



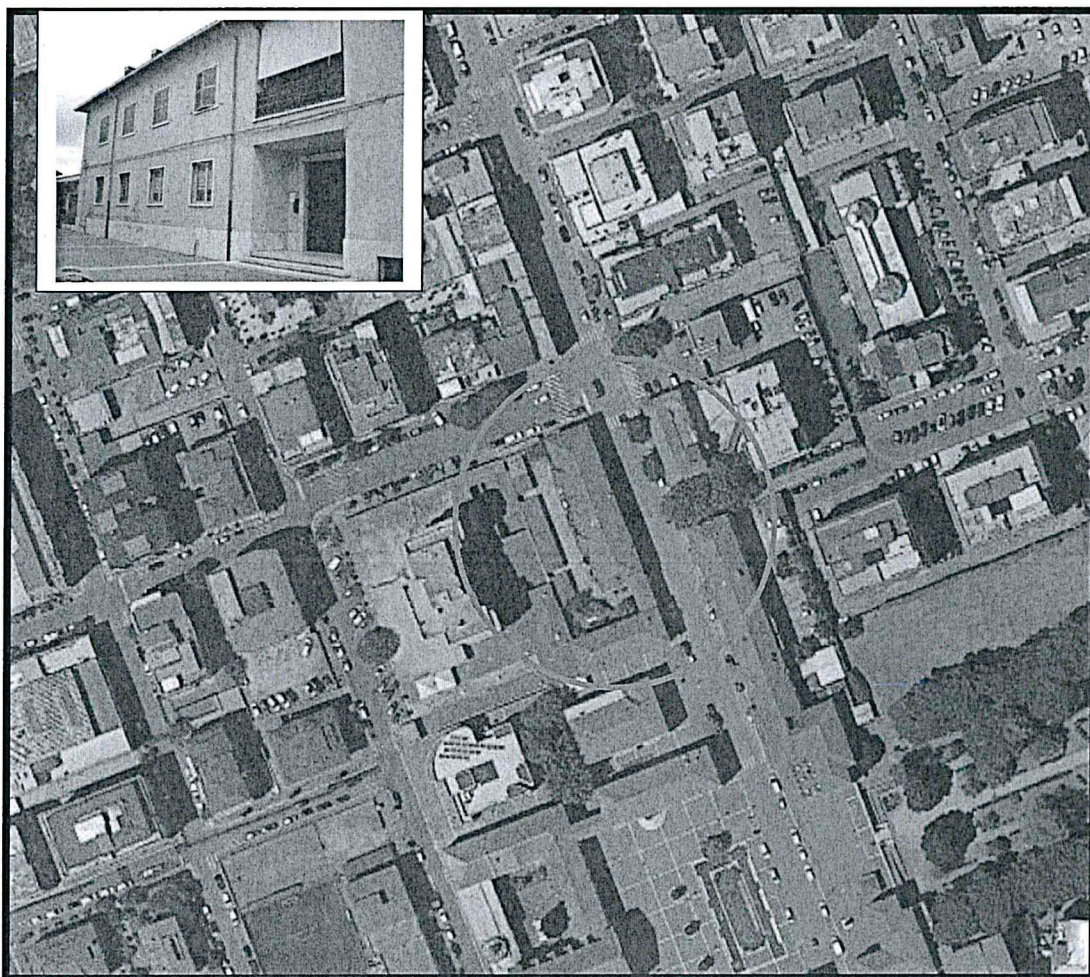
REGIONE
LAZIO

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI POMEZIA (RM)

UNITA' IMMOBILIARE: Largo Catone, 21
Foglio 11, mappale 21, sub 12, interno 1

PERIZIA DI STIMA



REDATTORI:

Arch. SALINI Giulio

Geom. RINALDI Mario

Geom. TEMPERANZA Nellino

Geom. FALCONI Luciano

Geom. SANTOPRETE Alberto

Geom. VECCHI Franca

IL DIRIGENTE

ABBRUZZESE CARLO
2021.11.04 16:35:43

CN=ABBRUZZESE CARLO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581

RSA/2048 bits

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1 - Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della zona

B.2 - Ubicazione dell'immobile

B.3 - Descrizione generale dell'immobile

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.5 – Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

B.6 – Stato manutentivo

B.7 – Stato locativo

B.8 – Consistenze

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

C.2 – Situazione catastale

C.3.- Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

F.2 – Mappa Catastale

F.3 – Rilievo planimetrico dell'immobile

F.4 – Visura Catastale

F.5 – Foto Esterno

F.6 – Foto Interni

F.7 – Decreto di Vincolo

F.8 – Autorizzazione alla vendita

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

Con nota del 16/12/2020 prot. n. 1097749, il Sig. NUZZO Luigi inoltrava istanza per manifestazione di interesse all'acquisto, ai sensi del Regolamento Regionale 4 aprile 2012 n. 5, dell'unità immobiliare di cui al foglio 11 part. 21 sub 12 interno 1 ubicato al piano terra rialzato dell'edificio ubicato in Largo Catone n° 21, del Comune di Pomezia (RM).

L'immobile proviene dal patrimonio del disciolto "O.N.C. Opera Nazionale Combattenti", trasferito alla Regione Lazio ai sensi della Legge 112/2008.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della città di Pomezia:

Pomezia si trova nell'Agro Romano e si estende a sud di Roma, con ai lati la veduta dei Castelli romani e del mar Tirreno, confinando per un largo tratto con la tenuta presidenziale di Castel Porziano.

Sono rimaste poche vestigia del vecchio territorio di Pomezia, originariamente composto da vaste zone boschive (sugheri, olmi e querce), dune con vegetazione mediterranea (ginestre, pungitopo, rovi di more e fitta vegetazione di erbe) e zone paludose (due stagni litorali nei pressi di Torvajonica) tra quanto rimasto si segnalano la zona costiera delle dune tra Torvajonica e Villaggio Tognazzi e il bosco della sughereta vicino a Pomezia, divenuta ora Riserva Naturale.

Le cause di questo cambiamento sono riconducibili essenzialmente all'opera di bonifica d'epoca fascista (per ciò che attiene alle zone paludose ed agricole), e una forte industrializzazione del territorio prolungatasi fino agli anni '90 grazie ai fondi per la Cassa del Mezzogiorno, nonché alla speculazione edilizia che ha devastato uno dei più bei litorali della provincia romana.

B.2 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile di che trattasi è ubicato in Largo Catone n° 21 della città di Pomezia, centro storico.

B.3 - Descrizione generale dell'immobile:

L'unità immobiliare in esame, sita al piano terra rialzato, si compone di un appartamento formato da un ingresso, due vani ed un bagno. L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito dal personale di Lazio Service, risultava occupato, così come si evince dalla scheda di vigilanza redatta in data 04/04/2013, che tra le note recita testualmente:

“Trattasi di una porzione del complesso immobiliare sito in Largo Catone, 21 e censito al Catasto Fascicoli e Fabbricati N.C.E.U. di Roma al foglio 11 particella 21 subalterno 12. Il giorno 04.04.2013 il personale Lazio Service si è recato presso l'immobile di Pomezia per servizio di Vigilanza e al momento del sopralluogo era presente una funzionaria che ha rilasciato notizie molto

vaghe riguardo l'attività svolta. La Signora presente ha contattato telefonicamente la responsabile del CAF,omissis....., la quale ha dichiarato che l'attività svolta nell'immobile è quella di "Patronato-CAF-Sindacato", come si evince anche dalla targa posta all'entrata del portone principale, (vedi scheda fotografica allegata foto n. 6). Dai documenti in possesso della Regione Lazio, l'immobile risulta essere occupato da un'associazione ONLUS "Camminiamo insieme nel mondo", contrariamente a quanto dichiarato dalla responsabile. A tal proposito il personale Lazio Service a seguito del sopralluogo è stato contattato telefonicamenteomissis....., dichiaratosi Presidente della suddetta Associazione, (che si occupa di aiutare gli stranieri di Pomezia e Torvaianica), a cui è stata richiesta la documentazione attestante la regolarità per l'utilizzo della struttura. Il personale Lazio Service, pur avendo richiesto più volte la documentazione riguardante l'attività dell'Associazione, a distanza di diversi giorni non ha ancora ricevuto nessuna certificazione. L'immobile è in ottimo stato, in quanto totalmente ristrutturato, e dal rilievo risulta una diversa distribuzione di spazi interni."

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'unità immobiliare in questione è inserita in un edificio che si sviluppa su due piani, la struttura portante del fabbricato è realizzato con strutture portanti verticali in muratura e strutture orizzontali in laterocemento. Gli infissi, i pavimenti, le pareti e tutte le parti di finitura interna sono in buono stato di conservazione, così come gli impianti. (Tutti dati desunti dalla scheda di censimento di "Lazio Service" del 05/04/2013).

B.5 – Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione

L'immobile di Largo Catone n° 21, denominato "Ex Azienda Agraria e residenza dell'ONC" è stato costruito tra l'anno 1938 e l'anno 1939 come riportato nella relazione storico-artistica allegata alla nota della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 22/12/2020 prot. n. 28895 che si allega. Ricade all'interno del centro storico di Pomezia e nel corso degli anni ha subito numerose modifiche. Dalla scheda censimento di "Lazio Service" del 05/04/2013 risulta quanto segue: *"Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta essere ristrutturato di recente ed è quindi in ottimo stato."* Inoltre, l'unità immobiliare è censita al catasto come abitazione, mentre come riportato nella scheda censimento sopra riportata la destinazione d'uso al momento del sopralluogo era ufficio. È stato dichiarato dal Ministero della Cultura di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 1 e comma 3, lettera a) del D.lgs. del 22/01/2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni con decreto n. 96 del 12/05/2021, è stata rilasciata dal suddetto Ministero autorizzazione alla vendita, si allega decreto di vincolo e autorizzazione alla vendita.

B.6 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato è da considerarsi buono.

B.7 – Stato locativo

L'immobile, come indicato nella manifestazione d'interesse in data 16/12/2020 del Sig. Nuzzo Luigi, risulta libero.

B.8 – Consistenze

La consistenza della superficie residenziale è stata ricavata dalla scheda di censimento di Lazio Service del 05/04/2013.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE					
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Abitazione - parte di un edificio)					
Vani	Superficie lorda mq	Metodo di ragguaglio			Superficie commerciale
		Coeff. 1	Coeff. 0,50	Coeff. 0,30	
Locali principali	69,30	69,30			69,30
Altro					0,00
				TOTALE	69,30

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Aggiornamento dicembre 2020 libro 15) nell'allegato B.2.1 alla posizione n. 63. –

PATRIMONIO INDISPONIBILE FABBRICATI

N°	Provenienza				Comune	Identificativi indirizzo Catastale				Identificativi catastali				Classif.	Consistenza			U
	Titolo	Numero	Data	Ente		Denominazione - Civico	Scala	Piano	Interno	Foglio	Particella	Sub	Categoria		Vani	mq	mc	
63	V	623402	17/01/1980	DVC	POMEZIA	LANDO CATONE, 21	0	0		11	21	12	A/3	2	2,50	0,00	0,00	

Con nota prot. n. 291988 del 06/04/2021 è stata richiesta la variazione al fine di rendere l'immobile nella disponibilità dell'ente per la successiva alienazione.

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Titolo di proprietà: il bene è intestato alla Regione Lazio con sede in Roma, C.F. 80143490581 con diritti ed oneri pari a 1000/1000 vede in origine come proprietario il "OPERA NAZIONALE COMBATTENTI" successivamente passato alla Regione Lazio (trasferimento ai sensi della legge 112/2008 art. 58.

C.2 – Situazione Catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Pomezia (RM) così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI - POMEZIA (RM)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
11	21	12		A/3	2	2,5 vani		213,04 €

Al momento del sopralluogo effettuato da Lazio Service, come riportato nella scheda vigilanza del 04/03/2013, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una diversa destinazione d'uso.

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.8.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: POMEZIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	4,5	6,5	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,8	L

E - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI				
COMUNE	POMEZIA		PROV.	Roma
ZONA OMOGENEA	1		COD.	B1
TIPOLOGIA	Abitazioni Civili	Des.	Residenziale	
VALORI		MIN	MAX	
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	1.300,00	1.950,00	
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2	1.625,00		
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)	5,30	7,80	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci)		cm.(e)	scelta	valore
TIPOLOGIA	Casa singola	1,04		1,00
	Casa a schiera	1,02		
	Plurifamiliare	1,00	X	
FINITURE	Signorili	1,05		1,00
	Civili	1,00	X	
	Economiche	0,90		
ASCENSORE	Presente o inutile	0,98	X	0,98
	Assente 2° piano	0,95		
	Assente 3° piano	0,88		
	Assente 4° piano	0,80		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		1,00
	Singolo	1,00	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	X	1,05
	Centrale	1,00		
	Assente	0,80		
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,00
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02		
	Assenti	1,00	X	
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04		1,00
	Assente	1,00	X	
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	Doppia/ordinaria	1,00	X	
	Strada pubblica	0,95		
	Cortile interno	0,90		
Prodotto dei coefficienti merito estrinseci		□ cm.(e)	1,0290	
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x □ cm.(e)		Vbase.OMI	1.672,13
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinseci)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA/DEGRADO	Meno di 5 anni/assente	1,04	X	1,04
	Da 5 a 15 anni/modesto	1,02		
	Da 15 a 30 anni/ordinaria	1,00		
	Da 30 a 50 anni/medio	0,90		
	Più di 50 anni/alto	0,80		
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04	X	1,04
	Modesto/Discreta	1,03		
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	Alto/Scadente	0,80		
Prodotto dei coefficienti merito intrinseci		□ cm.(i)	1,08	
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x □ cm.(i)		VM.a (mq)	1.808,58
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)			SCV	69,30
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV		VM.a (tot)	125.335,00

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **euro 125.335,00 (euro centoventicinquemilatrecentotrentacinque/00)** a condizioni che l'immobile sia in possesso di documentazione idonea a dimostrare che la destinazione d'uso attuale sia compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente e che ci sia la conformità a livello catastale.

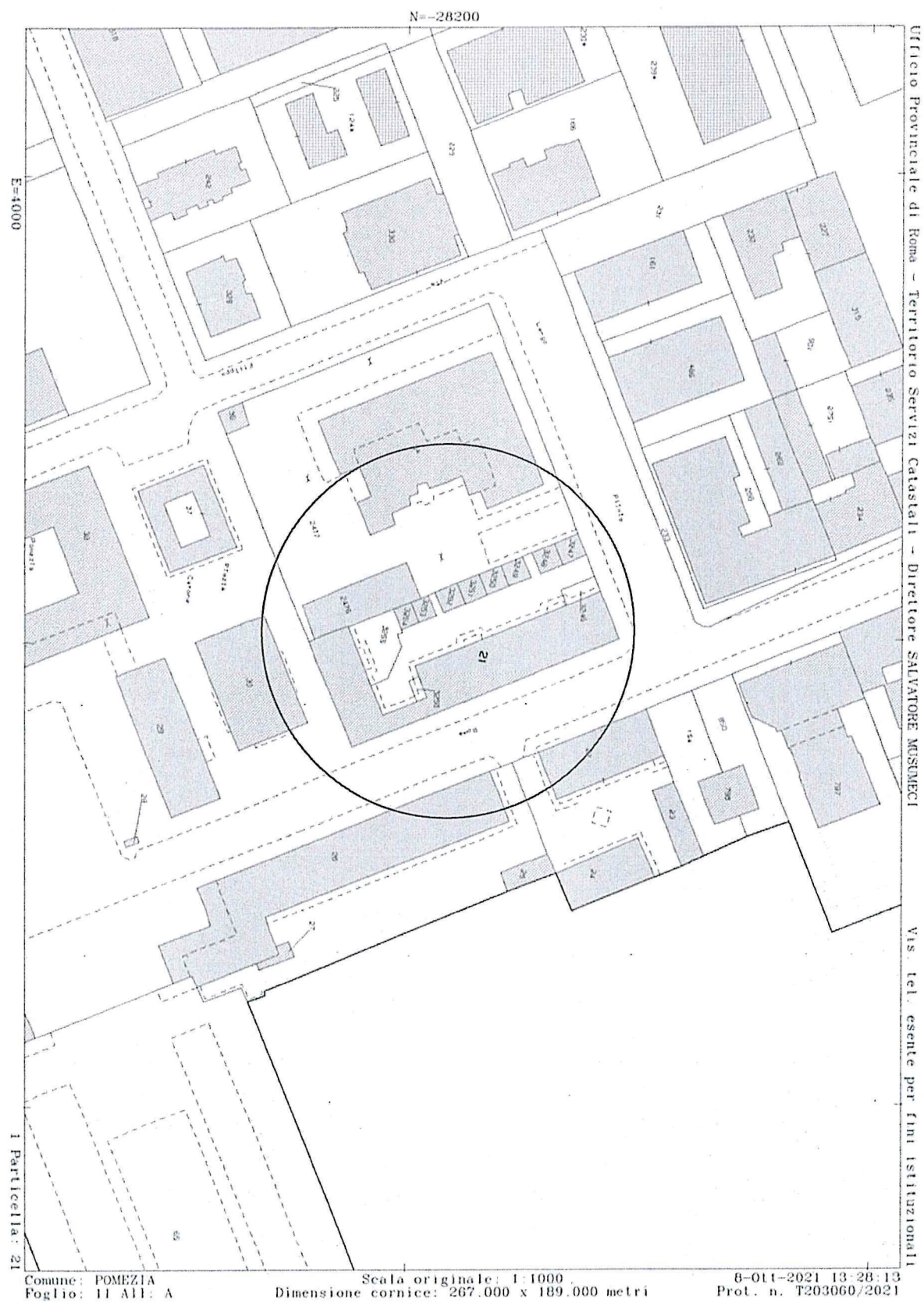
Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale



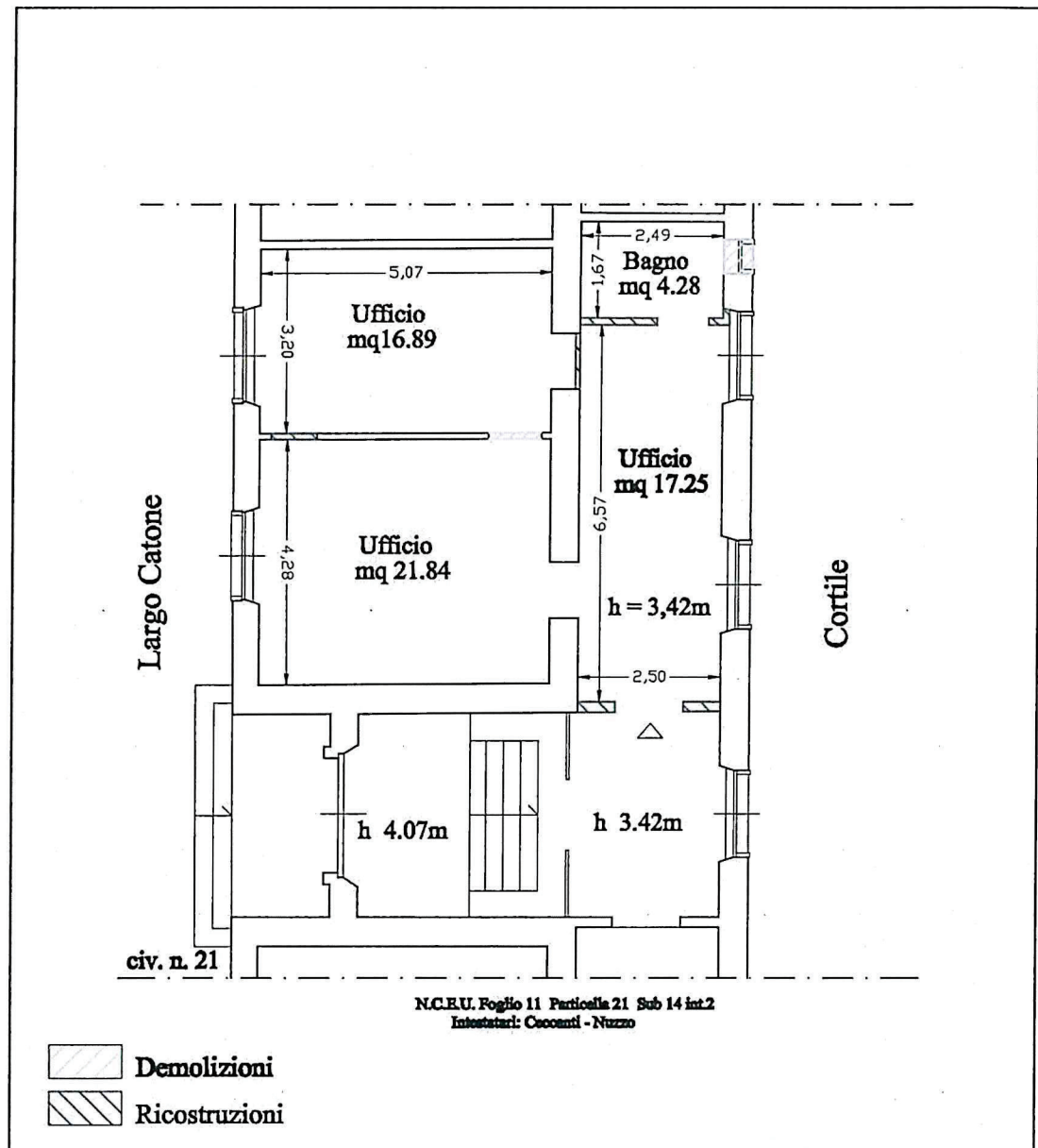
F.2 – Mappa Catastale



RILIEVO PLANIMETRICO

C.4

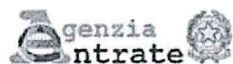
Comune di Pomezia - Largo Catone, 21
N.C.E.U. Foglio 11 Particella 21 Sub 12 int.1



PIANO TERRA RIALZATO
Rapp.1:100



F.4 - Visura catastale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2021

Data: 06/10/2021 - Ora: 09.42.33 Segue

Visura n.: T52620 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POMEZIA (Codice: G811)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 11 Particella: 21 Sub.: 12

INTESTATO

1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		11	21	12			A/3	2	2,5 vani		Euro 213,04 L. 412.500	VARIAZIONE del 01.01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LARGO CATONE n. 7 piano 1;												
Notifica - Partita 1318 Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 21

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		11	21	12			A/3	2	2,5 vani		L. 755	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo LARGO CATONE n. 7 piano 1;												
Notifica - Partita 1318 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 05/12/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/12/2014 protocollo n. RM0737489 Voluta in atti dal 20/11/2015 Repertorio n.: 853 Rogante: REGIONE LAZIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTI DELLA L. 112/2008 ART. 58 (n. 70562/1/2015)		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2021

Data: 06/10/2021 - Ora: 09.42.33 Fine

Visura n.: T52620 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	REGIONE LAZIO con sede in ROMA			80143490581		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 05/12/2014	
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987						
DATI DERIVANTI DA							

Unità immobiliari n. 1

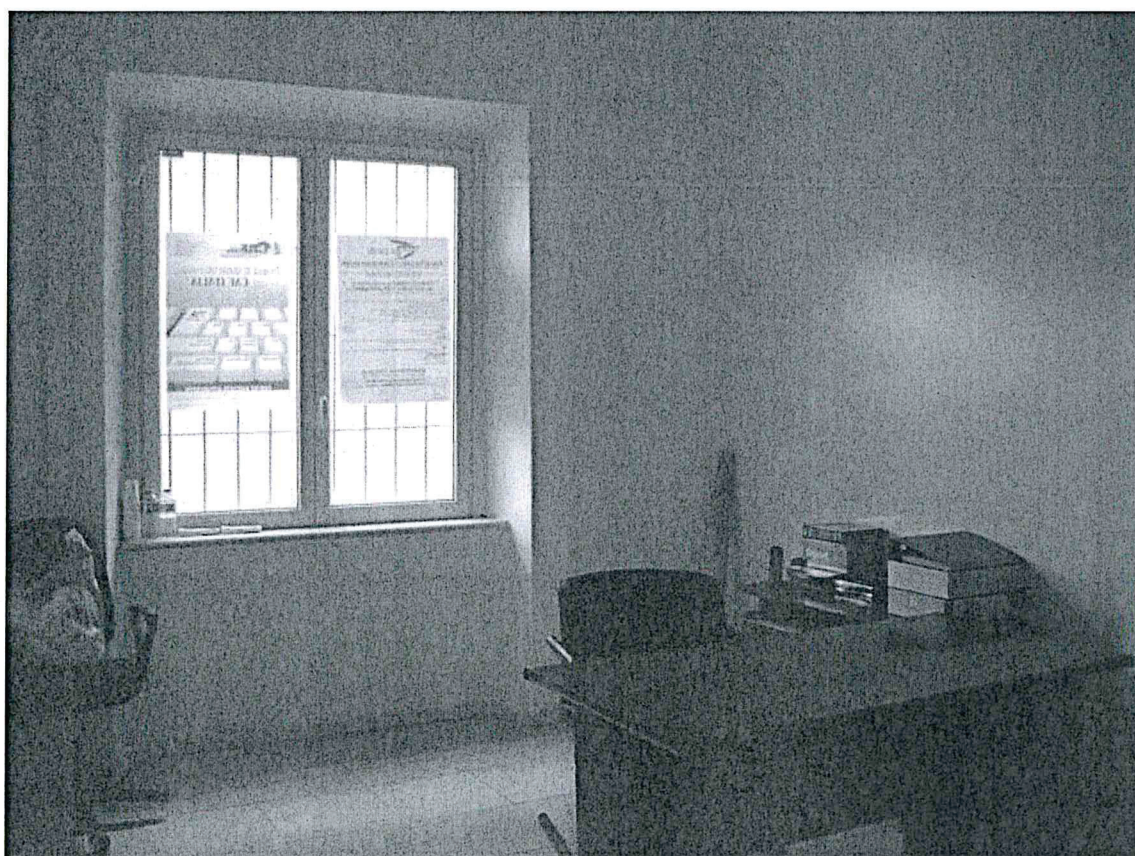
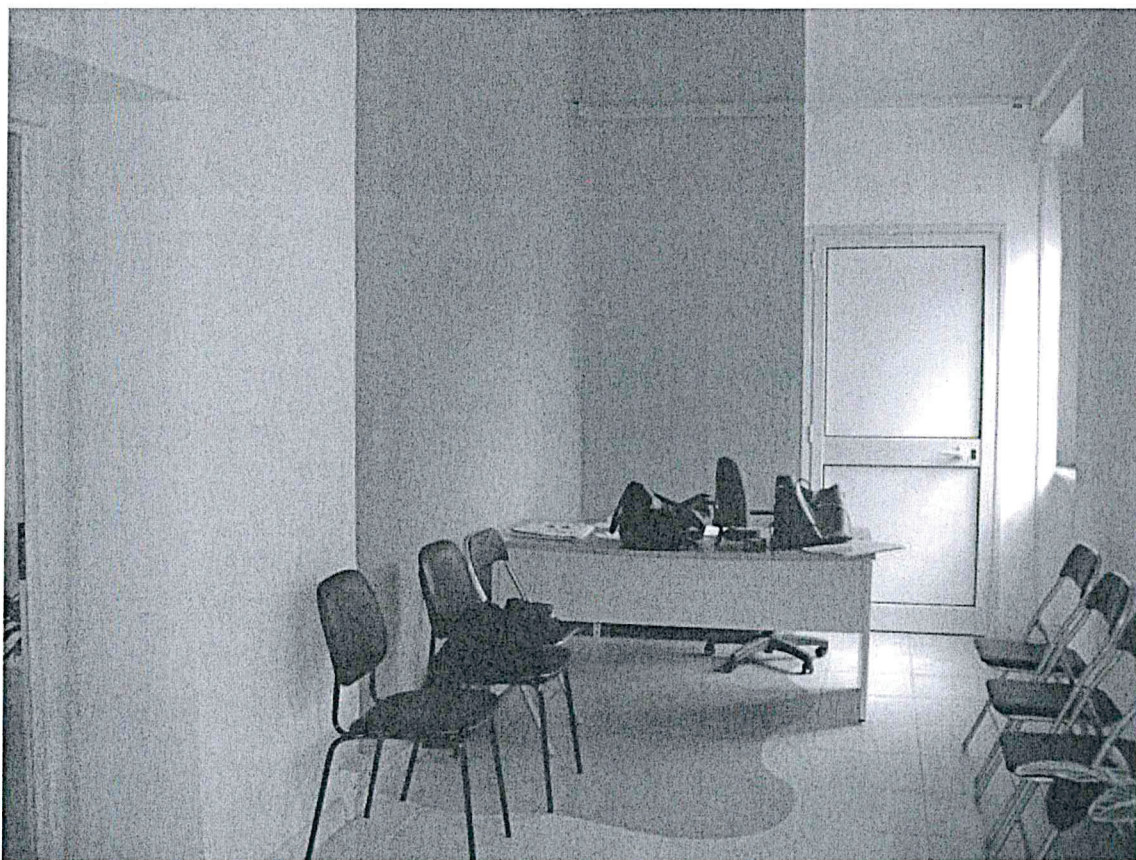
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

F.5 - Foto esterno



F.6 - Foto interni







Ministero della cultura

SEGRETERIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL LAZIO LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e sue modificazioni ed integrazioni;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante: "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante: "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm.ii., recante: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante: "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e sue modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTO il decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, recante: "Verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica", così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante: "Modifiche e integrazioni al decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica";

VISTA la legge 24 giugno 2013, n. 71, art. 1, co. 2, recante: "Istituzione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VISTO il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171, recante: "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance" a norma dell'art. 16, co. 4 del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, a norma dell'art. 1, co. 404 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il D.M. 27.11.2014, recante: "Articolazione degli uffici di livello non dirigenziale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VISTO il decreto del 20.03.2015, rep. n. 1/2015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.M. 23.01.2016, n. 44, recante: "Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, co. 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208";

VISTO il decreto del 21.07.2017, rep. n. 54/2017, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata aggiornata la composizione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.P.C.M. 02 dicembre 2019, n. 169, recante: "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

VISTO il decreto del 13.02.2020, rep. n. 16/2020, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.S.G. del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 21.04.2020, n. 204, con il quale viene conferito al dott. Leonardo Nardella l'incarico di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio;

VISTO il D.L. 01.03.2021, n. 22, recante: "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri" ed in particolare l'art. 6, co. 1: "Il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è ridenominato Ministero della cultura";

VISTO il decreto del 04.03.2021, rep. n. 39, a firma del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Lazio, con il quale è stata istituita e aggiornata la composizione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;

VISTI gli atti e le connesse decisioni assunte in merito alle procedure di tutela architettonica, archeologica, storico-artistica, archivistica e paesaggistica dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, così come contenute, redatte ed approvate nei verbali delle riunioni decisorie tenutesi nel periodo intercorrente tra il 28.04.2015 ed il 26.11.2020;

VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004, presentata dalla Regione Lazio - Direzione regionale bilancio governo societario, demanio e patrimonio - Area politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali il 17.09.2020, prot. n. 799428 ed acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 18.09.2020, prot. n. 6172, per l'immobile sito in provincia di Roma, comune di Pomezia, via Roma, 1, identificato al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.lla 21 subb. 9-507 (c.f.);

VISTA la comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo, con nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 21.12.2020, prot. n. 28754, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 22.12.2020, prot. n. 8803 e relativa alla dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., per l'immobile denominato "Ex Azienda agraria e residenze dell'O.N.C." sito in provincia di Roma, comune di Pomezia, via Roma, 1/3/5/7 - largo Catone, 21, identificato al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.lla 21 subb. 3-4-5-6-8-15-504-506-508-510 (c.f.);

CONSIDERATO che in riferimento al suddetto avvio del procedimento, non sono state prodotte eventuali osservazioni e/o memorie scritte entro il termine previsto di gg. 30, ai sensi dell'art. 14, co. 2 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., in relazione al termine procedimentale di 120 giorni stabilito dal D.P.C.M. n. 231 del 18.10.2010, come da nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e la provincia di Rieti del 09.03.2021, prot. n. 2095, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 10.03.2020, prot. n. 2018;

VISTO l'interesse storico-artistico particolarmente importante riconosciuto dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale con la relativa proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. del 22.12.2020, prot. n. 28895, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 22.12.2020, prot. n. 8828, per l'immobile denominato "Ex Azienda agraria e residenze dell'O.N.C." sito in provincia di Roma, comune di Pomezia, via Roma, 1/3/5/7 - largo Catone, 21: ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per la parte identificata al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 subb. 2-11-12-507 (c.f.); ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per la parte identificata al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 subb. 3-4-5-6-8-15-504-506-508-510 (c.f.);

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 47, co. 1, lett. a) e b) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019, in sede di riunione decisoria del 08.03.2021, come da relativo verbale del 02.04.2021, prot. n. 2841, alla proposta di tutela per l'immobile denominato "Ex Azienda agraria e residenze dell'O.N.C." sito in provincia di Roma, comune di Pomezia, via Roma, 1/3/5/7 - largo Catone, 21: ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per la parte identificata al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 subb. 2-11-12-507 (c.f.); ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per la parte identificata al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 subb. 3-4-5-6-8-15-504-506-508-510 (c.f.);

RITENUTO che l'immobile denominato "Ex Azienda agraria e residenze dell'O.N.C.", sito in provincia di Roma, comune di Pomezia, via Roma, 1/3/5/7 - largo Catone, 21, identificato al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 subb. 2-3-4-5-6-8-11-12-15-504-506-507-508-510 (c.f.), confinante con le part.IIe 2476,3255,3256 e 3248, con largo Plinio, largo Catone e via Roma come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 1 e co. 3, lett. a) del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella proposta di tutela della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 22.12.2020, prot. n. 28895 e nella relazione storico-artistica allegata:

DECRETA

L'immobile denominato "Ex Azienda agraria e residenze dell'O.N.C.", sito in Pomezia (RM), via Roma, 1/3/5/7 - largo Catone, 21, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 1 e comma 3, lettera a) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale del 22.12.2020, prot. n. 28895, unitamente agli allegati composti dalla relazione storico-artistica, dalla documentazione fotografica e dalla planimetria catastale, costituisce parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica ed al Comune di Pomezia (RM).

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero della cultura, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per il patrimonio culturale del Lazio
(dott. Leonardo Nardella)

Firmato digitalmente da
LEONARDO NARDELLA
Data e ora della firma: 12/05/2021 15:31:03



Ministero della cultura

SEGRETERIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL LAZIO LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e sue modificazioni ed integrazioni;
VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante: "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
VISTO il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante: "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";
VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm.ii., recante: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";
VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante: "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e sue modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
VISTO il decreto dirigenziale 6 febbraio 2004 recante: "Verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica", così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante: "Modifiche e integrazioni al decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di proprietà pubblica";
VISTA la legge 24 giugno 2013, n. 71, art. 1, co. 2, recante: "Istituzione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";
VISTO il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171, recante: "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance" a norma dell'art. 16, co. 4 del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, a norma dell'art. 1, co. 404 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;
VISTO il D.M. 27.11.2014, recante: "Articolazione degli uffici di livello non dirigenziale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";
VISTO il decreto del 20.03.2015, rep. n. 1/2015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;
VISTO il D.M. 23.01.2016, n. 44, recante: "Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, co. 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208";
VISTO il decreto del 21.07.2017, rep. n. 54/2017, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata aggiornata la composizione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;
VISTO il D.P.C.M. 02 dicembre 2019, n. 169, recante: "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";
VISTO il decreto del 13.02.2020, rep. n. 16/2020, a firma del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;
VISTO il D.S.G. del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 21.04.2020, n. 204, con il quale viene conferito al dott. Leonardo Nardella l'incarico di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio;
VISTO il D.L. 01.03.2021, n. 22, recante: "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri" ed in particolare l'art. 6, co. 1: "Il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è ridenominato Ministero della cultura";
VISTO il decreto del 04.03.2021, rep. n. 39, a firma del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Lazio, con il quale è stata istituita e aggiornata la composizione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio;
VISTI gli atti e le connesse decisioni in merito alle procedure disciplinate dal d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., in materia di tutela architettonica, archeologica, storico-artistica, archivistica e paesaggistica, assunte dalla Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, così come contenute, redatte ed approvate nei verbali delle riunioni decisorie tenutesi nel periodo intercorrente tra il 28.04.2015 ed il 26.11.2020;
VISTO il provvedimento di tutela diretta ai sensi dell'art.10, co 1 e co. 3, lett. a) del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. del 12.05.2021, rep. n. 96 (D.M. 12.05.2021);
ESAMINATA l'istanza della Regione Lazio - Direzione regionale bilancio, governo societario, demanio e patrimonio - Area politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali del 01.06.2021, prot. n. 487553, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 03.06.2021, prot. n. 4652 e diretta a richiedere l'autorizzazione all'alienazione degli immobili siti in provincia di Roma, comune di Pomezia, via Roma, 1, distinti al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 subb. 11-507 - largo Catone, 21, distinto al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.IIa 21 sub. 12;
VISTA la nota del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio del 15.06.2021, prot. n. 4890;
VISTA la nota del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio del 15.06.2021, prot. n. 4891;
VISTA la nota del 10.11.2020, prot. n. 0098260, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 28.06.2021, prot. n. 5257, con la quale Città metropolitana di Roma - U.C. "Risorse strumentali, logistica e gestione ordinaria del patrimonio", comunica il nulla osta al rilascio dell'autorizzazione di cui alla richiamata istanza;
CONSIDERATA la decorrenza dei termini per il previsto parere del Comune di Roma, richiesto con nota del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio del 15.06.2021, prot. n. 4891;
VISTA la nota del 17.06.2021, prot. n. 7727, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 17.06.2021, prot. n. 4985, con la quale la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti esprime parere favorevole all'alienazione degli immobili di cui alla richiamata istanza con le seguenti prescrizioni: "(Omissis), questa Soprintendenza esprime parere favorevole all'alienazione dell'immobile in narrativa. Trattandosi di manufatti tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii, si chiede che ogni trasformazione ne rispetti il valore documentale con: - destinazioni d'uso compatibili che garantiscano la lettura delle caratteristiche funzionali originarie dell'immobile; - che siano valorizzate, con interventi adeguati e corretti da

un punto di vista scientifico, le qualità architettoniche del manufatto, sia interne che esterne, e rese leggibili le scelte che ne hanno guidato la progettazione; - che tutti gli interventi sul prospetto esterno, sin dalla fase di cantierizzazione dei lavori, dovranno essere eseguiti nel rigoroso rispetto della storicità dell'immobile, della bellezza dei luoghi, della conservazione di materiali ed elementi architettonici originali, preoccupandosi in ogni dettaglio a rendere gli interventi minimamente percepibili e mai invadenti/distruttivi delle preesistenze storico architettoniche. In ogni caso, i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire (restauro conservativo, consolidamento, miglioramento sismico, adeguamento energetico e impiantistico, bonifica e manutenzione ordinaria) devono essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.";

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 47, co. 1, lett. e) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019, in sede di riunione decisoria del 30.06.2021, come da relativo verbale del 09.07.2021, prot. n. 5567, alla richiesta di autorizzazione all'alienazione della Regione Lazio - Direzione regionale bilancio, governo societario, demanio e patrimonio - Area politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali del 01.06.2021, prot. n. 487553, per gli immobili siti in Pomezia (RM), via Roma, 1, distinti al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.III 21 subb. 11-507 - largo Catone, 21, distinto al Catasto del Comune di Pomezia al fg. 11, part.III 21 sub. 12;

PRESO ATTO della documentazione agli atti di questo Ufficio;

CONSIDERATO che dall'alienazione non deriva un grave danno alla conservazione o al pubblico godimento dei beni medesimi;

AUTORIZZA

ai sensi dell'articolo 55 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, l'alienazione dei beni meglio individuati nelle premesse, con le prescrizioni indicate nella nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti del 17.06.2021, prot. n. 7727.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale davanti al T.A.R. competente per territorio, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta ricezione del presente atto.

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per il patrimonio culturale del Lazio
(dott. Leonardo Nardella)

Firmato digitalmente da

LEONARDO NARDELLA

C = IT

Data e ora della firma: 03/09/2021 14:26:39