



## COMUNE DI PONZA

### SERVIZIO PATRIMONIO

#### PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI PONZA

##### SCHEDA LOTTO N. 1



LOTTO 1: ARCHIVIO STORICO		
DATI CATASTALI NCEU	FOGLIO	20
	PARTICELLA	99, 384
	SUB	
	CAT. CATASTALE	B3
CONSISTENZA CATASTALE	12605 m <sup>3</sup>	
DESTINAZIONE URBANISTICA		

#### **LOTTO 1: ARCHIVIO STORICO**

##### 1. UBICAZIONE DEL BENE

Il bene è ubicato nel Comune di Ponza, Via Roma, ed censito presso l’Agenzia delle Entrate di Latina, Sezione Territorio, al foglio 20 p.lla 99, graffata con p.lla 384.

Nell’attuale Piano Regolatore Generale ricade in zona edilizia “agricola”, normata dall’art. 17 delle NTA che recita testualmente:

*“L’art. 17 delle NTA del PRG di Ponza, per detta zona, recita: la zona classificata con la sigla “A1” individua un comprensorio omogeneo la cui sistemazione va obbligatoriamente demandata allo studio di un piano particolareggiato da redigere con criteri di risanamento conservativo. In questa zona si intende tutelare il mantenimento di quegli elementi che concorrono a caratterizzare il paesaggio urbano dell’Isola. Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del nucleo storico originario abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali. Il Piano Particolareggiato deve essere sottoposto all’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio e della Soprintendenza alle Antichità. Prima dell’approvaizone del Piano Particolareggiato sono ammessi:*

- *Inteumenti di restauro necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio (riguardanti le fondazioni, le strutture portanti e le coperture) che non comportino, però, modifiche o alterazioni alle strutture murarie ed originarie dell'edificio stesso;*
- *Inteumenti di risanamento conservativo e limitate ristrutturazioni destinate a migliorare le condizioni igieniche della singola unità, sempre che non alterino l'impianto tipologico e la destinazione d'uso originaria.*

*Ogni altro intervento è demandato allo studio di un Piano Particolareggiato Esecutivo in cui siano possibili operazioni di conservazione e risanamento organiche ed unitarie. Il Piano Particolareggiato deve essere redatto dopo un accurato studio analitico dello stato di fatto, con particolare riferimento:*

- a) Alle preesistenze archeologiche e ai caratteri storico-artistici del tessuto urbano;*
- b) Alla consistenza del patrimonio edilizio dal punto di vista statico e igienico;*
- c) Alle caratteristiche sociali ed economiche;*
- d) Alla struttura socio-economica della popolazione attualmente residente;*
- e) Alla classificazione tipologica dei singoli edifici e la loro destinazione d'uso;*
- f) Ai gradi di intervento di restauro;*
- g) Agli edifici da sostituire (gli interventi devono essere considerati eccezionali e solo nella misura in cui siano compatibili agli obiettivi di salvaguardia ambientale);*
- h) Agli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare al fine di migliorare le condizioni ambientali, con la prescrizione per la pavimentazione, le alberature e l'arredo.*

*Per eventuali trasformazioni, ricostruzioni e nuove costruzioni che risultassero ammissibili nel Piano Particolareggiato è vietato superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere ambientale e dovranno essere conservati gli spazi verdi esistenti. L'indice di edificabilità di zona non può superare quello preesistente. La sopraelevazione degli edifici esistenti e compresi nella zona A1, di norma non deve essere ammessa. Quando la sopraelevazione sia necessaria per soddisfare esigenze tecniche e/o igieniche degli edifici, e non comporti alterazioni del paesaggio, essa può essere consentita soltanto in base a specifiche previsioni del Piano Particolareggiato.*

*Sono espressamente vietate le sopraelevazioni degli edifici fronteggianti le vie Corso Carlo Pisacane – Via Dante – Banchina Tenente Di Fazio – Via Corridorio – Salita Scarpellini – Corso Umberto e la Spiaggia di S. Antonio.*

*In conformità a quanto disposto all'art. 7 del D.L. 02/04/1968, n. 1444, in sede di formazione dei piani particolareggiati, per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico. Nelle zone a tal fine destinate è concessa esclusivamente la costruzione degli edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, depositi, granai e simili. Nelle zone rurali l'indice di edificabilità di zona non può superare i 0,08 mc/mq, di cui al massimo 0,03 mc/mq per edifici ad uso residenziale. Le costruzioni non possono avere più di due piani fuori terra e comunque un'altezza superiore a m 7,00 e debbono distare dai confini di proprietà almeno a 10,00 m. L'area coperta dalle costruzioni non può superare 1/40 della superficie del fondo stesso, comprendendo nell'area coperta anche quella occupata da stalle, granai, fienili, depositi agricoli, ambienti per la trasformazione dei prodotti agricoli. Deve rispettare il D.L. 01/04/68, N. 1404 per quanto riguarda le distanze dalle strade, salvo maggiori prescrizioni del Piano Regolatore Generale. Ciascun lotto non può risultare di superficie inferiore a mq. 10.000 e non può essere utilizzato ai fini di nuove costruzioni ancorchè in parte cedute a terzi. L'asservimento dell'area alla nuova costruzione deve essere trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, prima del ritiro delle concessioni edilizie”.*

Il Nuovo Piano Territoriale Paesistico, approvato con D.C.R.L. n. 5 del 21 aprile 2021 – Approvazione Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, disciplina l'area in cui trattasi come segue:

- a) Nella TAV. A "Sistemi ed Ambiti di Paesaggio", l'area risulta classificata come "paesaggio naturale agrario", normato all'art. 23 delle NTA del PTPR;
- b) Nella TAV. B relativa ai "beni paesaggistici", l'area risulta classificata come
  - "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", normato all'art. 8 delle NTA del PTPR;
  - "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia dalla profondità di 150 metri";
  - "costa dal mare art. 5 L.R. 24/98";

L'immobile risulta gravato anche da ulteriori vincoli, ovvero:

- c) Zona protezione speciale (ZPS), Direttiva n. 49/409/CEE pubblicata su G.U. Legge 103 del 25/04/1979.

## 2. REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Lo stato attuale del "corpo di fabbrica" è riconducibile alla sua edificazione avvenuta in epoca borbonica, tra il XVII e il XVIII secolo.

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza con molteplici destinazioni. La porzione interessata dalla valutazione si articola su due livelli, piano terra e primo, essi indipendenti poiché presentano accessi separati.

Il fabbricato sorge nel pieno centro storico del Comune ed è raggiungibile a piedi o con mezzi di locomozione percorrendo la strada comunale "Via Roma".

La struttura portante verticale del fabbricato e tutte le partizioni interne è in pietra di origine tufacea, mentre le chiusure orizzontali sono rappresentate da solai gettati in opera con putrelle di ferro e laterizi.

Il livello superiore è raggiungibile tramite l'utilizzo di una scala gettata in opera. Le finiture esterne sono rappresentate da intonaco a calce tinteggiato.

Le aperture presenti sulle facciate sono munite di serramenti di diversa tipologia, parte in legno e parte in pvc/alluminio.

Impianti tecnologici esistenti: idrico ed elettrico.

Il tempo e l'assoluta mancanza di manutenzione hanno decretato il degrado attuale, tant'è che il bene si presenta in precarie condizioni igienico – strutturali, soprattutto per quanto attiene il piano primo ove sono evidenti i fenomeni di ossidazione delle putrelle che hanno compromesso la funzione statica dei solai.



Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025 Ora: 12.27.11 Segue

Visura n.: T222954 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PONZA (Codice:G871)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LATINA</b> <b>Foglio: 20 Particella: 384</b>

### INTESTATO

1	COMUNE DI PONZA sede in PONZA (LT)	81004890596*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------------------------------	--------------	--------------------------

### Unità immobiliare dal 12/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	99 384				B/3	U	12.605 m <sup>3</sup>	Totale: 828 m <sup>2</sup>	Euro 16.274,82	VARIAZIONE del 12/04/2016 Pratica n. LT0039476 in atti dal 12/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6468.1/2016)
Indirizzo		VIA ROMA n. 6-8-10 Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58 -										
di studio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.19/1940												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G871 - Foglio 20 - Particella 99  
Codice Comune G871 - Foglio 20 - Particella 384

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	384 99				B/3	U	12.605 m <sup>3</sup>		Euro 16.274,82	VARIAZIONE del 24/03/2015 Pratica n. LT0052872 in atti dal 24/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 21751.1/2015)
Indirizzo		VIA ROMA n. 6-8-10 Piano 1										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Data: 26/03/2025 Ora: 12.27.11 Fine

Visura n.: T222954 Pag. 2

Notifica	Partita	Mod.58	-
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>			
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		
	<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	20	384 99	
VIA ROMA n. 6-8-10 Piano T1			
Indirizzo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria
Notifica	-	-	B/3
	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
	U	12.605 m <sup>3</sup>	
	Rendita		
	Euro 4,54 L. 8,823	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
	Mod.58	201	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 30/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PONZA sede in PONZA (LT)	81004890596*	(1) Proprietà 1000/1000
VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 - RETT. CODICE FISCALE IST.87586/21 Voltura n. 12660.1/2021 - Pratica n. LT0087587 in atti dal 04/10/2021			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PONZA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 30/06/1987
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

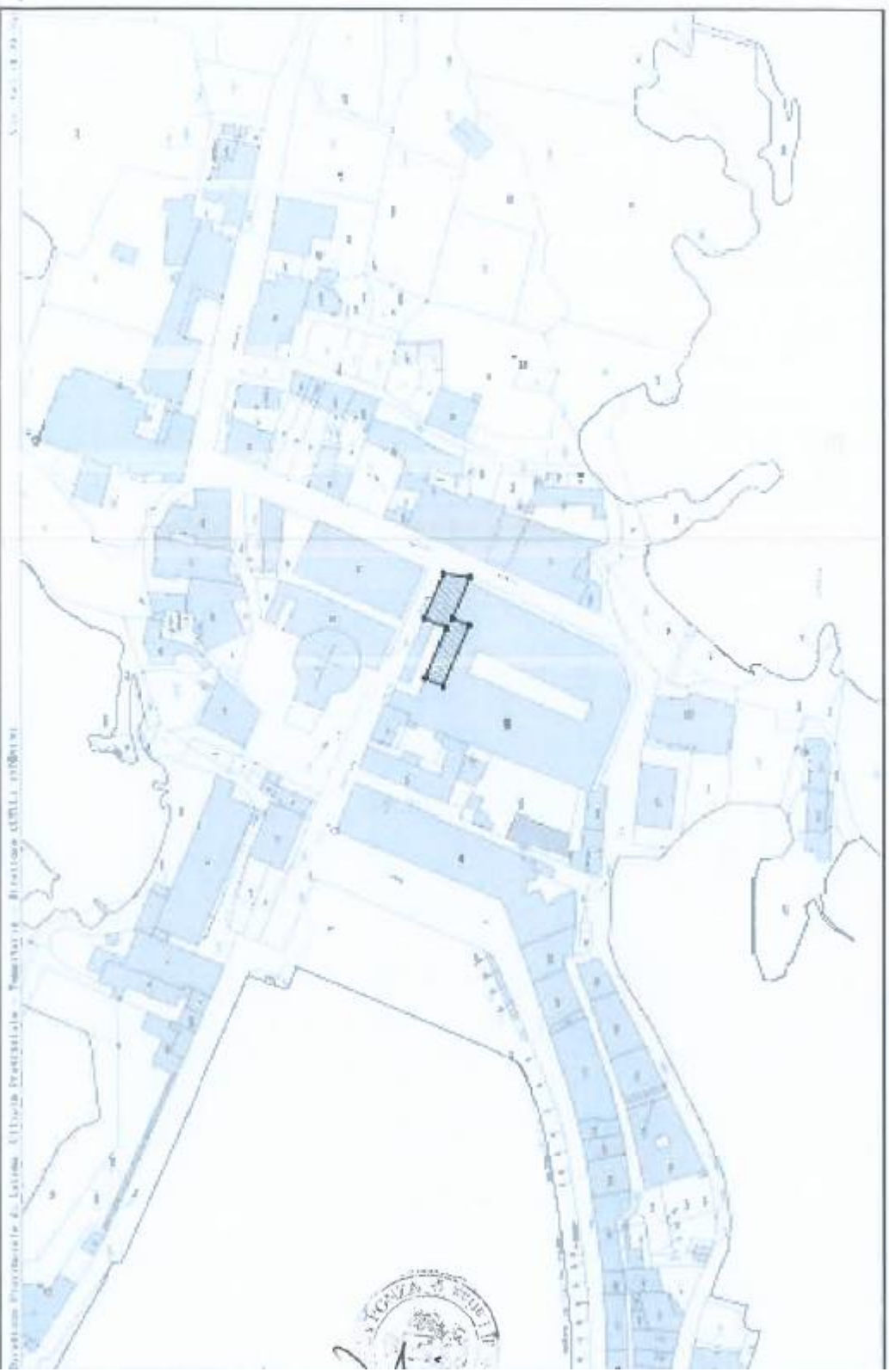
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

STRALCINO CATASTALE Scala 1:1.000

Foglio 20 Particella 99

Area oggetto di interverto

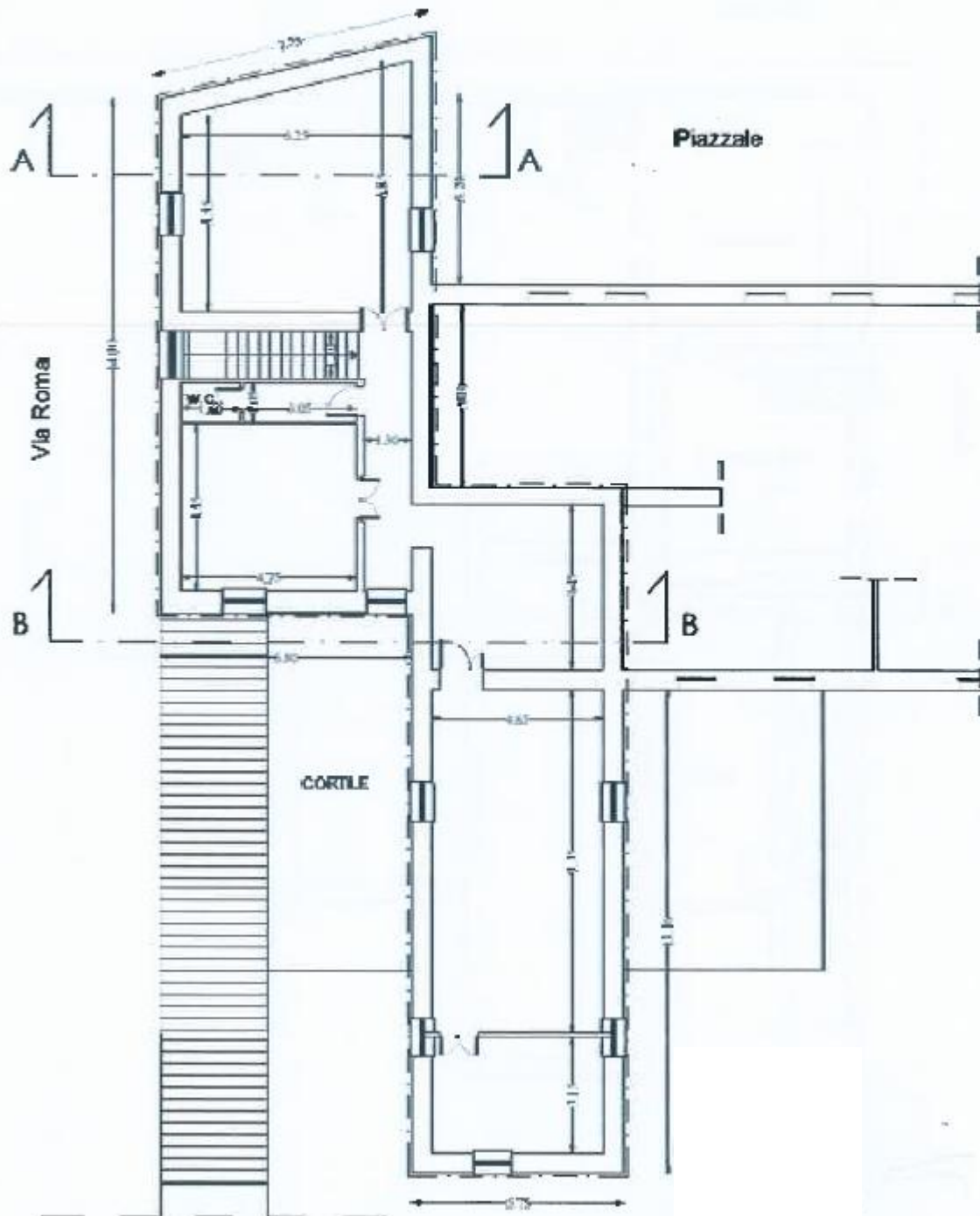


Comune Provinciale di Stralciò - Ufficio Catastrale - Territorio - Pianta di Stralciò (C.T. 100/10)

PIANTA PIANO PRIMO

SOLAIO A QUOTA +5,50

Via Parata



# PIANTA PIANO TERRA

