PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

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. 26 del 01.03.2024 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";

Premesso che:

con Deliberazione n. 2 del 02.02.2022 il Consiglio Metropolitano così deliberava:

"*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 Metropolitano 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

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 disposizione 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;

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";

con successiva 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 di 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 che di seguito si riporta integralmente:

"*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)"

Visto il parere del Servizio 2 del Dipartimento I, prot. CMRC-0168343 del 24.10.2023, che ha confermato il parere già espresso in favore del precedente progetto di cui al prot. CMRC-2022-0007257, agli atti dell'Ufficio;

Preso atto:

che nell'area adiacente l'Istituto di Istruzione Superiore "Via Gramsci" insistono spazi sportivi di proprietà comunale, in particolare una struttura tensostatica ed un campo da calcio;

che il Comune di Valmontone ha offerto all'Istituto Scolastico "Via Gramsci" l'opportunità di utilizzare detti spazi sportivi per esigenze didattiche;

Vista la delibera n. 36 del Consiglio di Istituto dell'Istituto Scolastico "Via Gramsci", seduta dell'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, in particolare la Tensostruttura ed il campo da calcio, di proprietà del Comune di Valmontone;

Ritenuto di dover prendere atto della nuova dimensione progettuale così come proposta dal Comune di Valmontone per la realizzazione, sull'area di proprietà dell'Ente (Foglio 22, particella 1649 parte), come meglio dettagliata nell'allegata planimetria, di un immobile da adibire a scuola materna ed elementare;

Dato atto che restano invariati tutti gli obblighi a carico del Comune di Valmontone così come prescritti nella richiamata Deliberazione n. 2/2022 e che nessun onere sarà a carico della Città metropolitana di Roma Capitale;

Dato altresì atto che lo schema di contratto di concessione del diritto di superficie rimane invariato nei suoi elementi essenziali e che la durata del diritto di superficie sarà sempre pari ad anni 30;

Ritenuto che sussiste, anche nella nuova dimensione progettuale, 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;

Preso atto che l'Istituto Scolastico "Via Gramsci" potrà utilizzare le strutture sportive di proprietà del Comune di Valmontone, in particolare l'impianto tensostatico ed il campo di calcio, per l'esercizio dell'attività didattica;

Ritenuto che l'utilizzo degli spazi sportivi comunali da parte dell'Istituto Scolastico "Via Gramsci" risponde all'interesse della Città metropolitana di garantire lo svolgimento delle attività didattiche sportive mediante diversi ed ulteriori spazi per l'esercizio della attività sportive, funzionalmente alle esigenze di una utenza scolastica territoriale in continua crescita;

Considerato quindi che, nell'ambito delle funzioni proprie dell'Ente, dei principi statutari altresì connessi con l'assistenza agli enti locali appartenenti all'area metropolitana ed anche in relazione agli stretti rapporti di collaborazione con gli stessi comuni dell'Area metropolitana per il raggiungimento degli obiettivi di interesse comune e della comunità locale, è opportuno prevedere un regime non oneroso del diritto di superficie in favore del Comune di Valmontone;

Ribadito che:

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

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;

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;

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;

Dato atto che il contratto di concessione di diritto di superficie, così come approvato con la richiamata Deliberazione n. 2/2022, non risulta ad oggi sottoscritto dalle parti interessate;

Ritenuto:

di dover quindi aggiornare lo schema di contratto di concessione di diritto di superficie allegato alla Deliberazione n. 2/2022 nella sola parte relativa all'utilizzo, da parte dell'Istituto Scolastico "Via Gramsci", dell'impianto sportivo tensostatico e del campo da calcio esistenti, di proprietà del Comune di Valmontone;

di dover specificare, nel medesimo contratto, che il Comune di Valmontone assumerà l'impegno di mettere a disposizione dell'Istituto Scolastico "Via Gramsci" l'impianto tensostatico ed il campo di calcio, per l'esercizio dell'attività didattica;

di dover ritenere estinta, dal contratto di concessione di diritto di superficie, l'obbligazione relativa all'utilizzo, da parte dell'Istituto scolastico di pertinenza della Città metropolitana, di un nuovo impianto sportivo e dell'auditorium da costruirsi secondo il vecchio progetto;

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;

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;

Ritenuto opportuno di sottoporre l'allegata proposta di deliberazione avente ad 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* all'attenzione del Consiglio metropolitano che, all'art. 42, comma 2, lett. I del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico enti Locali) riconosce la competenza del Consiglio in materia di acquisizioni e/o alienazioni immobiliari;

Preso atto:

che il Direttore dell'U.C. "Risorse strumentali, Logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" 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 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 della nuova dimensione progettuale così come proposta dal Comune di Valmontone 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), come meglio dettagliata nell'allegata planimetria, un immobile da adibire a scuola materna ed elementare;

2. di dare atto che lo schema di contratto di concessione del diritto di superficie, al fine di definire e disciplinare gli ulteriori reciproci rapporti, obblighi e diritti tra gli Enti qui interessati, rimane invariato nei suoi elementi essenziali;

3. di dare atto che lo schema di contratto di concessione del diritto di superficie approvato come la Deliberazione n.2/2022 verrà aggiornato nella sola parte relativa all'utilizzo, da parte dell'Istituto Scolastico "Via Gramsci", dell'impianto sportivo tensostatico e del campo da calcio esistenti, di proprietà del Comune di Valmontone;

4. di dare atto che, nel medesimo contratto, verrà specificato che il Comune di Valmontone assumerà l'impegno di mettere a disposizione dell'Istituto Scolastico "Via Gramsci" l'impianto tensostatico ed il campo di calcio, per l'esercizio dell'attività didattica;

5. di ritenere estinta, nel richiamato contratto di concessione di diritto di superficie, l'obbligazione relativa all'utilizzo, da parte dell'Istituto scolastico di pertinenza della Città metropolitana, di un nuovo impianto sportivo e dell'auditorium da costruirsi secondo il vecchio progetto;

6. 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;

7. 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, degli adiacenti spazi sportivi esistenti, in particolare la struttura tensostatica ed il campo da calcio, di proprietà del Comune di Valmontone;

- 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;

8. di confermare che il diritto di superficie avrà una durata pari ad anni 30 (trenta), rinnovabile dalle parti previo nuovo accordo e stipula di apposito contratto;

9. di ribadire 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;

10. di dare atto che l'edificando immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività connesse con la funzione scolastica, senza possibilità di 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;

11. di dare 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;

12. di dare atto che l'intervento sarà realizzato senza alcun onere a carico dell'Amministrazione metropolitana;

13. di dare atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile.