

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 metropolitana, 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

.....
