PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Nettuno per la riconversione in asilo nido della ex scuola rurale di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Nettuno, Località Scarpuccia - Via Aniene.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che con Decreto n. 44 del 02.04.2026 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitano: Concessione del diritto di superficie in favore del Comune di Nettuno per la riconversione in asilo nido della ex scuola rurale di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Nettuno, Località Scarpuccia - Via Aniene;

Visti:

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in particolare l'art. 42. (Attribuzioni dei consigli), comma 2, lett. l);

lo Statuto della Città metropolitana di Roma Capitale, approvato con Deliberazione della Conferenza Metropolitana n. 1 del 22/12/2014, in particolare gli ari articoli 11, 12 e 18 (Attribuzioni del Consiglio) il quale, al comma 2, lett. k), dispone che spetta al Consiglio, tra l'altro: "*deliberare sulle spese che impegnino i bilanci per esercizi successivi e su acquisti e alienazioni immobiliari, permute, appalti e concessioni che non siano previsti in atti a contenuto 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";*

la Legge 7 aprile 2014, n. 56 recante le "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 21 del 26 febbraio 2025 recante "Adozione del Piano integrato di attività e di organizzazione (P.I.A.O.) Triennio 2025-2027";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 64 del 29 maggio 2025 recante "Variazione del Piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O) relativo al triennio 2025-2027 e modifica dell'organigramma e del funzionigramma dell'Ente a seguito della revisione della macrostruttura della Città metropolitana di Roma Capitale";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 120 del 21 agosto 2025 recante "Parziale modifica del Piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.). Triennio 2025-2027";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 154 del 31 ottobre 2025 recante "Variazione della Sottosezione "Performance" annualità 2025 del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025-2027";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 195 del 15 dicembre 2025 recante "Parziale modifica del Piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O). Triennio 2025-2027";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 55 del 29.12.2025 recante l'approvazione definitiva con Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 56 del 29 dicembre 2025 recante "Approvazione Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati ai sensi dell'art.162, comma 1, del TUEL";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 1 del 30 gennaio 2026 recante "Piano Esecutivo di Gestione Finanziario 2026-2028-Art.169 del T.U.E.L. e art.18, comma 3, lett. b) dello Statuto-Approvazione";

Richiamati:

la Legge n. 23 del 11 gennaio 1996 recante: "Norme per l'edilizia scolastica", e in particolare l'art. 12, comma 6, (Norme transitorie e finali), secondo cui: "Le disposizioni della presente legge si applicano alle istituzioni scolastiche statali, nonché a quelle provinciali e comunali autorizzate o riconosciute dallo Stato";

la Sentenza della Corte Costituzionale n. 370 del 17 dicembre 2003 che, nell'ambito del giudizio instaurato in via principale dalle Regioni Marche, Toscana, Emilia-Romagna e Umbria, sulla questione di legittimità costituzionale dell'art. 70 (Disposizioni in materia di asili nido), della legge 28 dicembre 2001, n. 448 in relazione agli artt. 117, 118 e 119 della Costituzione, ha stabilito il principio secondo cui: "agli asili nido, per quanto già evidenziato in relazione alle funzioni educative e formative riconosciute loro, nonché in considerazione della finalità di rispondere alle esigenze dei genitori lavoratori, è indubbio che, utilizzando un criterio di prevalenza, la relativa disciplina non possa che ricadere nell'ambito della materia dell'istruzione (sia pure in relazione alla fase pre-scolare del bambino), nonché per alcuni profili nella materia della tutela del lavoro, che l'art. 117, terzo comma, della Costituzione, affida alla potestà legislativa concorrente";

la Legge 13 luglio 2015, n. 107 "Riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti", nota come "La Buona Scuola", la quale ha inserito gli asilo nido nel "sistema integrato di educazione e istruzione 0-6 anni". In particolare, l'art. 1, comma 181, lett. e) ha disposto l' "istituzione del sistema integrato di educazione e di istruzione dalla nascita fino a sei anni, costituito dai servizi educativi per l'infanzia e dalle scuole dell'infanzia, al fine di garantire ai bambini e alle bambine pari opportunità di educazione, istruzione, cura, relazione e gioco, superando disuguaglianze e barriere territoriali, economiche, etniche e culturali, nonché ai fini della conciliazione tra tempi di vita, di cura e di lavoro dei genitori […]";

il Decreto Legislativo 13 aprile 2017, n. 65 che ha istituito il sistema integrato di educazione e di istruzione dalla nascita sino a sei anni, a norma dell'articolo 1, commi 180 e 181, lettera e), della Legge 13 luglio 2015, n. 107;

il DM del 17 marzo 2025, n. 51 che, sulla base della Legge n. 23 del 11 gennaio 1996, ha indetto una procedura "per la presentazione di manifestazioni di interesse da parte degli enti locali per interventi di nuova costruzione di nuovi asili nido nella fascia 0-2 anni o riconversione di edifici pubblici non già destinati ad asili nido ai fini del target della Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università – Investimento 1.1: "Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia" del Piano nazionale di ripresa e resilienza, finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU;

Premesso che:

la Città metropolitana di Roma Capitale è proprietaria della ex scuola rurale sita in Nettuno, Località Scarpuccia - Via Aniene, censita nell'inventario generale dell'Ente con il numero 187, con un valore contabile residuo di euro 39.420,16;

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 costruzione 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 finalizzata alla 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 del 23 gennaio 2026 comunicava di voler formalizzare il rapporto mediante la costituzione di un diritto di superficie in suo favore per la durata di trenta anni;

Considerato che:

l'immobile a destinazione d’uso scolastico oggetto di demolizione e riconversione risulta attualmente chiuso per motivi di carattere strutturale;

gli interventi proposti dal Comune di Nettuno rispondono alla specifica esigenza di fornire il territorio di un nuovo plesso scolastico infantile, in piena rispondenza a quell'interesse pubblico sociale dell'Ente, quale la fruibilità di servizi a tutela della famiglia e dei minori e rappresentano, altresì, un elemento di valorizzazione del patrimonio metropolitano che, al termine del diritto di superficie, tornerà in possesso di un cespite riqualificato e manutenuto negli anni;

Visto lo Statuto della Città metropolitana di Roma Capitale, con particolare riguardo all'articolo 1, comma 2, 3, 11 e all'articolo 12;

Vista, secondo il richiamato articolato dello Statuto, la funzione propria dell'Ente di assistenza tecnico-amministrativa in campo sociale agli enti locali del territorio metropolitano;

Visto, in particolare, il comma 11 dell'articolo 1 dello Statuto metropolitano, secondo cui l'Amministrazione "*assicura la piena attuazione e la tutela dei diritti e degli interessi delle persone di minore età, con specifico riguardo al diritto ad essere accolte ed educate prioritariamente nella propria famigli*a";

Tenuto conto che con la realizzazione di un asilo nido la Città metropolitana di Roma Capitale contribuirebbe, unitamente al Comune di Nettuno, alla tutela dei minori e all'esercizio di un servizio pubblico socio-educativo, supportando le famiglie e l'accesso delle donne al lavoro;

Ritenuto, quindi, opportuno concedere l'immobile in questione al Comune di Nettuno, per le finalità richieste, nel più ampio spirito di collaborazione tra istituzioni pubbliche ed in ossequio allo Statuto della Città metropolitana di Roma Capitale;

Ritenuto di poter utilizzare, tra gli strumenti giuridici a disposizione, ai fini della cessione dell'area di cui trattasi al Comune di Nettuno, un contratto di concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 c.c.;

Considerato che:

la concessione *ad edificandum* consente al Comune di Nettuno di demolire e riconvertire la costruzione al di sopra del suolo della Città metropolitana di Roma Capitale per tutta la durata del contratto e per le finalità pubbliche legate alla realizzazione dell'asilo nido, e alla Città metropolitana di divenire proprietario della nuova costruzione allo scadere del termine del diritto di superficie;

l'utilizzo di tale fattispecie giuridica garantisce 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;

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 Nettuno in regime non oneroso, per la natura pubblica e sociale dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un asilo nido necessario per fornire l'utenza del territorio di un nuovo servizio per l'infanzia**;**

Dato atto che:

il diritto di superficie concesso al Comune di Nettuno 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 il servizio socio-educativo di asilo nido;

la destinazione d’uso per cui è concessa l'area, ovvero la costruzione di un immobile da adibire ad asilo nido, 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 di Roma Capitale;

il Comune di Nettuno si impegna, in via preliminare, a garantire la permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale;

ai fini della realizzazione dell’intervento, le spese per la realizzazione dell’opera, senza esclusione alcuna, sono a totale carico del superficiario nessun onere sarà a carico della Città metropolitana di Roma Capitale;

il superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente per tutta la durata del diritto di superficie il superficiario assume a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità definiti all’art. 7 dell’allegato schema contrattuale cui si fa rinvio, impegnandosi in ogni caso a sollevare la Città metropolitana di Roma Capitale da ogni evenienza di danno; restano a carico del superficiario gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura;

il Comune di Nettuno si assume la piena ed esclusiva responsabilità civile, penale e amministrativa per la gestione degli spazi, esonerando la Città metropolitana di Roma Capitale da qualsivoglia responsabilità in merito anche ad eventuali danni causati a cose e/o persone;

il Comune di Nettuno si impegna altresì a trasmettere alla Città metropolitana di Roma Capitale la documentazione attestante l'avvenuta demolizione dell'immobile al fine di consentire agli Uffici preposti la dismissione dello stesso dall'inventario generale dell'Ente;

l’approvazione, con il presente atto, della concessione al Comune di Nettuno del diritto di superficie ‘ad aedificandum’ sull’area di proprietà dell’Ente (F. 31, particella 3203), previa demolizione del manufatto adibito a scuola rurale e ricostruzione di un nuovo plesso da destinare ad asilo nido, a cura e spese del Comune medesimo, è da intendersi quale integrazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell’Ente, attualmente vigente;

Ritenuto di dover approvare l’allegato schema di contratto di concessione di diritto di superficie al fine di definire e disciplinare i reciproci rapporti, obblighi e diritti tra gli Enti qui interessati;

Dato atto che il presente provvedimento è privo di rilevanza contabile;

Preso atto:

che il Direttore del Dipartimento VIII “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 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 costituire in favore del Comune di Nettuno, il diritto di superficie 'ad aedificandum' sull'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale (Foglio 31, particella 3203), per la demolizione e ricostruzione di un immobile da adibire ad asilo nido, dando atto che la durata del richiamato diritto di superficie è pari ad anni 30 (trenta), rinnovabile dalle parti previo nuovo accordo e stipula di apposito contratto;
2. di approvare lo schema di contratto di concessione del diritto di superficie sull'area di cui al punto precedente - allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale - che definisce e disciplina i reciproci rapporti, obblighi e diritti intercorrenti tra la Città metropolitana di Roma Capitale ed il Comune di Nettuno;
3. di demandare al Direttore della Direzione del Dipartimento VIII 'Risorse strumentali, logistica e manutenzione ordinaria del patrimonio', la sottoscrizione del contratto di concessione del diritto di superficie - redatto secondo lo schema allegato al presente atto - sull'area di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale (indentificata catastalmente al Foglio 31, particella 3203) in favore del Comune di Nettuno, nonché l'adozione degli atti gestionali conseguenti;
4. di dare atto che l'approvazione della concessione al Comune di Nettuno del diritto di superficie 'ad aedificandum' sull'area di proprietà dell'Ente come sopra identificata, è da intendersi quale integrazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente, attualmente vigente.