



- Il descritto compendio immobiliare unitamente alle parti pertinenziali è compreso nell'elenco degli immobili oggetto di valorizzazione e/o dismissione di cui all'art. 58 comma 1 del Decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito con legge 6 agosto 2008 n. 433, di conseguenza ai sensi e per gli effetti del combinato disposto del comma 9 del medesimo decreto e del comma 18 dell'art. 3 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 convertito con Legge 23 novembre 2001 n. 410 la Regione è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica - edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastali prevista dall'art. 19 comma 14 e 15 del D. L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

Gli immobili in oggetto risultano **gravati da vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali**, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 29 agosto 2017, trascritto in data 13 novembre 2017 al n. 17783/25010.

- Il Comune di Pontinia, con raccomandata del 17 marzo 2015 prot. n. 0004267, ha chiesto alla Regione Lazio la possibilità di acquistare detti immobili per il prezzo complessivamente convenuto, a seguito delle perizie effettuate dalla Regione Lazio, del valore di mercato del complesso immobiliare pari ad € 499.856,00 per i locali commerciali ed 218.549,80 per l'ex Albergo e dei due terreni adiacenti (pari ad €139.859,00)

Il Ministero dei Beni Culturali e del Turismo in data 19 gennaio 2018 ha autorizzato ai sensi dell'art. 55 e ss del D.Lg.vo 42/2004 l'alienazione di detti immobili.

Il Comune di Pontinia, nelle more dell'acquisizione del necessario parere di congruità da parte dell'Agenzia del demanio, con nota pervenuta al protocollo regionale in data 01 dicembre 2018 con il num. 59079, ha comunicato alla Regione Lazio la volontà di realizzare al piano superiore del compendio un ostello pubblico anche al fine di restituire all'immobile la propria funzione originaria e a garantirne la destinazione a finalità sociali e pubbliche, lasciando la possibilità di acquisto delle unità immobiliari a destinazione commerciale agli attuali conduttori delle medesime.

Il Comune richiedeva la possibilità, alla luce della destinazione pubblica del piano superiore del compendio e dei terreni adiacenti, di applicare la riduzione del 50% sul prezzo di vendita, stabilito con le perizie sopra richiamate, ai sensi di quanto previsto dall'art. 540 del sopra citato r.r. n.1/2002.

La Regione Lazio con Delibera n. 729 del 10 ottobre 2019 ha autorizzato l'alienazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540, comma 2, del vigente regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, dei beni immobili di seguito elencati, in favore del Comune di Pontinia, disponendo la riduzione al 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita stabilito dalle apposite perizie in premessa richiamate in € 358.408,80, e dunque per un importo complessivo di € 179.204,40 l'acquisto delle unità immobiliari al piano primo del compendio immobiliare denominato "ex Albergo pontino" sito in Pontinia (Lt), piazza Indipendenza n.14-15-16-17-18 e via Cavour n.1-3, catastalmente identificate al foglio 64, p.lla 46, sub 3 e 13, cat. A/2 nonché di n. 2 (due) terreni censiti al catasto terreni del Comune di Pontinia al foglio 64, p.lle 6 e 13, stabilendo che la concessione del suddetto beneficio sarà subordinata all'inserimento nell'atto di compravendita di uno specifico vincolo di destinazione pubblica dei beni ceduti nonché all'ulteriore condizione che il Comune di Pontinia inserisca i medesimi tra i beni del patrimonio indisponibile.

Le parti hanno altresì convenuto **che qualora il Comune di Pontinia volesse mutare la destinazione del bene da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile, dovrà corrispondere alla Regione Lazio l'importo corrispondente allo sconto di prezzo ottenuto con presente atto in base al regolamento regionale n. 1 del 2002.**

**Ai fini dell'opponibilità ai terzi delle suesposte pattuizioni le stesse dovranno essere inserite nel quadro "D" della nota di trascrizione del presente atto.**

Tutto quanto sopra premesso, ritenuto formare parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché dispositivo di esso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### **ART.1) - CONSENSO E OGGETTO**

La **REGIONE LAZIO**, come rappresentata, cede e trasferisce al **COMUNE DI PONTINIA**, che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Pontinia ad angolo tra Piazza indipendenza e Viale Cavour, e precisamente il locale denominato "Albergo Pontino" ed i terreni meglio descritti nei confini, consistenze e dati catastali nella narrativa e riportati in **Catasto Fabbricati di Pontinia al foglio 64 mappali:**

- **46 sub. 3**, Piazza Indipendenza n. 4, piano T - 1, categoria A/2, classe 2, vani 15, superficie catastale mq 430, rendita euro 1.123,29;

- **46 sub. 13**, Piazza Indipendenza n. 4, piano T - 1, categoria A/2, classe 2, vani 7, superficie catastale mq 467, rendita euro 524,20;

nel **Catasto Terreni al foglio 64 particelle**

**13**, seminativo, classe 4, are 31 centiare 41 con i redditi dominicale di euro 23,09 ed agrario di euro 24,33,

**6**, seminativo, classe 4, are 16 centiare 00 con i redditi dominicale di euro 13,22 ed agrario di euro 12,39.

La consistenza immobiliare in oggetto appare graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto in data

che sottoscritte dai comparenti e da me notaio si allegano al presente atto in unico inserto con la lettera "A".

Si dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie come sopra allegate sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare medesima sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

#### **Art.2) - EFFETTI**

Il trasferimento è fatto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza e con le servitù attive e passive, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni e con tutti i diritti, obblighi, oneri, vincoli, riserve, patti e condizioni così come alla parte venditrice pervenuto, come la stessa dichiara.

Gli effetti giuridici del presente contratto, ivi compresa l'immissione nel possesso dei singoli beni compravenduti, si convengono dalla data in cui avverrà, a seguito della condizione sospensiva dedotta in contratto, la consegna dell'immobile in oggetto.

#### **Art.3) - GARANZIE**

Dichiara la parte venditrice che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, libero da privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- del **vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali**, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 29 agosto 2017 trascritto in data 13 novembre 2017 al n. 17783/25010.

Le parti, di comune accordo, convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare in oggetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità ed alcuna dichiarazione di rispondenza.

La parte acquirente da atto di avere ricevuto le informazioni in ordine alla qualità energetica dell'immobile trasferito nonché il relativo Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) rilasciato in data

dall'ingegner

iscritto all'ordine degli Ingegneri di Latina al n.

che, sottoscritto dalle parti e da me Notaio si allega al presente sotto la lettera "**B**".

La parte cessionaria dichiara, inoltre, che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, essendo state rispettate le norme di legge e di regolamento tutte, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati anche ai sensi dell'art. 7, co. 5, del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74,

#### **Art. 4) - CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Essendo gli immobili in oggetto gravati da vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 12 marzo 1980, come riportato nella superiore narrativa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 60 del Decreto Legislativo n. 42/2004, la presente compravendita è sospensivamente condizionata al mancato esercizio da parte del Ministero del diritto di prelazione spettantegli in virtù della citata normativa. Il presente atto, entro trenta giorni, sarà denunciato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per esso al Competente Soprintendente del luogo ove si trova il bene che potrà esercitare il diritto di prelazione nel termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia stessa.

Poichè l'efficacia della vendita di cui al presente atto è subordinata al verificarsi della condizione sospensiva più volte citata nel corso dell'atto e della narrativa, le parti contraenti, di pieno e comune accordo tra loro, per sè e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo, stabiliscono che la parte del prezzo ad oggi pagata venga restituita dalla parte venditrice alla parte acquirente qualora il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali esercitasse la predetta prelazione.

In caso di mancato esercizio da parte del Ministero per i beni Culturali e Ambientali del diritto di prelazione (che sarà accertato dalla sola inutile scadenza del termine di legge, senza necessità di atti o comunicazioni da parte del predetto Ministero) ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs n. 42/2004, già D.Lgs n. 490/99 (già Legge n.1089 del 1989), contestualmente alla consegna della unità immobiliare oggetto di vendita alla "parte acquirente" ed alla stipula dell'atto di constatazione e quietanza, il prezzo pagato verrà definitivamente trattenuto dalla parte venditrice oltre a dover corrispondere allo stesso quanto ancora a pagarsi.

#### **Art.5) - PREZZO**

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in euro 179.204,40 (centosettantanovemiladuecentoquattro e quaranta) e viene regolato come segue:

-quanto ad euro

la parte venditrice dichiara di averli già ricevuti con le modalità di seguito riportate e degli stessi ne rilascia quietanza;

-quanto ad euro

verranno versati, dalla parte acquirente alla parte venditrice alla stipula dell'atto di verificata condizione, cui il presente atto è sottoposto,

Si rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti ai sensi dell'articolo 36 comma 22 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR 445/2000 nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace

dichiarazione dei dati, dichiarano chela parte del prezzo come sopra versata è stata corrisposta con

Le parti tutte dichiarano di essere state da me notaio edotte sulla facoltà, riconosciuta dall'art.1 della legge 147 del 27 dicembre 2013, come modificato dall'art.63 lett. c) della legge 124/2017, di depositare presso me notaio l'intero prezzo o corrispettivo pattuito, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti dalla parte venditrice e tuttavia dichiarano di non volere esercitare la detta facoltà esonerando me notaio da qualsiasi ingerenza e responsabilità al riguardo.

#### **Art.5) - MENZIONI URBANISTICHE**

La parte cedente edotta sulle conseguenze penali per le dichiarazioni false o mendaci ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76, dichiara, in riferimento alle vigenti norme edilizie, che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967

In merito all'agibilità le parti convengono che la relativa richiesta/certificazione resti a carico della parte acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nel determinare il prezzo della presente compravendita.

La Regione Lazio è esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile in quanto la parte acquirente accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, ove previsto ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662. La Regione Lazio è, inoltre, esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà, o al diritto sul bene e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi così come previsto dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. N. 133/2014 convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164).

#### **Art.6) - MEDIAZIONE**

Le parti con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR 445/2000, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art.1754 c.c.e seguenti.

#### **Art.7) VINCOLO DI DESTINAZIONE PUBBLICA DEI BENI**

**Il Comune di Pontinia, in ottemperanza alla deliberazione n. 729 del 19 ottobre 2019 della Regione Lazio, costituisce con il presente atto un vincolo di destinazione pubblica dei beni oggetto del presente atto impegnandosi altresì ad inserirli tra i beni del patrimonio indisponibile del Comune.**

**Le parti convengono altresì che qualora il Comune di Pontinia volesse mutare la destinazione del bene da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile, si obbliga a corrispondere alla Regione Lazio l'importo corrispondente allo sconto di prezzo ottenuto con presente atto in base al regolamento regionale n. 1 del 2002. Le parti chiedono al fine dell'opponibilità ai terzi delle suesposte pattuizioni che le stesse siano inserite nel quadro "D" della nota di trascrizione del presente atto.**

#### **Art. 8) DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE**

Le spese di questo atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente

Le parti mi dispensano dalla lettura dei quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato su due fogli per pagine otto, ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con e me notaio lo sottoscrivono alle ore