

Numero 139679 del Repertorio.

Numero 54057 della Raccolta.

C O M P R A V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

27 marzo 2012

L'anno duemiladodici, il giorno ventisette del mese di marzo, in Roma, Via Piacenza n.3, presso la sede dell'Agencia del Demanio - Filiale Lazio.

Davanti a me Avvocato Nicola CINOTTI, Notaio in Roma, con studio al Corso Vittorio Emanuele II n. 229, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti:

-la dott.ssa ROSSETTO Alessandra, nata in Messina (ME) il 21 novembre 1970, in servizio presso la Filiale Lazio dell'Agencia del Demanio, domiciliata per la carica in Roma, via Piacenza n. 3, la quale interviene al presente atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di funzionario della Filiale Lazio dell'Agencia del Demanio, e quindi in rappresentanza dell'AGENZIA DEL DEMANIO codice fiscale 06340981007, che, a sua volta, agisce in nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", codice fiscale 80207790587, con sede in Roma, via Barberini n. 38, Ente Pubblico Economico ai sensi dell'art. 61 del D.L.vo 30/07/1999 n. 300 e successive modificazioni, sottoposto all'alta vigilanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, la cui attività è regolata dal predetto D.L.vo 300/1999, dallo Statuto deliberato dal comitato

di gestione il 29 gennaio 2010 e approvato in data 23 febbraio 2010, dalle norme del Codice Civile e dalle altre leggi relative alle persone giuridiche, dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione il 9 giugno 2010, approvato dal Ministero vigilante e pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 200 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 194 del 20 agosto 2010, a quanto infra autorizzata ai sensi dell'articolo 21, comma 2, punto 33 del menzionato Regolamento, giusta delega prot.n.2012/4515 del 9 marzo 2012 rilasciata dal signor RENZO PINI, nato in Lecce il 23 giugno 1950, in qualità di Direttore della Filiale Lazio (come da Determinazione n. 35, Prot.n.2008/56335/DA) che, previa sottoscrizione dei componenti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

-la dottoressa IADICICCO Agata, nata in Arpaia (BN) il 12 maggio 1956, domiciliata per la carica in Ponza, ove appresso, la quale interviene al presente atto non in nome proprio ma nella sua qualità di Commissario Prefettizio del Comune di Ponza e, quindi, in rappresentanza del Comune di Ponza, con sede in Ponza, Piazza Carlo Pisacane snc, codice fiscale 81004890596, nominata con decreto prefettizio n.15009/Area 2/E.L. del 28 settembre 2011, prot.8554.

Le componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO:

-che il Demanio dello Stato è proprietario del seguente fabbricato sito in Comune di Ponza (LT), Via Monte Guardia numero civico uno (n.c.1), e precisamente:

-fabbricato diruto, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, denominato "Faro della Guardia", con annessa corte esterna, articolato ai piani terra, primo e secondo, il tutto confinante con Strada della Guardia, ragioni della particella 185 a tre lati e particella 296 del foglio 24, salvo altri, censito al Catasto dei Fabbricati di Ponza - Foglio 24 particella 186 sub. 1 - zona censuaria unica - categoria unità collabenti - senza rendita, con precisazione che il predetto immobile insiste su area censita al Catasto dei Terreni del Comune di Ponza - foglio 24 - particella 186 - ente urbano - Ha. 00.10.74 - senza rendita, ed è allibrato alla scheda di inventario della Provincia di Latina al n.190;

-che in data 22 aprile 1995 il Comune di Ponza presentava istanza di acquisto dell'immobile appartenente al patrimonio disponibile dello Stato denominato "Faro della Guardia" ai sensi della legge n.579 del 31 dicembre 1993, e sulla base della delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 30 giugno 1994;

-che l'ex Ufficio del Territorio di Latina, con relazione del 6 aprile 1999, determinava il valore dell'immobile, in lire 400.000.000 (quattrocentomilioni) pari ad euro 206.582,76 (duecentoseimilacinquecentoottantadue virgola settantasei);

-che il Ministro delle Finanze con Decreto n.16244 del 20 aprile

2000, che in copia, previa sottoscrizione delle comparenti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", autorizzava e statuiva, ai sensi della legge n.579 del 31 dicembre 1993, l'alienazione a trattativa privata dell'immobile denominato "Faro della Guardia", individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponza al foglio 24 mappale 186 sub 1 e 296 sub 1, in favore del Comune di Ponza, da destinare a "Centro permanente d'osservazione della protezione civile", indicando, inoltre, quale prezzo di cessione quello pari al 50% (cinquanta per cento) del valore determinato dall'ex Ufficio del Territorio di Latina da rideterminarsi al momento della stipula del contratto, e fissando il termine di un anno dalla formale consegna dell'immobile per la realizzazione delle opere programmate;

-che con successivo Decreto del Ministro delle Finanze n. 87895 del 4 dicembre 2000, che in copia, previa sottoscrizione delle comparenti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", è stato rettificato, relativamente ai soli dati catastali, il precedente decreto, indicando quindi quale immobile oggetto di alienazione quello individuato al foglio 24 particella 186 sub 1 e non anche quello identificato con il foglio 24 particella 296 sub 1;

-che il Comune di Ponza con Deliberazione Consiliare n.31 del 29 novembre 2001, disponeva di destinare il citato bene ad attività agrituristiche, agricole nonché di protezione civile, nonché di accettare il prezzo di vendita di lire 400.000.000

(quattrocentomilioni), che con decurtazione del 50% (cinquanta per cento) prevista dal Decreto del Ministro, ammontava a lire 200.000.000 (duecentomilioni), pari ad euro 103.291,34 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentaquattro);

-che con nota del 18 febbraio 2002 prot.n.107/02 l'ex Filiale di Latina dell'Agenzia del Demanio faceva rilevare al Comune di Ponza la mancata corrispondenza tra la destinazione indicata nella Delibera Consiliare n.31 e quella indicata nel Decreto del Ministro delle Finanze di autorizzazione alla vendita;

-che con successiva deliberazione n.6 del 31 dicembre 2002, il Comune di Ponza rettificava il punto 2 del dispositivo della precedente deliberazione n.31 del 29 novembre 2001, confermando quale destinazione d'uso dell'immobile in parola quella di "Centro permanente di osservazione della protezione civile" conformemente a quanto già indicato nel D.M. n. 16244 del 20 aprile 2000;

-che con nota prot.n.2005/24762/DCAO del 15 settembre 2005 la Direzione Centrale Area Operativa - Direzione Servizi al Territorio ha manifestato il proprio nulla osta all'immediata stipula del contratto di compravendita in favore del Comune di Ponza nel rispetto del Decreto Ministeriale n.16244 del 20 aprile 2000;

-che in data 17 novembre 2005 il Comune di Ponza provvedeva a corrispondere il prezzo di acquisto pari ad euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto);

-che, secondo quanto disposto dall'art. 3 del Decreto del Ministro delle Finanze n.16244, il termine per la realizzazione delle opere programmate è fissato in anni uno (1) a decorrere dalla consegna dell'immobile;

-che con provvedimento del 17 marzo 2008 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato l'immobile denominato "Faro della Guardia" di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004;

-che con successivo provvedimento del 23 febbraio 2009 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha autorizzato ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs 42/2004 l'alienazione del bene in esame dettando le seguenti prescrizioni: "i progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sul bene riconosciuto di interesse culturale, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs.Vo n. 42/2004; il bene non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del medesimo e tali da recare pregiudizio alla sua conservazione";

-che in data 9 marzo 2012 la Filiale Lazio dell'Agenzia del Demanio con valutazione tecnico estimativa prot.n.4514 ha confermato il valore dell'immobile di euro 206.582,76 (duecentoseimilacinquecentoottantadue virgola settantasei);

Tutto ciò premesso

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Demanio dello Stato come sopra rappresentato aliena e trasferisce in piena ed assoluta proprietà al Comune di Ponza, che, come sopra rappresentato, accetta e acquista l'immobile con relativa corte esterna facente parte del patrimonio disponibile dello Stato allibrato nella scheda patrimoniale della provincia di Latina al n.190, denominato "Faro della Guardia", sito nel Comune Ponza, meglio descritto in premessa e la cui descrizione quanto a consistenza, confini e dati catastali, deve intendersi qui come integralmente riportata e trascritta.

Il predetto immobile risulta meglio individuato con colorazione in giallo nell'elaborato planimetrico che, in copia non autenticata, previa visione, approvazione e sottoscrizione dei componenti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

L'area esterna annessa al fabbricato si estende per circa 833 (ottocentotrentatre) metri quadrati, di talché a mente dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non è necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione al presente atto delle previsioni di cui

all'art.29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985, n.52, introdotto dall'Art.19 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, convertito, con modificazioni, nella legge n.122 del 30 luglio 2010, in quanto si tratta di costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (unità collabente).

#### ART. 3

La vendita, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. 579/1993 e del Decreto n.16244 del 20 aprile 2000, viene fatta ed accettata per il prezzo di euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto), che l'Agenzia del Demanio a mezzo del suo rappresentante, dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto, rilascia piena quietanza di pagamento e di saldo del prezzo convenuto, con dichiarazione di nulla aver a pretendere per la fatta vendita, e con espressa rinuncia al diritto di ipoteca legale.

Tale somma di Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto) è da imputarsi al capitolo 4003 del Bilancio di Entrata per l'anno finanziario 2012.

Con riferimento all'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 come convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006 n.248 e s.m.i., in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e infine della sanzione

amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, la parte venditrice e la parte acquirente ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano:

a) che il prezzo sopra riportato è stato pagato anteriormente al 4 luglio 2006 dalla parte acquirente nel seguente modo:

-Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto) mediante modello F23 numero di riferimento J7820051000003254 presentato alla Banca San Paolo Imi Spa in data 17 novembre 2005 che in copia, previa sottoscrizione delle comparenti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E";

b) che non si sono avvalsi di mediatori per la presente compravendita.

#### ART. 4

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge 579/1993, al presente atto di cessione viene allegato sotto la lettera "F" il progetto di massima dell'opera o dell'attività che l'ente cessionario si impegna a realizzare o a svolgere, in conformità al decreto del Ministro.

Ai sensi del successivo comma 2 dell'art. 4, il contratto verrà automaticamente risolto nei casi di mancata utilizzazione del bene immobile nei termini, decorrenti dalla data di approvazione del contratto, indicati dal decreto del Ministro o nel caso di utilizzazione difforme rispetto alle finalità indicate nel

menzionato D.M. e precisamente quale "Centro permanente di osservazione della Protezione Civile". A tal proposito l'art. 3 del Decreto n.16244 del 20 aprile 2000 stabilisce che il termine per la realizzazione delle opere programmate è fissato in anni uno dalla formale consegna dell'immobile.

#### ART. 5

Il bene ceduto, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L. 579/1993, resta assoggettato ai vincoli urbanistici e a quelli a tutela di interessi ambientali, paesaggistici, storici e artistici.

La presente vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto si trova, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, azioni e obblighi spettanti al proprietario con posizione dell'acquirente in pieno luogo, ragione e stato del venditore.

#### ART. 6

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di avere la proprietà e disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto.

Garantisce, altresì, la parte venditrice che l'immobile oggetto del presente atto è libero da pesi, censi, canoni, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione del vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui sopra, ed in relazione alle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, si obbliga

ad effettuare la denuncia ai sensi dell'art. 59.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce, in ogni modo, espressamente la parte acquirente per ogni eventuale danno che possa derivargli da evizione totale o parziale della cosa venduta e per ogni altra azione o molestia da parte di terzi.

#### ART. 7

Tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti il bene immobile compravenduto passano da oggi a carico dell'acquirente, il quale però si obbliga a rimborsarli all'Erario fino a quando la voltura a nome della medesima non avrà effetto sui ruoli.

#### ART. 8

Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, le parti contraenti si riportano alle disposizioni della Legge 579/1993.

#### ART. 9

Tutte le spese inerenti il presente atto, sono a carico esclusivo della parte acquirente.

Il presente atto ai sensi dell'art. 16 della Tabella allegato B al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 è esente da bollo in modo assoluto, trattandosi di atto posto in essere tra Amministrazioni dello Stato e Comune.

Ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, art. 1 della Tariffa, parte prima, trattandosi di trasferimento a favore di Ente pubblico territoriale è soggetto alla tassa fissa di registro di Euro 168,00 (centosessantotto virgola zero zero).

ART. 10

Con la sottoscrizione del presente contratto, si procede anche alla formale consegna dell'immobile oggetto di alienazione al Comune di Ponza.

ART. 11

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto. La parte venditrice, come sopra rappresentata, dispensa lo stesso Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale.

ART. 12

Il presente contratto è valido e vincola la parte acquirente dalla data odierna, mentre lo sarà per l'Agenzia del Demanio dal momento del rilascio del prescritto visto di approvazione per l'esecuzione ed è pertanto disciplinato, ai fini della registrazione, dall'art. 14 del D.P.R. 26.04.1986 n. 131.

ART. 13

Ai fini del presente atto, le parti eleggono domicilio come segue:

- 1) la Filiale del Lazio dell'Agenzia del Demanio nella propria sede in Roma, Via Piacenza n. 3;
- 2) Il Comune di Ponza presso la propria sede in Ponza, Piazza Carlo Pisacane.

ART. 14

Ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n.28, pubblicato sul Supplemento Ordinario n.81 della Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n.71 del 28 marzo

2011, la parte venditrice dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto non è soggetto a certificazione energetica, come previsto nell'allegato a, punto 2 del D.M. 26 giugno 2009, in quanto non rientrante nelle categorie di cui all'art.3 del Decreto del presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n.412.

ART. 15

A norma dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, la parte venditrice dichiara, anche ai sensi degli articoli 21 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, di cui all'art.76 del predetto D.P.R n. 445/2000, che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara altresì:

-che il fabbricato oggetto del presente atto è in regola con la normativa urbanistica vigente;

-che contro il fabbricato stesso non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85 e successive proroghe e modificazioni. Le comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne già preso conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia con strumenti di tecnologia informatica ed in parte di mia mano in quattro fogli, di cui ho dato lettura alle comparenti, le quali, da me interpellate, lo confermano ed

approvano e con me Notaio lo sottoscrivono e lo firmano a  
marginé alle ore dieci e minuti trentacinque. Scritto in  
quattordici pagine intere e quanto fin qui della quindicesima.

F.to: Alessandra Rossetto

" : Agata Iadicicco

" : Nicola Cinotti Notaio

Ricevuta del: 19/04/2012 ora: 09:13:25

Utc: 1334819596793434

Utc\_string: 2012-04-19T09:13:16.793434+02:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 19/04/2012

Ora invio: 09:13:16

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: 139679

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 47918853

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: CNTNCL52C02A080S

Ufficio delle entrate competente:  
TJN - Ufficio Territoriale di ROMA 1

Numero atti trasmessi: 1  
Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 1.689,00 Euro  
sul c/c intestato al codice fiscale: CNTNCL52C02A080S

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 139679/54057 (del codice fiscale: CNTNCL52C02A080S)  
Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 11836 del 19/04/2012

Dettaglio dei Tributi dell'adempimento

Agenzia del Territorio

Ufficio di: LATINA

Tributo	Importo	Progr.Nota
9806 TASSA IPOTECARIA	90,00 Euro	001

Agenzia delle Entrate

Ufficio Territoriale di ROMA 1

Tributo	Importo
9800 IMPOSTA REGISTRO - FABBRICATI	168,00 Euro
9803 IMPOSTA IPOTECARIA	168,00 Euro
9805 IMPOSTA CATASTALE	1.033,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	230,00 Euro

AGENZIA DEL TERRITORIO DI LATINA

Servizio di pubblicita` immobiliare di LATINA

RICEVUTA DI VOLTURA DA NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione n. 6887 del 04/05/2012  
Data dell`atto 27/03/2012 rep. 139679/54057  
Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA

NOTA DERIVANTE DA ADEMPIMENTO

ESITO ELABORAZIONE

Catasto	Comune	Sez	Foglio	Numero	Sub.	Caus.	Data di registr.	Esito	Tipo all.
(F)	G871	-	24	186	1	D2	04/05/2012	Positivo/ annot.	
(T)	G871	-	24	186		E3	04/05/2012	Negativo	

(D2) -- L`immobile e` stato registrato con annotazione di passaggi intermedi da esaminare.

(E3) -- L`immobile risulta iscritto in una partita speciale del Catasto Urbano oppure del Catasto Terreni.

**AGENZIA DEL TERRITORIO DI LATINA**

Servizio di pubblicita` immobiliare di LATINA

Nota trascrizione n. 6887

del 04/05/2012

---

Immobile trattato

---

Comune	Catasto	Sez	Foglio	Numero	Subalterno
G871	F	-	24	186	1

---

Intestati presenti in Catasto prima della registrazione della voltura

---

DEMANIO DELLO STATO

Codice fiscale : -

Quota : 1000/1000

Diritto : (1) Proprieta`

---

Intestati presenti in Catasto dopo la registrazione della voltura

---

COMUNE DI PONZA

Codice fiscale : 81004890596

Quota : 1/1

Diritto : (1) Proprieta`