

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

OGGETTO: Valorizzazione del compendio immobiliare con destinazione scolastica assegnato all'Istituto Scolastico "Nomentano" in Roma, Via Bufalotta n. 229, mediante realizzazione di una struttura sportiva tensostatica con corpo spogliatoi a servizio, con investimento a totale cura, rischio e spese del concessionario, a scomputo dei canoni di concessione.

### **IL CONSIGLIO METROPOLITANO**

Premesso che:

che con Decreto n. 170 del 23.12.2020 il Vice Sindaco Metropolitan ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Metropolitan: "Valorizzazione del compendio immobiliare con destinazione scolastica assegnato all'Istituto Scolastico "Nomentano" in Roma, Via Bufalotta n. 229, mediante realizzazione di una struttura sportiva tensostatica con corpo spogliatoi a servizio, con investimento a totale cura, rischio e spese del concessionario, a scomputo dei canoni di concessione";

con Deliberazione della scrivente Amministrazione n. 193/12 del 16.04.2009 è stata delineata la procedura per la valorizzazione delle aree di pertinenza degli Istituti Scolastici dell'Ente, mediante ristrutturazione o realizzazione di nuovi impianti sportivi a totale cura e spese dei concessionari e senza alcun onere per l'Ente, a scomputo degli oneri concessori, ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 112/2008 e dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e ss.mm.ii., in virtù dei quali l'Amministrazione dell'Ente può "individuare forme di valorizzazione alternative" del proprio patrimonio immobiliare, purché nel rispetto dei principi di competitività e tutela dell'interesse pubblico e può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, beni immobili pubblici, per un periodo commisurato all'entità dell'investimento, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;

tale procedura consente di valorizzare le aree scolastiche, mediante ristrutturazione e/o realizzazione di nuovi impianti sportivi a servizio delle Scuole ed aperti anche al territorio, attraverso investimenti a totale carico delle Associazioni Sportive, a scomputo degli oneri concessori, soddisfacendo nel contempo:

1. sia l'interesse pubblico al miglioramento dell'offerta formativa nelle scuole, attraverso la realizzazione e messa a disposizione degli studenti di impianti sportivi nuovi, funzionali e dotati di strutture adeguate;
2. sia l'interesse pubblico alla diffusione della pratica sportiva, garantendo la fruizione degli impianti sportivi, compatibilmente con gli orari della didattica, ad un'utenza eterogenea ed appartenente a diverse fasce di età ed in particolare ai non abbienti, agli anziani, ai portatori di handicap e ad altre categorie svantaggiate;

3. sia l'interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio dell'Amministrazione metropolitana, che si arricchisce di impianti sportivi nuovi, moderni e funzionali all'esercizio di diverse discipline sportive, senza gravare sul bilancio dell'Ente;

con deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 45/2016 veniva approvato il nuovo "Regolamento per la concessione in uso e la valorizzazione degli impianti sportivi annessi agli Istituti Scolastici di pertinenza metropolitana";

in particolare, agli artt. 15, 16, 17 del su indicato Regolamento, che qui di seguito si riportano testualmente ed integralmente, sono disciplinate forme di valorizzazione del patrimonio immobiliare indisponibile mediante concessione a scomputo e relative procedure per il loro rilascio, richiamando le finalità della Deliberazione n. 193-12/2009 sopra citata;

nello specifico: ai sensi dell'art. 15 (**Concessioni a scomputo**) "*1. La Città metropolitana di Roma Capitale, al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare indisponibile dell'Ente e favorire forme di partenariato pubblico-privato finalizzate al miglioramento della pratica sportiva, promuove e sostiene la presentazione, da parte di soggetti aventi i requisiti di cui al presente Regolamento, di specifici progetti di riqualificazione e valorizzazione delle palestre scolastiche esistenti e, più in generale, degli spazi ad uso sportivo presenti nelle scuole, a totale cura e spese dei proponenti, in conformità alla normativa in materia di contratti pubblici, di cui al d.lgs.50/2016. 2. Detta procedura viene quindi estesa anche agli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle strutture scolastiche esistenti e in uso, e pertanto gli Uffici, dopo aver espletato la procedura tecnica/amministrativa e aver acquisito gli atti di indirizzo degli organi di direzione politica di cui alla lettera c dell'art. 17 del presente Regolamento, procederanno all'espletamento di apposita procedura a evidenza pubblica finalizzata alla selezione del concessionario. 3. Eventuali manifestazioni di interesse alla riqualificazione e alla valorizzazione delle strutture scolastiche da parte dei soggetti interessati, finalizzate alla attivazione della procedura ad evidenza pubblica di cui trattasi, non saranno in alcun modo vincolanti per l'Ente, che si riserva ogni più ampia valutazione al riguardo. 4. Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate in qualunque momento anche in corso di validità e applicazione delle concessioni rilasciate ai sensi del presente Regolamento. Le concessioni a scomputo saranno stipulate con il soggetto vincitore della procedura ad evidenza pubblica con la decorrenza indicata nel relativo specifico bando di gara, di norma a partire dal mese di settembre dell'anno scolastico immediatamente successivo alla pubblicazione di detto bando. 5. I progetti di riqualificazione di impianti in uso dovranno prevedere, di norma, un investimento non inferiore ad Euro 20.000,00. 6. L'Amministrazione si riserva la più ampia discrezionalità nella valutazione di merito inerente l'opportunità di autorizzare la realizzazione dell'intervento proposto. In caso di valutazione positiva della manifestazione di interesse si procederà alla pubblicazione di apposito bando di gara con procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione della migliore proposta e del soggetto realizzatore. 7. Per tutti gli interventi a scomputo, sono a carico del concessionario tutte le spese occorrenti per la realizzazione dell'intervento proposto, comprese quelle di carattere tecnico e le somme relative agli incentivi di cui all'art. 113 del d.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, pari al 2% dell'importo dei lavori a base di gara, che il concessionario è obbligato a rimborsare all'Amministrazione e che il Direttore del Dipartimento competente alla realizzazione dell'opera provvederà a quantificare, comunicare al concessionario e ripartire tra il personale incaricato, in conformità ai criteri generali stabiliti nei Regolamenti dell'Ente. 8. Le Associazioni sportive concessionarie a scomputo non saranno tenute al versamento della cauzione infruttifera nelle casse dell'Istituto Scolastico. 9. Le associazioni concessionarie di palestre riqualificate avranno l'obbligo di versare al concessionario a scomputo le quote relative alle spese comuni di gestione delle strutture (pulizie, manutenzione ordinaria autorizzata dall'Ente, custodia, e vigilanza) nei*

limiti di spesa approvati dalla Città metropolitana di Roma Capitale. 10. I concessionari a scomputo assumono tutte le responsabilità e gli obblighi di gestione della struttura in merito al rispetto delle normative previste dal presente Regolamento e dal Bando di gara pubblico per la concessione delle palestre scolastiche. 11. Le associazioni sportive concessionarie a scomputo, nel rispetto dei criteri generali stabiliti nel presente Regolamento e nei bandi attuativi, avranno in concessione il 50% delle ore messe a disposizione dal Consiglio d'Istituto e le eventuali ore non utilizzate nell'ambito della graduatoria del bando triennale. L'utilizzo degli impianti nelle giornate di sabato, domenica e festivi sarà regolamentato con gli appositi bandi pubblici. 12. Il bando di gara pubblico per la concessione delle palestre potrà regolamentare e favorire, forme di aggregazione tra le associazioni, anche mediante attribuzione di punteggi e/o incremento delle ore di utilizzo in caso di aggregazione di soggetti utilmente collocati nella graduatoria dell'Ente relativa all'impianto richiesto. 13. Alle concessioni a scomputo trovano applicazione tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento, ad eccezione degli artt. 4, 7, 8, 9, 10 e 11, che riguardano esclusivamente le concessioni relative a bandi triennali”;

in particolare, ai sensi dell'art. 16 (**Procedure per il rilascio delle concessioni a scomputo**) recita “1. La Città metropolitana di Roma Capitale intende promuovere forme di partenariato pubblico/privato finalizzate alla valorizzazione degli impianti sportivi. Il procedimento per valorizzare il patrimonio immobiliare indisponibile dell'Ente, nel rispetto dei principi di competitività e tutela dell'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 112/2008, dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e ss.mm.ii. e del d.lgs. n. 50/2016, si articola nelle seguenti fasi: a. acquisizione manifestazione di interesse; b. istruttoria preliminare; c. atto di indirizzo; d. procedura di evidenza pubblica per la selezione del concessionario; e. acquisizione delle autorizzazioni; f. contratto. 2. Con riferimento al comma 1 lettera a), possono presentare manifestazione di interesse per la valorizzazione di aree scolastiche i soggetti di cui all'art. 1 comma 8; 3. Con riferimento al comma 1 lettera b), il Dipartimento competente cura l'istruttoria preliminare per la verifica della documentazione pervenuta, l'acquisizione dei pareri occorrenti, la verifica di carattere tecnico-amministrativo preliminare nonché per l'analisi di convenienza e di interesse per l'Amministrazione da svolgere in conformità a quanto previsto dal d.lgs. n.50/16; 4. Con riferimento al comma 1 lettera c): sulla base delle risultanze dell'istruttoria e qualora l'intervento sia risultato fattibile sul piano tecnico e amministrativo, l'Ufficio di Direzione competente provvede alla predisposizione dell'atto formale per l'indirizzo politico-amministrativo; L'avvio del procedimento per il rilascio di concessioni a scomputo è subordinato all'adozione di uno specifico atto di indirizzo: a. del Consiglio metropolitano per le concessioni a scomputo ultranovennali non previste in atti di programmazione già approvati dallo stesso; b. del Sindaco metropolitano per le concessioni a scomputo di durata infranovennale superiori al triennio e per le concessioni di durata superiore ai nove anni previste in atti di programmazione già approvati dal Consiglio; 5. Con riferimento al comma 1 lettera d): pubblicazione di apposito Bando di gara per l'acquisizione di ulteriori manifestazioni di interesse alla concessione della specifica area scolastica oggetto della proposta e per la selezione del concessionario; 6. Con riferimento al comma 1 lettera e): per la realizzazione di progetti complessi o richiedenti il titolo edilizio del permesso di costruire, il Dirigente del Servizio competente al rilascio delle concessioni provvede alla convocazione della conferenza dei servizi, previa verifica tecnica del progetto, anche con il supporto di apposita Commissione Interdipartimentale, opportunamente integrata, se del caso, con un componente esterno di comprovata esperienza in materia. 7. Con riferimento al comma 1 lettera f): il contratto potrà essere sottoscritto previa verifica di tutti i presupposti di legge da parte del competente Ufficio dell'Ente. 8. Rientrano nelle competenze del Dirigente del Servizio competente le concessioni a scomputo di durata pari o inferiori al triennio per le quali non è quindi necessario uno specifico atto di indirizzo degli organi di direzione politica nonché le concessioni che siano previste espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza

dell'Ufficio. Rientrano altresì nella competenza del medesimo Dirigente tutte le altre concessioni a scomputo, previa acquisizione di atto di indirizzo come sopra specificato. 9. La Città metropolitana di Roma Capitale, comunque, si riserva la facoltà di valutare a proprio insindacabile giudizio le manifestazioni di interesse presentate, senza obbligo di provvedere, trattandosi di procedimento subordinato a valutazioni di merito di carattere discrezionale;

inoltre, ai sensi dell'art. 17 (**Canone concessorio e tariffe nelle concessioni a scomputo**)  
“1. Nelle concessioni a scomputo di impianti di nuova costruzione od oggetto di interventi di recupero e riqualificazione perché inagibili, per la determinazione del canone concessorio si applica sempre il canone orario previsto per le palestre di categoria "A", indipendentemente dalla classificazione attribuibile o attribuita. 2. Nelle concessioni a scomputo di impianti in uso, oggetto di interventi di recupero e riqualificazione, per la determinazione del canone concessorio si applica, di norma, il canone orario previsto per le palestre di fascia immediatamente superiore, indipendentemente dalla classificazione attribuita, salvo diversa indicazione nel relativo bando di gara. 3. I concessionari a scomputo hanno l'obbligo di applicare le tariffe a carico dell'utenza fissate dalla Città metropolitana di Roma Capitale. 4. Il Bando di gara per le concessioni a scomputo di impianti sportivi di nuova costruzione od oggetto di interventi di recupero e riqualificazione perché inagibili potrà prevedere, in deroga al principio generale della onnicomprensività del canone concessorio, l'obbligo del concessionario di corrispondere alla Città metropolitana di Roma Capitale anche una ulteriore somma annua, a titolo di compartecipazione alle spese relative alle utenze, che sarà determinata in via forfettaria dall'Ufficio tecnico del Dipartimento competente alla realizzazione dell'opera, sentito il Dipartimento Edilizia Scolastica, tenuto conto della tipologia di impianto sportivo, delle sue caratteristiche costruttive, dei relativi impianti tecnologici - risultanti dal progetto esecutivo approvato - dei consumi stimati, nonché delle ore di utilizzo da parte del concessionario”;

è pervenuta alla Direzione del Dipartimento II “Risorse Strumentali”, competente per le attività di valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare della Città Metropolitana di Roma Capitale, una richiesta, da parte di una Associazione Sportiva, volta alla valorizzazione del compendio immobiliare con destinazione scolastica assegnato all'Istituto Scolastico “Nomentano” in Roma Via Bufalotta, 229 mediante realizzazione di una struttura sportiva tensostatica con corpo spogliatoi a servizio, con investimento a totale cura, rischio e spese del concessionario, a scomputo dei canoni di concessione;

la proposta, oltre a consentire la valorizzazione degli spazi sportivi, soddisfa contemporaneamente l'interesse pubblico alla valorizzazione dell'offerta formativa sportiva dell'Istituto citato e alla diffusione della pratica sportiva in favore degli abitanti del territorio;

tale proposta consente, altresì, di valorizzare il patrimonio dell'Ente senza che via sia alcun onere a proprio carico;

il Consiglio di Istituto, con delibera del 26 giugno 2020 ha espresso parere favorevole sul progetto in questione;

sono stati acquisiti agli atti i pareri favorevoli espressi dai competenti Uffici della Città metropolitana di Roma Capitale in merito alla realizzazione del progetto di cui trattasi;

sono state espletate, da parte della Direzione del Dipartimento II, tutte le verifiche di fattibilità tecnico-amministrativa e di rispondenza dell'intervento di valorizzazione alla normativa;

sono state espletate, da parte della Direzione del Dipartimento II, tutte le attività istruttorie, la cui documentazione è agli atti dello scrivente Ufficio, da cui emerge la convenienza e l'opportunità, per la Città metropolitana di Roma Capitale, di affidare la realizzazione delle opere di cui trattasi ad un soggetto privato, previa indizione di specifica procedura di gara ad evidenza pubblica, con investimento a totale carico del concessionario aggiudicatario;

le valutazioni tecniche preliminari hanno evidenziato, in ogni caso, la convenienza per l'Ente del ricorso all'affidamento in concessione rispetto alla procedura dell'esecuzione dell'appalto e seguente affidamento in concessione dell'eventuale gestione;

tale convenienza è oltremodo significativa tenuto conto del fatto che tutti i rischi inerenti la realizzazione dell'opera e la sua gestione (rischi operativi, di costruzione, di disponibilità e di domanda) graveranno sul concessionario e considerato che le opere realizzate verranno immediatamente acquisite al patrimonio dell'Ente, con successiva messa in esercizio dell'impianto, a tutto vantaggio della popolazione scolastica e dei cittadini che potranno usufruire dell'impianto in orario extrascolastico a tariffe agevolate;

in sede di gara pubblica, in coerenza con le caratteristiche della proposta presentata, verrà prevista una durata della concessione ultranovennale, sufficiente ad assicurare al concessionario il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, e dunque la convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto che si intende realizzare;

sussistono, quindi, tutti i presupposti per procedere all'espletamento, da parte della Amministrazione metropolitana, della procedura ad evidenza pubblica per la selezione del concessionario;

Visto:

l'art.18, comma 2, lettera k), dello Statuto della Città Metropolitana di Roma Capitale, in base al quale al Consiglio metropolitano spetta la competenza fondamentale di "deliberare sulle spese che impegnino i bilanci per esercizi successivi e su acquisti e alienazioni immobiliari, permuta, appalti e concessioni che non siano previsti in atti a contenuto generale del generale del Consiglio stesso o non ne costituiscano mera esecuzione. Sono esclusi i casi che rientrano nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza del Sindaco o dei Dirigenti";

l'art. 16 del "Regolamento per la concessione in uso e la valorizzazione degli impianti sportivi annessi agli Istituti Scolastici di pertinenza metropolitana" sopra richiamato secondo cui l'avvio del procedimento per il rilascio di concessioni a scomputo è subordinato all'adozione di uno specifico atto di indirizzo del Consiglio metropolitano per le concessioni a scomputo ultranovennali non previste in atti di programmazione già approvati dallo stesso;

Dato atto:

che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile sino al momento dell'adozione della determinazione dirigenziale di affidamento della concessione e che, comunque, tutti i costi di realizzazione e gestione delle opere sono a totale ed esclusivo carico del concessionario aggiudicatario della gara che sarà espletata;

che, in ottemperanza ai principi di integrità del bilancio, si provvederà con apposito provvedimento alla regolarizzazione delle operazioni contabili di accertamento e di impegno, nonché alla emissione di appositi mandati e reversali in commutazione, per la regolarizzazione dei residui attivi e passivi derivanti dalla presente operazione e per i conseguenti effetti sul conto del patrimonio;

che tutti i rischi operativi, di costruzione, di disponibilità e di domanda ai sensi del D.lgs. 50/2016 sono a totale carico del concessionario e che la durata della concessione sarà rapportata all'investimento effettivo ed al tempo occorrente per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario;

Preso atto:

che il Direttore dell'Ufficio "Predisposizione e gestione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare. Concessioni a scomputo di beni patrimoniali e impianti sportivi. Progetti speciali dipartimentali" del Dipartimento II "Risorse strumentali" Dott. Stefano Carta 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. 16, comma 3, 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 dare mandato ai competenti Uffici dell'Ente di provvedere all'adozione di tutti gli atti necessari per la valorizzazione del compendio immobiliare scolastico in oggetto, mediante la realizzazione dell'intervento di cui in premessa mediante concessione di valorizzazione, con oneri a totale ed esclusivo carico del concessionario previo espletamento di apposita gara ad evidenza pubblica per la selezione del concessionario, cui affidare la progettazione e realizzazione degli interventi e la successiva gestione dell'impianto sportivo;
2. di dare atto che l'importo della spesa occorrente per la realizzazione del progetto di valorizzazione di cui sopra sarà a totale carico del concessionario e che, quindi, tale progetto sarà realizzato senza alcun onere per il Bilancio dell'Ente;
3. di dare atto, altresì, che tutti i rischi operativi, di costruzione, di disponibilità e di domanda sono a totale ed esclusivo carico del concessionario e che la durata della concessione sarà rapportata all'investimento effettivo ed al tempo occorrente per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario.