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 a …….il ……., 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 Nettuno C.F. pec: …. con sede in ….., di seguito denominato brevemente Comune, in questo atto rappresentato da ……, nato a …….il ……., 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 **Superficiario**

***

Detti comparenti 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 della ex scuola rurale sita in Nettuno, Località Scarpuccia - Via Aniene.

Con atto di donazione del 14 giugno 1961 a rogito Dott. Raffaello Capasso - repertorio n. 10177 - il Comune di Nettuno donava infatti, all'allora Provincia di Roma, porzione di terreno sito nel Comune di Nettuno, Località Scarpuccia Cretarossa, foglio 31 particelle 133 e 134, con la condizione di costruirvi una scuola materna.

Con successivo atto di compravendita - repertorio n. 31258 - a rogito Dott. Franco Bernardini, l'allora Provincia di Roma acquistava porzione di terreno sito nel Comune di Nettuno, Località Scarpuccia Cretarossa, foglio 31 particelle 132 e 585.

L'allora Provincia di Roma procedeva quindi alla edificazione dell'edificio per la sede della scuola rurale, successivamente consegnato gratuitamente al comune di Nettuno per la gestione della scuola medesima.

Attualmente, a seguito di aggiornamenti catastali, le particelle 132, 133, 134 e 585 sono state raggruppate in una unica particella 3203.

Il Comune di Nettuno, con nota CMRC-2025-62562, richiedeva il nulla osta del Dipartimento VIII alla partecipazione al bando PNRR Asili nido 2025 ai fini dell'attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione per la riconversione in asilo nido dell'ex scuola rurale sita in Nettuno, Via Aniene.

Con nota CMRC-2025-62601 il citato Dipartimento VIII rilasciava il proprio nulla osta.

Il Comune di Nettuno presentava il progetto per la demolizione e costruzione per la riconversione in asilo nido dell'ex scuola rurale sita in Nettuno, Via Aniene, agli atti dell'Ufficio.

Successivamente il Comune di Nettuno, previo sopralluogo congiunto presso l'immobile di cui trattasi e previe interlocuzioni tra gli Enti circa lo strumento giuridico più idoneo da opzionare ai fini della definizione della procedura di acquisizione dell'immobile di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, con nota acquisita al protocollo dell'Ente CMRC-2026-16774 comunicava di voler formalizzare il rapporto mediante la costituzione di un diritto di superficie in suo favore per la durata di trenta anni.

Con deliberazione n. che si allega al presente atto, il Consiglio metropolitano ha deliberato favorevolmente per la concessione di un diritto di superficie trentennale al Comune di Nettuno al fine di demolire e ricostruire, sull'area di proprietà dell'Ente (Foglio 31, particella 3203), un immobile da adibire ad asilo nido.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Articolo 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 Nettuno che, come sopra rappresentato accetta, il diritto di superficie dell'area di sua proprietà identificata al Foglio 31, particella 3203, al fine di demolire e ricostruire un immobile da adibire ad asilo nido.

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

II diritto di superficie sull'immobile oggetto del presente contratto si costituisce a favore del Comune di Nettuno per il seguente utilizzo: demolire e ricostruire un immobile da adibire ad asilo nido.

Il superficiario non potrà utilizzare le strutture realizzate per usi diversi da quello dell'esercizio delle attività connesse con il servizio socio-educativo di asilo nido. 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.

Articolo 3 – Durata della concessione e rinnovo.

La durata del diritto di superficie è stabilita in 30 (trenta) anni a far data dalla stipula del presente atto alle condizioni ivi contenute, che vengono accettate dal superficiario.

Alla scadenza del suddetto termine, il diritto di superficie potrà essere rinnovato dalle parti previo nuovo accordo e stipula di un nuovo contratto. In mancanza, il diritto di superficie si estingue, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 953 del codice civile e la struttura realizzata resterà in proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale.

Articolo 4 – Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie

Attesa la natura pubblica dell'intervento e l'interesse socio-educativo che da esso discende, nonchè la valorizzazione dell'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, la concessione del diritto è gratuita.

Articolo 5 – Identificazione e condizioni dell'area

L'area oggetto del presente contratto, sita nel Comune di Nettuno, Località Scarpuccia Cretarossa distinta al foglio 31 particella 3203, 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.

Articolo 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.

Articolo 7 - Diritti e obblighi del Superficiario

Il Comune di Nettuno, con la sottoscrizione della presente concessione, in persona come sopra, acquista il diritto di demolire, ricostruire e mantenere sull'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, l'edificio adibito ad asilo nido che sarà edificato, con vincolo di destinazione alla funzione cui è destinato e per le finalità definite all'art. 2.

Per tutta la durata del diritto di superficie il superficiario assume a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sanciti dalla legge, impegnandosi in ogni caso a sollevare la Città metropolitana di Roma Capitale da ogni evenienza di danno.

Il superficiario assume altresì ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi derivante a dal diritto di superficie, rimanendo Città metropolitana di Roma Capitale estranea all'attività ed ai rapporti, giuridici e di fatto, posti in essere a qualsiasi titolo dal superficiario con terzi.

Il Comune di Nettuno, 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, senza pretesa ed azione al riguardo.

E' fatto divieto al Comune di Nettuno 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.

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

Il Comune di Nettuno, in persona come sopra, 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. II superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente.

Il comune di Nettuno 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.

II superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente.

Sono a carico del Comune di Nettuno 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.

Restano a carico del superficiario gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

Articolo 8 – 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.

Articolo 9 – 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. 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.

Articolo 10 – Spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente contratto, 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 superficiario.

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

Articolo 11 – Trattamento dati personali

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal General Data Protection Regulation (GDPR) - Regolamento UE 2016/679 - con la sottoscrizione del presente atto entrambe le Parti si impegnano, informandosi reciprocamente ai sensi del predetto Regolamento, a far sì che tutti i dati scambiati e comunque connessi con il presente atto saranno oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti all'adempimento degli obblighi contrattuali nonché di quelli legislativi e amministrativi collegati. Tali dati saranno conservati dalle Parti, per il tempo necessario alla gestione del contratto, ovvero conformemente ai termini previsti dalle normative applicabili.

Il conferimento dei dati – che non necessita di specifico consenso – è necessario per l'assolvimento delle predette finalità ed in difetto non sarà possibile realizzarle in tutto o in parte.

L'informativa completa redatta dalla Città metropolitana di Roma Capitale ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE viene fornita ai fini della sottoscrizione del presente atto.

I dati saranno utilizzati dalle Parti solo con le modalità e procedure necessarie al perseguimento delle finalità indicate, applicando tutte le misure tecnologiche e organizzative di sicurezza adeguate, improntando il trattamento dei dati ai princìpi di correttezza, liceità e trasparenza nel pieno rispetto della legislazione nazionale ed europea vigente in materia di protezione dei dati personali (ivi inclusi gli ulteriori provvedimenti, comunicati ufficiali, autorizzazioni generali, pronunce in genere emessi dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali).

Articolo 12 – Foro competente

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

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, su …….fogli per …… facciate, è stato letto da me Notaio alle parti che approvano.

Sottoscritto alle ore