

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G02295 del 03/03/2022

Proposta n. 8867 del 01/03/2022

Oggetto:

Approvazione schema atto notarile di conferma/convalida atto notarile Comune di Ponza/Regione Lazio 13 novembre 2007 per compravendita complesso immobiliare denominato Villa Tortore, sito in Ponza (LT) - località Campo inglese a rogito Notaio Votta di Roma (rep. n.17045, registrato a Roma il 29 novembre 2007 al n. 42903 e trascritto a Latina il 5 dicembre 2007 al n. 21217/41424).

OGGETTO: approvazione schema atto notarile di conferma/convalida atto notarile Comune di Ponza/Regione Lazio 13 novembre 2007 per compravendita complesso immobiliare denominato "Villa Tortore", sito in Ponza (Lt) - località Campo inglese a rogito Notaio Votta di Roma (rep. n.17045, registrato a Roma il 29 novembre 2007 al n. 42903 e trascritto a Latina il 5 dicembre 2007 al n. 21217/41424).

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
“BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO”**

SU PROPOSTA del Dirigente dell’Area “Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale”;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”, con particolare riferimento al Titolo X – Capo II che detta disposizioni in materia di gestione dei beni immobili della Regione Lazio;

VISTO il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., recante: “Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell’articolo 1, comma 102, lettera b) della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013), che detta norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale”, adottato in attuazione dell’art. 19, comma 2, l.r. 4/2006;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2021, n. 20, recante “Legge di stabilità regionale 2022”;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2021, n. 21, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022/2024”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2021, n. 990, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei beni immobili regionali – Libro 16;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 07 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito al Dott. Marco Marafini, l’incarico di Direttore della Direzione regionale “Programmazione Economica,

Bilancio, Demanio e Patrimonio”, così come modificata dalla successiva deliberazione del 05 giugno 2018, n. 273;

VISTO l’atto di organizzazione 15 giugno 2020, n. G06992, con cui è stato conferito l’incarico di dirigente dell’Area “Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali” all’arch. Carlo Abbruzzese;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;

VISTA la legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii., recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*” con particolare riferimento all’art. 15 che disciplina gli Accordi tra le pubbliche amministrazioni per lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune attraverso l’esercizio delle rispettive funzioni proprie;

VISTO l’art. 4 della legge regionale 20 maggio 2019, n. 8, che ha introdotto specifiche misure per il finanziamento di azioni territoriali sul patrimonio immobiliare pubblico e stanziato apposite risorse per il finanziamento delle suddette azioni;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 26 novembre 2019, n. 871, con la quale è stata approvata la ripartizione dei fondi stanziati dal succitato art. 4 della l.r. n. 8/2019, finanziando i vari Protocolli d’Intesa e Accordi di collaborazione stipulati, o in corso di definizione, in materia di valorizzazione patrimoniale, tra la Regione Lazio e le Amministrazioni locali;

VISTA la determinazione dirigenziale 17 dicembre 2019, n. G17889, con la quale, in attuazione della succitata dgr 871/2019, sono state impegnate a favore delle Amministrazioni locali le somme assegnate dalla predetta dgr, tra cui il Comune di Ponza;

PREMESSO CHE:

- con atto in data 13 novembre 2007, a rogito del Notaio Natale Votta di Roma, repertorio n.17045, registrato a Roma il 29 novembre 2007 al n. 42903 e trascritto a Latina il 5 dicembre 2007 al n. 21217/41424, la Regione Lazio ha acquistato dal Comune di Ponza la proprietà del complesso immobiliare denominato "Villa Tortore", sito in Ponza alla Via Provinciale Ponza - Le Forna Km 3,700, in località Campo inglese, costituito da tre corpi di fabbrica da cielo a terra ad uso museale e uffici pubblici, con annessa area pertinenziale della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 8.559;
- con deliberazione della Giunta regionale 30 gennaio 2018, n. 45, è stato approvato un Protocollo d’intesa tra la Regione Lazio, il Comune di Ponza e l’Agenzia del Demanio per dare avvio ad un rapporto di collaborazione finalizzato alla condivisione ed attuazione del processo di valorizzazione del suddetto immobile;
- in data 27 febbraio 2018 il Protocollo d’intesa è stato sottoscritto digitalmente dalle parti, è di conseguenza istituito il Tavolo tecnico operativo previsto dall’art. 4 del protocollo stesso;

DATO ATTO che, nelle prime sedute del Tavolo tecnico operativo, in cui erano intervenute anche le competenti Direzioni regionali in materia di urbanistica ed ambiente, per circoscrivere i possibili scenari di valorizzazione del compendio compatibili con il regime vincolistico in cui esso ricade, è stato rilevato che il procedimento di sanatoria delle opere abusive presenti nel compendio immobiliare, condotto dal Comune per consentire la stipula dell'atto di compravendita, risultava carente dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 32 della legge 47/1985, pregiudicando la validità giuridica della sanatoria rilasciata e della successiva compravendita, nonché di ogni possibilità di valorizzazione dell'immobile;

CONSIDERATO che:

- la scrivente Direzione, al fine di tutelare l'interesse dell'Amministrazione regionale, con nota del 2 ottobre 2018 prot. n. U0602045, ha chiesto al Comune di effettuare e propria cura e spese quanto necessario per l'ottenimento del parere paesaggistico sulle opere abusive oggetto di sanatoria, avviando le procedure con le autorità competenti alla tutela del vincolo stesso;
- a tal fine, con determinazione del 14 febbraio 2019, n. 73, il responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Ponza, avvalendosi della delega prevista dal vigente ordinamento regionale, ha rilasciato il prescritto parere paesaggistico sull'istanza di sanatoria e, successivamente, il procedimento di cui all'art. 146 del citato d. lgs. n. 42/2004 ha dato riscontro positivo da parte delle Autorità competenti alla tutela del vincolo stesso, con parere in data 15 febbraio 2021 prot. n. 0001795/2021;
- a seguito di specifica richiesta della scrivente Direzione prot. n. 821942 del 24 settembre 2020, il responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Ponza procedeva, quindi, alla revoca della sanatoria rilasciata in assenza di parere paesaggistico ed al rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 2/2021, regolarmente integrato con il parere paesaggistico nel frattempo richiesto ed ottenuto;

RILEVATO che, a seguito degli accordi tecnici intercorsi fra la Regione ed il Comune di Ponza in seno al Tecnico Operativo, al fine di perfezionare la compravendita, è stata richiesto il supporto del Notaio Lucio Nastri che, tra l'altro, ha ritenuto opportuno, nell'interesse delle Amministrazioni coinvolte, sottoscrivere, in forma pubblica, un atto notarile di conferma/convalida dell'atto di compravendita a suo tempo sottoscritto in vigenza del provvedimento di sanatoria oggetto di revoca;

VISTO lo schema di atto notarile predisposto dal medesimo Notaio Nastri per la conferma/convalida dell'atto in data 13 novembre 2007, a rogito del Notaio Natale Votta di Roma, repertorio n.17045, registrato a Roma 1 il 29 novembre 2007 al n. 42903 e trascritto a Latina il 5 dicembre 2007 al n. 21217/41424, con la quale la Regione Lazio ha acquistato dal Comune di Ponza la proprietà del complesso immobiliare denominato "Villa Tortore";

RITENUTO di dover procedere con la sottoscrizione del predetto atto in forma pubblica, a cura e spese del Comune di Ponza, anche al fine di consentire l'avvio della valorizzazione dell'immobile regionale in attuazione di quanto disposto dalla citata dgr n. 45/2018.

DETERMINA

per le motivazioni di cui in premessa, parti integranti e sostanziali del presente atto:

- 1.** di prendere atto della procedura di regolarizzazione urbanistica, in premessa specificata, adottata dal Comune di Ponza relativamente all'immobile denominato Villa Le Tortore, oggi iscritto al patrimonio regionale;
- 2.** di autorizzare la stipula, dinanzi al Notaio Lucio Nasti di Latina, dell'allegato atto notarile, parte integrante e sostanziale della presente determinazione, di conferma/convalida dell'atto del 13 novembre 2007, a rogito del Notaio Natale Votta di Roma, repertorio n.17045, registrato a Roma l'1 il 29 novembre 2007 al n. 42903 e trascritto a Latina il 5 dicembre 2007 al n. 21217/41424, con la quale la Regione Lazio ha acquistato dal Comune di Ponza la proprietà del complesso immobiliare denominato "Villa Tortore".

***Il Direttore
(Marco Marafini)***

La presente determinazione dirigenziale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito *web* istituzionale www.regione.lazio.it nella Sezione "Amministrazione trasparente".

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di 60 gg. dalla pubblicazione.

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

ATTO DI CONFERMA/CONVALIDA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno del mese di

2022

In Roma, alla via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, presso la sede della Regione Lazio.
Innanzi a me Dottor Avvocato Lucio NASTRI, Notaio in Terracina, con studio al Viale della Vittoria n. 5, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina, Corte d'Appello di Roma

sono presenti

- Il **Comune di Ponza**, con sede in Ponza alla Piazza Carlo Pisacane snc, codice fiscale 81004890596, in persona di.....domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di a questo atto autorizzato giusta delibera.....

- La **REGIONE LAZIO**, con sede in Roma, alla Via Rosa Raimondi Garibaldi n.7, codice fiscale 80143490581, in persona di....., nato ail giorno, domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale "Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio" della Regione Lazio, giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale in data 7 maggio 2018, n. 209, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 38 del 10 maggio 2018, così come modificata dalla successiva deliberazione 05 giugno 2018, n. 273, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 51 del 21 giugno 2018, in forza dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e successive modifiche, e degli articoli 2 e 4 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012, n. 5, e successive modifiche, pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Io notaio sono certo della identità personale dei comparenti i quali mi richiedono di ricevere il presente atto, premettendo la seguente

NARRATIVA

- I comparenti, come rappresentati dichiarano che con atto in data 13 novembre 2007 per notar Natale Votta di Roma, repertorio n.17045, registrato a Roma 1 il 29 novembre 2007 al n. 42903 e trascritto a Latina il 5 dicembre 2007 al n. 21217/41424, il Comune di Ponza ha venduto alla Regione Lazio il complesso immobiliare denominato "Villa Tortore", sito in Ponza alla Via Provinciale Ponza - Le Forna Km 3,700, in località Campo inglese, costituito da tre corpi di fabbrica da cielo a terra ad uso museale e uffici pubblici, con annessa area pertinenziale della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 8.559 (ottomilacinquecentocinquantanove), il tutto confinante in unico corpo con la strada provinciale Le Forna, con le particelle 237, 238, 403, 239, salvo altri riportato nel **Catasto Fabbricati di Ponza al foglio 12 mappali:**

- **399 sub.13**, Contrada Campo Inglese snc, piano T, z.c. U, categoria B/1, classe 1, mq. 257, superficie catastale mq. 247, rendita catastale euro 331,82;

- **399 sub.14**, Contrada Campo Inglese snc, piano T, z.c. U, categoria B/1, classe 1, mq. 65, superficie catastale mq. 55, rendita catastale euro 83,92;

- **399 sub.15**, Contrada Campo Inglese snc, piano T, z.c. U, categoria B/1, classe 1, mq. 80, superficie catastale mq. 68, rendita catastale euro 103,29;

- **399 sub.16**, Contrada Campo Inglese snc, piano 1, z.c. U, categoria B/1, classe 1, mq. 65, superficie catastale mq. 70, rendita catastale euro 83,92;

- **399 sub.17**, Contrada Campo Inglese snc, piano S1, z.c. U, categoria B/1, classe 1, mq. 245, superficie catastale mq. 245, rendita catastale euro 316,33;

- **399 sub.18**, Contrada Campo Inglese snc, piano T - 1, bene comune non censibile;
 - **399 sub.19**, Contrada Campo Inglese snc, piano T, bene comune non censibile.
- nonché i terreni circostanti riportati nel Catasto Terreni di ponza al foglio 12.....

Nel menzionato atto di compravendita per notaio Votta, la parte venditrice dichiarava la conformità urbanistica del compendio immobiliare in oggetto, che lo stesso era stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che per successive opere realizzate abusivamente dallo stesso Comune per interesse pubblico al mantenimento di dette opere ai sensi dell'art. 7 della legge 47/85 e in forza di deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 22 settembre 2006, lo stesso Comune rilasciava il permesso a costruire in sanatoria n. 5535 in data 20 luglio 2007 e n. 10231 in data 7 novembre 2007 per la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e cambi di destinazione di uso. Che il titolo edilizio in sanatoria che veniva citato era stato rilasciato in assenza della richiesta di parere Ambientale di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 32 della legge 47/85.

La Regione Lazio con nota del 2 ottobre 2018 prot. n. U0602045, ha richiesto tale parere rilasciato dal Comune di Ponza, Settore Urbanistica con determinazione n. 73 del 14 febbraio 2019.

La Regione Lazio con nota prot. n. 821942 del 24 settembre 2020 ha ritenuto necessario revocare i precedenti titoli abilitativi in sanatoria per emetterne uno nuovo e conseguente ripetizione dell'atto di cessione per notaio Votta perché nullo.

Oggi i comparanti intendono ripetere il citato atto a rogito notaio Votta in data 13 novembre 2007 rep. n. 17045, visto il permesso di costruire in sanatoria n. 2/2021 rilasciato, previo parere paesaggistico, in data 15 febbraio 2021 prot. n. 0001795/2021 Tanto premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché dispositivo di esso, le parti, alla continua presenza dei testimoni, precisano e dichiarano quanto segue:

Art.1) - Il Comune di Ponza e la Regione Lazio, come costituiti e rappresentati dichiarano di confermare e rinnovare il consenso alla compravendita di cui in premessa del compendio immobiliare denominato "Villa Le Tortore"

Le stesse parti fanno quindi rinvio al contenuto del suddetto contratto di compravendita, ed in particolare alla descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento, al prezzo ivi indicato ed ai patti e condizioni ivi convenuti; pattuizioni tutte che si intendono qui ripetute e rinnovate, ad ogni effetto di legge.

A tale rinnovazione le parti conferiscono efficacia retroattiva, salvi i limiti di opponibilità nei confronti dei terzi ai sensi di legge, il tutto anche ai sensi e per gli effetti dell'art.40 e dell'art.17 della legge 47/85 e così come modificati dall'art.46 del DPR 380 del 2001 ed ammoniti sulle conseguenze penali per le dichiarazioni false o mendaci ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiarano che il fabbricato, di cui è parte quanto in oggetto, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per successive opere realizzate abusivamente dallo stesso Comune per interesse pubblico al mantenimento di dette opere ai sensi dell'art. 7 della legge 47/85 e in forza di deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 22 settembre 2006, lo stesso Comune ha rilasciato il permesso a costruire in sanatoria n.

previo parere Ambientale di Compatibilità Paesaggistica rilasciato dal Comune di Ponza, Settore Urbanistica con determinazione n. 73 del 14 febbraio 2019 .

I comparanti chiedono la trascrizione del presente atto di precisazione e convalida con esonero per gli uffici da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo

Si rinuncia qualsiasi ipoteca legale eventualmente emergente da qualsiasi atto

I comparenti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne conoscenza.

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