oorzione della suddet	ta area, la	a Città metr	opolitana – previa ad	ozione di	due distinte delibera	azionide
Consigli	o metropolitano n. 5	2/2016	e n. 2/2018	- ha autorizzato in f	avore del	Comune di Valmon	ntoneuna
concessi	one a scomputo (firma	ata il 12.1	2.2016 ed in	tegrata il 26.04.2018) _I	per la valo	rizzazione delle aree	sportive
e la reali	zzazione e gestione	di nuove	strutture sp	oortive scolastiche da	aprire and	che al territorio, per	il tempo
occorren	ite a garantire l'equilib	rio econo	omico finanz	ziario dell'investiment	o effettuat	oe comunque non s	uperiore
a 30 ann	i.						
Il Comu	ne di Valmontone, co	on nota p	orot. CMRC	-2021-162558, ha ricl	niesto 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.

Con deliberazione n 2\2022, il Consiglio metropolitano, prendendo atto delle mutate esigenze rappresentate dal Comune e dando atto della decadenza della concessione in essere, ha deliberato favorevolmente per la concessione di un diritto di superficie trentennale al Comune di Valmontone per le primarie finalità scolastiche rappresentante.

Successivamente, con nota acquisita al protocollo dell'Ente CMRC-2023-108523, il Comune di Valmontone ha comunicato di essere stato assegnatario, previa valutazione positiva della proposta progettuale da parte del Ministero dell'Istruzione e del Merito − Unità di missione PNRR, di un finanziamento pari ad € 3.811.872,00 per la realizzazione del nuovo edificio scolastico in Via Gramsci - Valmontone.

Bandito l'avviso pubblico "concorso di progettazione" per l'individuazione del progettista e studio di fattibilità e redatto il progetto di fattibilità tecnico-economico "Realizzazione di un nuovo edificio scolastico in Via Gramsci", CUP H91B21009420006, per l'importo complessivo di € 3.811.872,00, il Ministero lo ha quindi trasmesso al Comune di Valmontone, che lo ha successivamente approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 83 del 13.04.2023;

Detto progetto prevede il ridimensionamento dell'intervento con la sola realizzazione del fabbricato ad uso scolastico, stralciando la demolizione e ricostruzione del palazzetto dello sport e dell'auditorium, individuando l'area negli spazi esterni il complesso scolastico esistente "Cardinale Oreste Giorgi", in prossimità dell'impianto sportivo e dell'Istituto scolastico "Via Gramsci", sopra il campetto polivalente esistente, come meglio dettagliato nell'allegata planimetria.

Stante la parziale modifica della proposta progettuale, il Comune di Valmontone ha investito il Consiglio di Istituto dell'Istituto Scolastico Superiore "Via Gramsci" per un nuovo nulla osta sulle diverse risultanze progettuali.

Il Consiglio di Istituto si è espresso positivamente sulla realizzazione della nuova scuola, con deliberazione n. 10 del 21 settembre 2023.

Con successiva deliberazione n. che si allega al presente atto, il Consiglio metropolitano, prendendo atto della nuova dimensione progettuale così come proposta dal Comune di Valmontone, ha confermato la concessione di un diritto di superficie trentennale in favore del 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, 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.

II 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.

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 accordoe 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 sportive di proprietà del Comune di Valmontone 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 ogniresponsabilità 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, 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 edelle 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 persoddisfare 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 edificatanel 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 Comunedi 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 seguentipunti 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 classiche 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 nella Delibera n. 10\2023 del Consiglio di Istituto dell'Istituto Superiore Via Gramsci che di seguito si riporta:

"Si passa alla discussione del punto 10 all'o.d.g.: Realizzazione nuovo edificio scolastico in Via Gramsci. Il Dirigente Scolastico sottopone al Consiglio di Istituto la documentazione inviata dal Comune di Valmontone:

1) nota del 21/09/2023 "Trasmissione nuova planimetria con inserimento del progetto nuova scuola" con allegata planimetria trasmessa con PEC del 22/09/2023;

2)asseverazione del RUP Arch. Guglielmini del 31/08/2023 che "ASSEVERA la conformità delle opere descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali approvati e non in contrasto con quelli adottati, ed alle norme di legge e dei vigenti regolamenti comunali nei riguardi delle proprietà confinanti".

Il Consiglio di Istituto, - vista la planimetria di cui sopra e verificato il rispetto delle distanze segnalate in tale planimetria rispetto a quelle segnalate nella planimetria deliberata dal CDI nel 2021, - preso atto dell'asseverazione del RUP sopra citata, - preso atto della presenza della strada di pertinenza dell'IIS Via Gramsci di accesso alla scuola da via della Pace, dopo ampia discussione all'unanimità DELIBERA la realizzazione del nuovo edificio scolastico in via Gramsci come da planimetria allegata (Delibera n.10)"

Il comune di Valmontone si obbliga, altresì, a rispettare quanto proposto all'Istituto scolastico Via Gramsci, così come formalizzato dall'Istituto medesimo con la Delibera n. 36 del Consiglio di Istituto, seduta del 8.02.2024, con la quale l'organo consiliare ha accettato la proposta avanzata dal Comune di Valmontone per l'utilizzo, durante le attività didattiche, delle strutture sportive limitrofe all'Istituto Scolastico superiore, in particolare la Tensostruttura ed il campo da calcio, di proprietà del Comune di Valmontone.

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 dirittiche 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 caricodel 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, lì	
Per Città metropolitana di Roma Capitale	Per Comune di Valmontone