Città metropolitana di Roma Capitale

LAZIO DIGITAL ITS ACADEMY

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE SITUATO IN VIA ACIREALE 8 A ROMA TRA CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE E FONDAZIONE "LAZIO DIGITAL I.T.S. ACADEMY"

L'anno 2026, i1 giorno … del mese di …, sono convenuti presso la sede della Città metropolitana di Roma Capitale sita in Roma - Viale Giorgio Ribotta, 41/43

da una parte

la Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri, nata a Roma il 08.05.1961 (C.F. MCRRLA61E48H501N), nella qualità di Direttore del Dipartimento VIII "Risorse strumentali, logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" della Città metropolitana di Roma Capitale (C.F. 80034390585) (di seguito, CmRC), domiciliata per la carica e ad ogni effetto di legge in Via IV Novembre 119/A – 00187 Roma,

e, dall'altra parte,

il Dott. Euclide Donato Della Vista, nato a … il … (C.F. …), nella qualità di Presidente ed in rappresentanza della Fondazione "Lazio Digital I.T.S. Academy" (C.F. 97616040586) (di seguito, la Fondazione ITS o l'ITS Lazio Digital), temporaneamente domiciliato per la carica e ad ogni effetto di legge in Via Luigi Filippo de Magistris 13 – 00176 Roma.

PREMESSO CHE

la Città metropolitana di Roma Capitale (CmRC) detiene, in virtù di quanto dispone la L. 11 gennaio 1996 n. 23 (c.d. "Legge Masini") nonché della Convenzione stipulata il 30.09.1997, in applicazione di detta Legge, tra l'allora Comune di Roma (oggi Roma Capitale) e l'allora Provincia di Roma (oggi CmRC) un immobile sito in Roma, Via Acireale 8, che per molti anni è stato adibito ad ospitare la sede dell'I.I.S.S. "Piaget Diaz" di Roma ma che attualmente risulta utilizzato solo per quanto concerne il secondo piano ed una parte limitata del primo piano dall'Istituto Comprensivo "M. Mastroianni" – Scuola Primaria "A. Diaz", con accesso da Via Acireale 2;

la Città metropolitana di Roma Capitale ha pienamente recepito il Decreto Legge 31 gennaio 2007 n.7, convertito, con modificazioni, dalla Legge 2 aprile 2007 n. 40, contenente, all'art. 13, disposizioni urgenti in materia di istruzione tecnico-professionale e di valorizzazione dell'autonomia scolastica, ed il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 gennaio 2008, recante "Linee guida per la riorganizzazione del Sistema di istruzione e formazione tecnica superiore e la costituzione degli Istituti Tecnici Superiori" (I.T.S.), adottando l'indirizzo politico di ordine generale di sostenere tutti i progetti di costituzione di nuove Fondazioni I.T.S. il cui soggetto promotore-capofila sia un Istituto Scolastico Superiore di competenza della Città metropolitana, come risulta, da ultimo, anche nel Decreto n. 57 del 22.04.2022;

con la Legge 15 luglio 2022, n. 99 "Istituzione del Sistema terziario di istruzione tecnologica superiore", "nel rispetto delle competenze regionali e degli Enti Locali nonché dei principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione", è stato riformato e istituito "il Sistema terziario di istruzione tecnologica superiore, di cui sono parte integrante gli Istituti Tecnici Superiori (ITS), che assumono la denominazione di Istituti Tecnologici Superiori (ITS Academy), al fine di promuovere l'occupazione, in particolare giovanile, e di rafforzare le condizioni per lo sviluppo di un'economia ad alta intensità di conoscenza, per la competitività e per la resilienza,

a partire dal riconoscimento delle esigenze di innovazione e sviluppo del sistema di istruzione e ricerca, in coerenza con i parametri europei";

ai nuovi Istituti Tecnologici Superiori la riforma, in linea con i dettami del P.N.R.R., affida il compito di: i) potenziare e ampliare la formazione professionalizzante di tecnici superiori con elevate competenze tecnologiche e tecnico-professionali; ii) sostenere, in modo sistematico, le misure per lo sviluppo economico e la competitività del sistema produttivo del Paese; iii) contribuire alla diffusione della cultura scientifica, tecnologica e ambientale;

è interesse dell'Ente affidare in uso e contestualmente valorizzare l'immobile in parola, censito al Catasto urbano del Comune di Roma al Foglio 925 Particella 25 sub 1, per quanto riguarda le parti inutilizzate e disponibili, attraverso una forma di concessione di valorizzazione che possa anche perseguire finalità di utilità sociale e lo svolgimento di attività sinergiche alle funzioni dell'Ente;

la CmRC è socio Fondatore di molteplici ITS Academy, tra i quali la Fondazione "Lazio Digital I.T.S. Academy", come risulta dall'atto costitutivo del 11.05.2022 – Avv. Carmine Andretta Notaio in Roma – Rep. 39282 Racc. 25014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 18.05.2022 al n. 16307 Serie 1T);

in data 22.07.2025 la Fondazione ITS ha presentato una manifestazione di interesse per la concessione ventennale del suddetto immobile finalizzata a renderlo la sede principale delle proprie attività di istruzione e formazione altamente specializzata, destinando gli spazi a funzioni didattiche, laboratoriali, amministrative e di coworking, presentando allo stesso tempo una proposta di massima per il recupero, la valorizzazione e l'adeguamento dell'edificio e del parco afferente (oggi in stato di abbandono), accompagnata da un quadro economico che rappresenta la disponibilità ad un investimento complessivo di € 3.673.384;

a seguito dell'istruttoria effettuata dagli uffici competenti, con Deliberazione … del … il Consiglio Metropolitano ha approvato la concessione delle porzioni attualmente inutilizzate e disponibili dell'immobile, dando incarico alla Direzione del competente Dipartimento VIII "Risorse strumentali" di adottare i conseguenti provvedimenti attuativi;

con Determinazione Dirigenziale R.U. … del …, la Direzione del Dipartimento VIII "Risorse strumentali" ha autorizzato la stipula della presente Convenzione finalizzata alla disciplina della concessione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1
Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2
Oggetto

1. La CmRC, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione Consiglio Metropolitano … del … e della successiva Determinazione Dirigenziale R.U. … del …, concede alla Fondazione ITS in epigrafe le porzioni dell'immobile situato in Via Acireale 8 a Roma attualmente inutilizzate e disponibili, corrispondenti al piano Seminterrato, al piano Terra, a parte del piano 1° ed a tutte le aree esterne (cortile, giardino ecc.) (Catasto urbano del Comune di Roma al Foglio 925 Particella 25 sub 1 parz.), come evidenziati nelle planimetrie allegate al presente atto.

2. Le parti pattuiscono che l'effettiva consegna delle superfici concesse avverrà progressivamente per fasi successive, uniformandosi al piano degli interventi di recupero e valorizzazione e solo nel momento in cui il concessionario dichiarerà di essere pronto ad avviare i suddetti interventi nella relativa superficie.

3. Successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione, il concessionario sarà immesso nel possesso delle superfici corrispondenti a … , al fine di avviare le opere di pre-cantierizzazione. Tali spazi, infatti, corrispondono all'oggetto degli interventi che il concessionario ha previsto di effettuare nella prima fase.

4. Le parti concordano che venga redatto un verbale di presa in consegna per ciascuna delle fasi successive di trasferimento del possesso degli spazi oggetto di concessione che ne disciplini gli aspetti dettagliati, con particolare riferimento ai profili di traslazione delle responsabilità.

5. L'immobile viene concesso nello stato di fatto in cui si trova, che è conosciuto dal concessionario in virtù di svariati sopralluoghi effettuati in fase istruttoria.

6. L'immobile è attualmente ingombro di documenti cartacei e materiali di molteplice natura. Il concessionario dovrà farsi carico di individuare quelli che, per loro natura, devono essere preventivamente sottoposti alla valutazione della Soprintendenza Archivistica e bibliografica e, successivamente, della rimozione e dello smaltimento a norma di legge di tutti i materiali che, essendo ancora presenti nell'immobile e negli spazi esterni pertinenziali al momento della presa in consegna, non dovessero risultargli utili.

ARTICOLO 3
Durata. Rinnovo

1. La durata della concessione è stabilita in anni 21 (ventuno), decorrenti dal 1° gennaio 2027, di cui il primo dedicato agli interventi descritti nella documentazione progettuale approvata e riferiti alla prima fase. Prima di tale data, in accordo tra le parti, è prevista l'immissione anticipata nel possesso degli spazi … indicati al precedente articolo 2.3, finalizzata all'avvio delle attività ricognitive, preparatorie, di messa in sicurezza e di pre-cantierizzazione.

2. Conformemente a quanto indicato nelle richiamate Deliberazione Consiglio Metropolitano … del … e Determinazione Dirigenziale R.U. … del …, la durata della concessione di cui al capoverso precedente potrà essere prolungata:

a) nel caso in cui a consuntivo, nella fase di rendicontazione finale dei lavori si riscontrasse una spesa per gli interventi eseguiti superiore rispetto all'investimento preventivato e che ciò sia dovuto ad un effettivo aumento del valore patrimoniale dell'immobile e non soltanto a fisiologici incrementi dei costi di materiali e mano d'opera; in tal caso l'Ufficio procedente, previa verifica di tutta la documentazione tecnica, contabile ed amministrativa, nonché di validazione delle motivazioni alla base dell'eccedenza di spesa, potrà approvare lo scomputo, parziale o totale, di quest'ultima, fino ad un massimo del 20% di aumento rispetto a quanto previsto inizialmente, sotto forma di proporzionale incremento della durata della concessione o di riduzione del canone annuo;

b) nel caso in cui, successivamente alla conclusione degli interventi di cui sopra, il concessionario dovesse effettuare ulteriori investimenti, che esulino dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e siano stati in ogni caso preventivamente autorizzati dall'Ente; in tal caso si potrà procedere, in accordo tra le parti, ad un ulteriore scomputo e al prolungamento proporzionale della durata della concessione, nella misura necessaria al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione.

3. Conformemente a quanto indicato nelle richiamate Deliberazione Consiglio Metropolitano … del … e Determinazione Dirigenziale R.U. … del …, la durata della concessione di cui al capoverso 1. potrà essere ridotta nel caso in cui, nella fase di rendicontazione finale dei lavori, si riscontrasse che il costo degli interventi è risultato inferiore all'investimento preventivato di cui sopra; in tal caso l'Ufficio procedente procederà unilateralmente ad un ricalcolo del numero di anni occorrenti per lo scomputo, a parità di canone, ed alla proporzionale diminuzione della durata della concessione.

4. La concessione potrà essere rinnovata una sola volta, solo nel caso in cui l'Ente concedente ritenga che sia necessario effettuare nuovi interventi di valorizzazione sull'immobile e previo accordo tra le parti da raggiungersi al più tardi 6 (sei) mesi prima della scadenza, in forma scritta, per un massimo di ulteriori anni 10 (dieci); l'accordo tra le parti dovrà disciplinare anche i meccanismi di ridefinizione dello scomputo e del canone.

5. È esclusa qualsiasi ipotesi di rinnovo tacito.

ARTICOLO 4
Canone

1. Il canone concessorio per il primo anno è stabilito in € … . Detto canone dovrà essere versato in un'unica rata a CmRC dal concessionario entro il 31.01.2027.

2. Il canone annuo per gli anni dal secondo al quarto viene stabilito in € … , importo corrispondente ad un terzo di quello minimo di mercato della zona e della categoria dell'immobile, applicato alle superfici già trasferite e ridotto delle relative quote annuali dell'investimento complessivo.

3. Il canone annuo per gli anni dal quinto al ventunesimo, successivi alla conclusione di tutti gli interventi e alla conseguita operatività di tutte le superfici oggetto di concessione, così come previsto nel progetto approvato, viene stabilito, conformemente al criterio del capoverso precedente, in € … .

4. Il canone di cui ai punti 3 e 4 dovrà essere versato a CmRC dal concessionario in due rate semestrali di uguale importo da pagare rispettivamente entro il 31 gennaio ed il 31 luglio di ciascun anno, a partire dal 2028.

5. Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati tramite la piattaforma PagoPA®, salvo diverse indicazioni di CmRC. I relativi bollettini saranno tempestivamente emessi e forniti al concessionario dall'Ufficio competente nelle modalità definite al successivo articolo 9.2.

ARTICOLO 5
Obblighi del concessionario

1. La Fondazione ITS si obbliga a realizzare a propria cura, rischio e spese, investendo a tal fine non meno di € 3.673.384,00, tutti gli interventi occorrenti per risanamento, riqualificazione, adeguamento e valorizzazione degli spazi oggetto della concessione, conformemente al progetto presentato, nonché quelli che, su indicazione del personale tecnico di CmRC, si renderanno necessari, in conseguenza della presente Convenzione.

2. Tutti gli interventi di recupero e valorizzazione, come previsti nel progetto presentato dalla Fondazione ITS, acquisito al protocollo della CmRC CMRC-2026-0053694 del 03.03.2026 e approvato da CmRC, dovranno essere realizzati entro il 31.12.2030. Il concessionario dovrà preventivamente acquisire tutte le autorizzazioni e i pareri da parte della della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio e rispettare, nella realizzazione degli interventi, tutte le norme in materia di lavori pubblici e tutte quelle in materia di sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro, adempiendo esattamente agli obblighi di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei soci. In caso di necessità, CmRC potrà incaricare un proprio tecnico del monitoraggio delle fasi di realizzazione degli interventi fino al collaudo di cui al punto successivo. In tal caso, le indicazioni fornite dal tecnico di CmRC al Direttore dei lavori incaricato dal concessionario avranno carattere vincolante per quest'ultimo.

3. Gli interventi di recupero e valorizzazione, una volta conclusi, saranno oggetto di collaudo da parte del RUP e/o altro personale tecnico di CmRC, mentre qualsiasi eventuale acquisizione di certificazioni o altra documentazione tecnica e amministrativa precedente, contestuale o successiva alla realizzazione degli stessi rimarrà interamente a carico del concessionario. Dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, il concessionario

consegnerà alla Città metropolitana di Roma Capitale tutta la documentazione e le certificazioni previste dalla vigente normativa, quali - in via esemplificativa ma non esclusiva - le certificazioni sui materiali impiegati, sulle strutture, sugli impianti, quelle in materia di prevenzione incendi e sicurezza.

4. Qualora, in fase di collaudo, il personale tecnico di CmRC rilevasse profili di incompletezza e/o irregolarità degli interventi effettuati rispetto al progetto e/o alle vigenti norme edilizie, salvo che essi derivino da cause di forza maggiore non imputabili al concessionario, CmRC si riserva la facoltà di concedere un termine massimo di ulteriori 6 (sei) mesi per le regolarizzazioni necessarie. In alternativa, o qualora detto termine sia trascorso infruttuosamente, la concessione sarà immediatamente revocata senza che nulla sia dovuto al concessionario per le spese sostenute. Tale ipotesi configura la fattispecie di cui al successivo articolo 6.4, con relativa applicazione della penale ivi definita.

5. La Fondazione ITS si obbliga a stipulare, contestualmente all'avvio degli interventi di cui ai punti precedenti, una polizza assicurativa che preveda come minimo la copertura dei rischi di danni al fabbricato e a terzi, di qualunque tipo e per qualunque causa, per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), fornendone tempestivamente copia a CmRC.

6. La Fondazione ITS si obbliga, a far data dalla conclusione degli interventi di cui ai punti precedenti e per l'intera durata della concessione, a destinare l'immobile oggetto della presente Convenzione all'esclusivo svolgimento delle proprie attività didattiche di aula e di laboratorio, oltre che alle necessarie e correlate attività amministrative.

7. La Fondazione ITS si obbliga a trasferire la propria sede legale presso l'immobile oggetto della presente Convenzione entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data in cui comunicherà il termine degli interventi di recupero e valorizzazione della fase 1, ed in ogni caso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di decorrenza della presente concessione. Dell'avvenuto adempimento di tale onere, il concessionario dovrà dare tempestiva notizia a CmRC.

8. Per l'intera durata della concessione, la Fondazione ITS si obbliga inoltre:

a) a farsi carico di qualsiasi responsabilità derivante da eventuali danni a terzi che sia in qualsiasi modo connessa con il possesso e la gestione dell'immobile concesso, nonché dalle attività che ivi saranno svolte, esonerando pienamente CmRC dalle stesse;

b) a pagare regolarmente e tempestivamente il canone concessorio, nelle misure e modalità indicate al precedente articolo 4;

c) a farsi pieno ed esclusivo carico di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, di tutte le spese per le relative utenze, volturando quelle esistenti o attivandone di nuove, nonché degli oneri derivanti dagli eventuali successivi interventi di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti;

d) a consentire in qualsiasi momento, compatibilmente con lo svolgimento delle attività didattiche salvo che in casi di emergenza, l'accesso del personale della CmRC a tutti gli spazi concessi; a tal riguardo, una copia di tutte le chiavi degli stessi dovrà essere consegnata alla Direzione del Dipartimento VIII "Risorse strumentali" al termine di ciascuna fase degli interventi di cui sopra.

9. La Fondazione ITS si obbliga a restituire, al termine della concessione o in caso di revoca o recesso della stessa, l'immobile libero da persone e cose, in buono stato di manutenzione e con ogni eventuale miglioria, modifica e/o ampliamento realizzati.

10. La Fondazione ITS si impegna, per l'intera durata della concessione e compatibilmente con le proprie attività istituzionali, ad individuare forme, modi e tempi di apertura delle proprie strutture ed attività alla popolazione residente, con particolare riguardo alla possibilità di attivare iniziative gratuite (giornate formative, corsi brevi ecc.) a favore di fasce e categorie particolarmente deboli e vulnerabili nei periodi in cui le attività ordinarie non hanno luogo.

ARTICOLO 6
Casi di revoca e recesso. Divieti

1. In caso di sopravvenuta inutilizzazione dell'immobile concesso, la CmRC potrà revocare la concessione, previa diffida al concessionario a riprendere le attività, con un preavviso di 3 (tre) mesi. In tale fattispecie, che costituisce un caso di inadempimento contrattuale da parte del concessionario, esso dovrà versare l'intero canone relativo all'annualità in corso alla data di revoca della concessione.

2. In caso di sopravvenute necessità derivanti dagli obblighi istituzionali propri o dell'Ente proprietario Roma Capitale, o in ogni caso di emergenti e preponderanti interessi pubblici che possano essere soddisfatti dall'immobile oggetto della presente concessione e non altrimenti, ai sensi dell'articolo 21-quinquies della Legge 241/1990 la CmRC potrà revocare, integralmente o parzialmente, la concessione con un preavviso di 6 (sei) mesi. In tale caso, il concessionario sarà obbligato al pagamento dell'ultimo semestre fruito interamente ma non di quello nel quale ricade la data di efficacia della revoca, senza diritto ad alcun indennizzo, fatta salva la reviviscenza degli obblighi previsti a carico di CmRC negli Atti costitutivo e di dotazione della Fondazione ITS, di cui alle premesse.

3. La Fondazione ITS ha la facoltà di recedere dalla concessione con un preavviso di 6 (sei) mesi. In tal caso sarà obbligata al pagamento a CmRC di un semestre oltre quello in cui avverrà la restituzione dell'immobile, a titolo di indennizzo.

4. Qualsiasi violazione degli obblighi assunti dal concessionario con la sottoscrizione della presente Convenzione diversa da quanto previsto al punto 1. del presente Articolo costituisce grave inadempimento contrattuale e consente a CmRC di revocare la concessione, eventualmente anche senza preavviso. In tale fattispecie, il concessionario dovrà pagare un'intera annualità di canone, oltre quello del semestre in cui ricade la revoca, a titolo di penale.

5. È espressamente vietato qualsiasi utilizzo diverso, o comunque non autorizzato, dell'immobile oggetto della concessione.

6. È espressamente vietato al concessionario di subconcedere gli spazi a terzi.

ARTICOLO 7
Modifiche ed integrazioni

1. La disciplina oggetto della presente Convenzione, in accordo tra le parti e qualora da esse sia ritenuto opportuno, potrà essere oggetto di modifiche ed integrazioni, finalizzate alla soluzione di specifiche necessità emerse in corso di concessione.

2. In particolare, nell'ipotesi in cui, in qualsiasi momento di vigenza della concessione, dovessero rendersi liberi e disponibili gli spazi attualmente utilizzati dall'I.C. "M. Mastroianni", corrispondenti al piano 2° ed alla parte del piano 1° non concessa con il presente atto, verificato il permanere dell'interesse in tal senso da parte del concessionario, le parti potranno concordare e disciplinare l'estensione oggettiva e le conseguenti modifiche economiche della concessione.

3. La durata della concessione potrà essere rimodulata in senso estensivo, ove l'Amministrazione lo ritenga opportuno, qualora disposizioni normative di natura emergenziale impongano la sospensione delle attività didattiche e la chiusura all'utenza.

4. Qualsiasi modifica al presente atto dovrà avere forma scritta.

ARTICOLO 8
Spese

1. Tutte le spese derivanti dal presente atto nonché i relativi adempimenti sono a carico del concessionario.

2. Sono altresì a carico del concessionario tutti i tributi previsti dalla legge, compresa l'imposta di registro per l'intera durata della concessione.

ARTICOLO 9
Comunicazioni

1. Per l'esecuzione della presente Convenzione, ed altresì per ogni altro effetto di legge, le parti eleggono domicilio come indicato in epigrafe.

2. Tutte le comunicazioni tra le parti, in vigenza di concessione, dovranno avvenire a mezzo Posta Elettronica Certificata. Restano escluse le sole comunicazioni informali e la trasmissione dei bollettini per il pagamento delle rate di canone, che potranno avvenire via telefono o posta elettronica ordinaria.

3. Le parti si impegnano a comunicarsi tempestivamente ogni variazione anagrafica e/o di recapito che dovesse sopraggiungere.

ARTICOLO 10
Foro competente

1. Per qualsiasi controversia derivante dall'applicazione degli aspetti civilistici della presente Convenzione è competente il Foro di Roma.

Il presente atto è composto da 7 (sette) facciate ed un allegato (planimetrie) ed è redatto e sottoscritto in 3 (tre) copie.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma, il ……

per Città metropolitana di Roma Capitale	per ITS Lazio Digital
Il Direttore del Dipartimento VIII	Il Presidente
Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri	Dott. Euclide Della Vista
_____	_____