



COPIA

COMUNE DI PONZA  
PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 103

Oggetto: Presa d'atto Attestazione Fonti Finanziamento Riequilibrio

Del 26.06.2023

L'anno Duemila ventitré il giorno ventisei del mese di giugno alle ore 20.20 nella Casa Comunale convocata dal Sindaco, in modalità mista, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<b>FRANCESCO AMBROSINO</b> <i>Sindaco</i>	X	
<b>GIUSEPPE FEOLA</b> <i>Assessore e Vice-Sindaco</i>	X	
<b>MARIA CLAUDIA SANDOLO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>GIUSEPPE MAZZELLA</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>GIUSEPPINA AVERSANO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto il legale numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 01/06/2022, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il rendiconto di gestione 2021;
- a seguito delle doglianze sollevate dalla Corte dei Conti sez. Lazio e previa acquisizione del parere dell'Organo di revisione dei conti, espresso giusto prot. n° 15477 del 13.12.2022, con D.C.C. 40 del 13/12/2022 questa Amministrazione ha avviato il ricorso alla procedura di riequilibrio finanziario pluriennale ai sensi dell'art. 243-bis, TUEL;
- che la predetta D.C.C. veniva trasmessa agli Enti e Organi competenti;
- con successiva Det. 629 del 27.12.2022 da parte del Resp. Finanziario è stato affidato alla società E.L.S.E. S.r.l. il servizio di supporto all'ufficio finanziario relativo all'analisi e all'assistenza delle attività dell'ufficio ragioneria;

### DATO ATTO che

- il ricorso alla procedura di riequilibrio si configura come strumento ordinamentale aggiuntivo volto a prevenire lo stato di dissenso e che, diversamente da quanto previsto dagli artt. 193 e 194 TUEL che prevedono, tra l'altro, la possibilità di ripianare il disavanzo di amministrazione e di finanziare debiti fuori bilancio mediante rateizzazione della durata massima di tre anni - detta procedura prevede, per gli enti che si trovino in condizioni di squilibrio, la predisposizione di un piano pluriennale di riequilibrio finanziario della durata variabile da quattro a vent'anni, che deve indicare tutte le misure necessarie per ripristinare l'equilibrio strutturale del bilancio e per assicurare l'integrale ripiano del disavanzo di amministrazione e il finanziamento dei debiti fuori bilancio;
- detto piano di riequilibrio deve essere sottoposto a preliminare verifica da parte del Ministero dell'Interno e successiva approvazione da parte della competente sezione regionale della Corte dei conti, nonché a un monitoraggio del suo stato di attuazione e che nell'ambito della suddetta procedura, per tutto il periodo di durata del piano di riequilibrio, è prevista la facoltà, per l'Ente, di deliberare le aliquote o tariffe dei tributi locali nella misura massima consentita, anche in deroga ad eventuali limitazioni disposte dalla legislazione vigente, nonché quella di procedere all'assunzione di mutui per la copertura di debiti fuori bilancio riferiti a spese di investimento, anche in tal caso in deroga ai limiti massimi della capacità di indebitamento previsti dalla legislazione vigente;
- solo qualora si sia avvalso della facoltà di deliberare le aliquote o tariffe nella misura massima prevista e abbia provveduto all'alienazione dei beni patrimoniali disponibili non indispensabili per i suoi fini istituzionali e alla rideterminazione della propria dotazione organica ai sensi dell'articolo 259, comma 6, del TUEL, l'Ente può accedere, ad un apposito fondo di rotazione, all'uopo istituito;

**CONSTATATO**, inoltre, che lo squilibrio complessivo dell'Ente è tale che non sono sufficienti al suo superamento con le misure di cui agli artt. 193 e 194 del T.U.E.L, per cui si è ritenuto di ricorrere alla Procedura di Riequilibrio finanziario pluriennale;

### CONSIDERATO che

- il piano di riequilibrio deve tenere conto di tutte le misure necessarie a superare le condizioni di squilibrio rilevate e deve, comunque, contenere:
  - a) le eventuali misure correttive adottate dall'ente locale in considerazione dei comportamenti difformi dalla sana gestione finanziaria e del mancato rispetto degli obiettivi posti con il patto di stabilità interno accertati dalla competente sezione regionale della Corte dei conti;
  - b) la puntuale ricognizione, con relativa quantificazione, dei fattori di squilibrio rilevati, dell'eventuale disavanzo di amministrazione risultante dall'ultimo rendiconto approvato e di eventuali debiti fuori bilancio;
  - c) l'individuazione, con relative quantificazione e previsione dell'anno di effettivo realizzo, di tutte le misure necessarie per ripristinare l'equilibrio strutturale del bilancio, per l'integrale ripiano del disavanzo di amministrazione accertato e per il finanziamento dei debiti fuori bilancio entro il periodo massimo di dieci anni, a partire da quello in corso alla data di accettazione del piano;
  - d) l'indicazione, per ciascuno degli anni del piano di riequilibrio, della percentuale di ripiano del disavanzo di amministrazione da assicurare e degli importi previsti o da prevedere nei bilanci annuali e pluriennali per il finanziamento dei debiti fuori bilancio.

- ai fini della predisposizione del piano, l'Ente è tenuto ad effettuare una ricognizione di tutti i debiti fuori bilancio riconoscibili ai sensi dell'articolo 194 TUEL e che per il finanziamento degli stessi debiti l'Ente può provvedere anche mediante un piano di rateizzazione, della durata massima pari agli anni del piano di riequilibrio, compreso quello in corso, convenuto con i creditori;

**VISTO** che, in base all'art. 243-bis, comma 8, del TUEL "al fine di assicurare il prefissato graduale riequilibrio finanziario, per tutto il periodo di durata del piano, l'Ente:

- a) può deliberare le aliquote o tariffe dei tributi locali nella misura massima consentita, anche in deroga ad eventuali limitazioni disposte dalla legislazione vigente;
- b) è soggetto ai controlli centrali in materia di copertura di costo di alcuni servizi, di cui all'articolo 243, comma 2, ed è tenuto ad assicurare la copertura dei costi della gestione dei servizi a domanda individuale prevista dalla lettera a) del medesimo articolo 243, comma 2;
- c) è tenuto ad assicurare, con i proventi della relativa tariffa, la copertura integrale dei costi della gestione del servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani e del servizio acquedotto;
- d) è soggetto al controllo sulle dotazioni organiche e sulle assunzioni di personale previsto dall'articolo 243, comma 1;
- e) è tenuto ad effettuare una revisione straordinaria di tutti i residui attivi e passivi conservati in bilancio, stralciando i residui attivi inesigibili o di dubbia esigibilità da inserire nel conto del patrimonio fino al compimento dei termini di prescrizione, nonché una sistematica attività di accertamento delle posizioni debitorie aperte con il sistema creditizio e dei procedimenti di realizzazione delle opere pubbliche ad esse sottostanti ed una verifica della consistenza ed integrale ripristino dei fondi delle entrate con vincolo di destinazione;
- f) è tenuto ad effettuare una rigorosa revisione della spesa con indicazione di precisi obiettivi di riduzione della stessa, nonché una verifica e relativa valutazione dei costi di tutti i servizi erogati dall'ente e della situazione di tutti gli organismi e delle società partecipati e dei relativi costi e oneri comunque a carico del bilancio dell'ente;
- g) può procedere all'assunzione di mutui per la copertura di debiti fuori bilancio riferiti a spese di investimento in deroga ai limiti di cui all'articolo 204, comma 1, previsti dalla legislazione vigente, nonché accedere al Fondo di rotazione per assicurare la stabilità finanziaria degli enti locali di cui all'articolo 243-ter, a condizione che si sia avvalso della facoltà di deliberare le aliquote o tariffe nella misura massima prevista dalla lettera a), che abbia previsto l'impegno ad alienare i beni patrimoniali disponibili non indispensabili per i fini istituzionali dell'ente e che abbia provveduto alla rideterminazione della dotazione organica ai sensi dell'articolo 259, comma 6, fermo restando che la stessa non può essere variata in aumento per la durata del piano di riequilibrio;

**RITENUTO** pertanto necessario individuare le fonti di finanziamento destinate a finanziare il Piano di riequilibrio finanziario;

**VISTO** il piano di fattibilità per l'istituzione di zone di parcheggio a pagamento (strisce blu) sul territorio comunale, che comporterà maggiori entrate per l'Ente nella misura di euro 70.000,00 annue, come attestato dal Responsabile del settore Vigilanza, prot n° 9095 del 22/06/2023;

**ACQUISITA** agli atti la relazione del Responsabile del Servizio Demanio e Portualità che è parte integrante della presente, dove vengono previste le possibili nuove entrate relative al settore demanio come di seguito elencate:

- € 250.000 servizi di utenza Molo Musco;
- € 1.471.200,00 Campi Boe;
- € 500.000,00 attività commerciali sul demanio, servizi accessori, colonnine;
- € 1.564.500,00 specchi acquei;
- € 2.503.200,00 Pontili/Punti d'Ormeggio

**Precisato che** relativamente alla predetta previsione di € 6.288.900,00, in sede di redazione del piano di riequilibrio sarà inserita una somma altamente prudenziale per quanto concerne le entrate certificate dall'ufficio demanio, in modo che sia assolutamente certo l'effettivo introito anche alla luce delle incertezze della normativa di riferimento;

**DATO ATTO** che a seguito della Delibera GC n° 39 del 24/02/2023 di aumento di 1 € della tassa di sbarco per ogni passeggero non residente nel periodo estivo, è probabile un aumento di questo contributo, parametrato alle presenze dello scorso anno, di circa euro 100.000,00 annui;

**RILEVATO** che, attivando il progetto Barca a Barca relativo alla raccolta e smaltimento dei rifiuti dalle imbarcazioni nel territorio isolano, servizio complementare ma disgiunto con il servizio di raccolta NU, il Responsabile del Settore Ambiente ha previsto maggiori entrate annue per l'Ente di euro 330.000,00 acquisita agli atti d'ufficio con p.e.c del 26/06/2023;

**EVIDENZIATO** ulteriormente che il Responsabile del Settore Urbanistica dell'Ente ha presentato due Perizie d Stima per eventuali cessione di cespiti immobiliari del Comune di Ponza:

- ❖ Edificio comunale denominato "Faro della Guardia" € 2.462.240,00 prot ° 8974 del 21/06/2023;
- ❖ Edificio comunale denominato "Archivio Comunale" € 2.178.300,00 prot° 8976 del 21/06/2023;

Ritenuto formulare atto di indirizzo al responsabile dell'area finanziaria per il recepimento e l'inserimento dei citati importi nel redigendo Piano di riequilibrio finanziario;

Acquisito agli atti il parere favorevole del responsabile del servizio finanziario;

Visto il d.Lgs. n. 267/2000;

Visto il d.Lgs. n. 118/2011;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità;

Con votazione unanime resa secondo forma di legge

### **DELIBERA**

*Che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento*

1. **Di prendere** atto dei progetti e piani di fattibilità redatti dai Responsabili di servizio in narrativa meglio descritti e da intendersi nel presente capo interamente richiamati e trascritti;
2. **Per l'effetto** di formulare il seguente atto di indirizzo al responsabile dell'area finanziaria:
  - Di recepire e inserire dette proposte nel redigendo Piano di Riequilibrio Pluriennale;
3. **Di trasmettere** la presente alla soc. Else Servizi S.r.l.;
4. **Di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.



# COMUNE DI PONZA

Provincia di Latina

\* \* \* \* \*

Via Roma snc - 04027 Ponza (LT) Tel.: 077180754

PEC: [polizialeponza@pec.it](mailto:polizialeponza@pec.it) / Mail: [poliziale@comune.ponza.it](mailto:poliziale@comune.ponza.it)

## POLIZIA LOCALE



Ponza, 22/06/2023

Alla Giunta Comunale

**Oggetto: previsione entrate derivanti dalla concessione di servizi per la sosta a pagamento, istituzione della Zona a Traffico Limitato e dai proventi delle sanzioni amministrative e di violazione al Codice della Strada ex art. 208 del CdS - anno 2023.**

In riferimento all'oggetto, si comunica che questo settore prevede le seguenti entrate:

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO		
RICAVI	N.	
agio offerto per la gestione dei parcheggi a pagamento da giugno a settembre 2023	/	27.334,43
rilascio pass per ZTL	300	8.000,00
Proventi derivanti da sanzioni amministrative ex art. 208 del D.lgs. 285/1992	1000	35.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>70.334,43</b>

Distinti Saluti

**IL COMANDANTE DELLA POLIZIA LOCALE**

Ten. Col. Dott. Pasquale Pugliese

Firmato digitalmente da

**PASQUALE  
PUGLIESE**

CN = PASQUALE  
PUGLIESE  
C = IT



Prot. 9347  
del 26/06/2023



## COMUNE DI PONZA

PROVINCIA DI LATINA  
04027 - PIAZZA C. PISACANE TEL 0771/80108  
UFFICIO DEMANIO MARITTIMO E PORTI

### RELAZIONE SERVIZIO DEMANIO MARITTIMO/PORTI

#### - PREVISIONE GESTIONALE

L'Amministrazione Comunale di Ponza intende finalmente porre ordine, riqualificare e valorizzare attrezzature e servizi non solo nell'area del porto ma anche nel resto dell'Isola. Infatti, i servizi e le infrastrutture rappresentano una risorsa per lo sviluppo economico complessivo e vanno a migliorare la qualità degli insediamenti sparsi nelle diverse località dell'Isola: Le Forna, Cala Cecata, Cala Fontana, Cala Feola, Santa Maria, Giancos, Frontone, Porto di Ponza.

L'attuale situazione socioeconomica dell'Isola impone una controllata strategia di sviluppo che regoli i flussi turistici e che adegui le infrastrutture ed i servizi alle esigenze specifiche delle varie attività.

Il raggiungimento dei diversi obiettivi, da applicare sono i seguenti:

- a) riqualificare aree che presentano situazioni di pericolo a causa del dissesto idrologico, di frane e di rischi d'incendi;
- b) migliorare le condizioni di sicurezza del diporto nautico;
- c) dotare l'Isola di strutture di accoglienza adeguate alle capacità attrattive di un magnete turistico d'importanza nazionale e internazionale quali: servizi di informazione, museo virtuale, luoghi per lo spettacolo e l'intrattenimento, collegamenti veloci;
- d) creare attività che consentano, attraverso lo sviluppo della cantieristica, di incrementare il diporto nautico;
- e) organizzare la ricettività turistica in modo da renderla concorrenziale con i livelli di altri importanti centri turistici;
- f) prendere iniziative utili ad assumere una strategia turistica più prolungata nel tempo, offrendo alternative al turismo balneare, con forme di turismo culturale e naturalistico – escursionistico.
- g) offrire opportunità di occupazione e lavoro stabile per numerosi ponzesi, non soltanto nei mesi estivi.

Si calcola che il numero di persone occupabili in nuove iniziative legate ai servizi della portualità possano raggiungere diverse centinaia di unità, nel caso siano sistemati anche altri approdi turistici e la cantieristica, e che siano adeguate le attività turistiche ricettive.

Tra le varie ipotesi risolutive di utilizzazione di questa parte dell'Isola, la riqualificazione del porto e degli annessi servizi sarebbe di grande importanza.

#### PREMESSA

Nella relazione illustrativa allegata al PRG si li legge:

*“il porto costituisce per Ponza lo strumento vitale prioritario per lo svolgimento di ogni tipo di attività, condizionamento quindi ogni reale possibilità di sviluppo dell’economia locale.*

*Il porto ha una funzione territoriale notevole data la posizione geografica dell’Isola, punto di riferimento delle rotte del medio Tirreno.*

*Il collegamento postale viene assicurato solamente con Formia e Ventotene mentre si interrompono le comunicazioni con Anzio e Terracina durante gran parte dell’anno.*

*Il C.I.P.E., nella seduta del 4/08/1972, ha incluso il porto di Ponza nel progetto speciale per una rete di “porti turistici” nel Tirreno, già ammessi a finanziamento.*

*La strutturazione del porto e delle sue attrezzature di sostegno sia all’attività peschereccia che al turismo nautico, è l’elemento catalizzatore di ogni intervento sul territorio.*

*La soluzione dei problemi dello sviluppo del porto, che tra l’altro, nella sua struttura attuale, non è in grado di assolvere alle funzioni di “rifugio” durante le mareggiate, deve essere considerata tra gli interventi a carattere di urgenza e comunque deve seguire a breve termine gli strumenti urbanistici per non invalidarne le previsioni.*

*Il problema del porto dovrà essere affrontato anche in relazione al suo entroterra che ne è parte integrante e necessaria alla sua funzionalità lasciando ampi spazi di riserva e di servizio per le attività ad esso direttamente od indirettamente connesse”.*

Il Piano Regolatore di Ponza prevede all’art. 24 delle NTA del PRG di Ponza “zona a servizi portuali” che venga predisposto un piano particolareggiato.

Questo piano particolareggiato deve comprendere tutte le aree indicate nel PRG ove sono stati riportati i frazionamenti catastali, ma essendo le planimetrie catastali aggiornate è stato necessario il rilevamento di tutte le aree che risultano di proprietà pubblica, di quelle di proprietà privata e di quelle pubbliche date in concessione ai privati, nonché delle aree per cui è stata presentata una richiesta di occupazione del suolo pubblico. Come è noto, la superficie destinata a servizi portuali è prevalentemente demaniale, soltanto alcune aree sono state date in concessione dal Demanio Statale.

Di recente la legislazione ha modificato le competenze, di conseguenza, il Demanio dello Stato è stato trasferito alle Regioni, a loro volta le Regioni hanno delegato alcune competenze ai Comuni.

In particolare, la Legge Regionale n. 14/1999 e il combinato disposto degli artt. 5 e 52 della legge Regionale n. 13/07, hanno delegato i Comuni a rilasciare le concessioni demaniali marittime per la concessione dei punti d’ormeggio e inoltre le concessioni nelle aree demaniali marittime per finalità turistiche e ricreative tra cui rientrano i punti di ormeggio hanno durata di 6 anni e alla scadenza si rinnovano automaticamente fino al 31.12.2023.

Il Comune, pertanto, deve ormai dotarsi di un catasto delle aree date in concessione a seguito di domande presentate da vari soggetti interessati.

Il piano del porto ha trovato un assetto che in venti anni si è consolidato nel tempo, quale spontanea risposta alle iniziative che i vari soggetti interessati hanno preso al fine di assolvere alle varie necessità e di esercitare le attività di servizio e commerciali.

Tra le varie attività commerciali e terziarie risultano essere presenti le seguenti tipologie:

- a) esercizi commerciali per genere di largo e generale consumo
- b) esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti
- c) attività di noleggio e locazione, trasporto marittimo;

Il porto è strategico e ha grande importanza per il funzionamento dei trasporti e per la logistica. La movimentazione di merci e persone avviene da e verso l'Isola, da e verso l'arcipelago, da e verso la terra ferma.

È necessario, pertanto, riservare gli spazi necessari a queste esigenze funzionali.

### **PONTILI GALLEGGIANTI**

In tale occasione è stato accertato che alcune di queste strutture galleggianti si configurano con punti di ormeggio, quindi come struttura peraltro strutturale che si differenzia da altri tipi di strutture considerevoli.

A tale proposito, Lo scrivente, Responsabile dell'Ufficio Demanio Marittimo/Porti, ha fornito un elenco di queste situazioni che vedono:

- gli specchi d'acqua all'interno del porto assegnato a vari soggetti:
  - noleggiatori di barche, cooperative, ormeggiatori;
  - al momento attuale esistono nel porto diversi punti di ormeggio che hanno diversi titolari di concessioni demaniali marittime;

Nato dal disegno settecentesco dei progettisti Capri e Winspeare, il porto di Ponza è delimitato a Nord dal molo Musco riparato da una scogliera, che corre parallelamente ad esso; la banchina Tenente di Fazio si trova nella parte Sud del porto: può ospitare solo piccole imbarcazioni a causa del limitato pescaggio.

La banchina nuova corre anche essa lungo la parte meridionale del porto ed ha fondali intorno ai 6mt.

Un dente di attracco per navi di linea si trova tra le due banchine sopraccitate.

Nella stagione estiva vengono posizionati alcuni pontili galleggianti destinate alle imbarcazioni da diporto. L'ormeggio in rada non è più possibile (zona portuale interdetta all'ancoraggio dal 1° aprile al 30 settembre di ogni anno) dalla linea immaginaria congiungente fanale rosso testata scogliera avamposto con il fanale verde posto sullo Scoglio Ravia, tenendo presente che in detta zona rimangono comunque operativi gli specchi acquei assegnati ai gestori dei pontili galleggianti per consentire, nel restante specchio acqueo, l'evoluzione dei traghetti di linea.

Il numero di posti barca che il porto ospita è di 400, per una lunghezza massima di 35 metri di imbarcazione.

I venti ai quali il porto è soggetto sono quelli che soffiano da: ovest, nord-ovest ed est.

Il porto dispone di seguenti servizi ed attrezzature:

distributore di carburante in banchina (h.08/19) – prese acqua ed energia elettrica – illuminazione banchine – scivolo – scalo d'alaggio – gru mobile – rimessaggio all'aperto/coperto – riparazione motori – riparazioni elettriche – riparazioni scafi in legno e vtr – ormeggiatori – sommozzatori – servizio meteo rifornimento alimentare – rivendita ghiaccio c/o pescherie;

### **PROSPETTIVE FUTURE**

Il disegno di legge sulla concorrenza prima, nonché la successiva legge sono stati frutti del lavoro svolto dal legislatore che, messo alle strette dall'adunanza plenaria, ha tentato di disegnare una disciplina unitaria per l'assegnazione delle concessioni in esame tramite il meccanismo delle procedure di selezione ad evidenza



pubblica. L'attuale governo non ha assunto, allo stato attuale, alcuna posizione chiara in merito alla riforma, né tantomeno ha espressamente rivendicato la volontà di non darle attuazione. Nei fatti, si è limitato ad "allungare" e, dunque, "prorogare" i termini allo stesso concessi dalla L. 118/2022 per dare piena attuazione alla riforma.

In un simile contesto, tuttavia, numerose sono le pronunce del giudice amministrativo che confermano come il principio di concorrenzialità comporta, quale ovvia conseguenza, che le concessioni "balneari", avendo ad oggetto "beni economicamente contendibili", devono essere affidate mediante procedura di gara.

La procedimentalizzazione degli affidamenti allarma gli operatori economici, chiamati a districarsi con la complessità delle norme che presidiano le procedure concorsuali di evidenza pubblica, sulla falsa riga di quanto avviene, oggi, per le gare di appalto di lavori, servizi e forniture così come disciplinate dal d.lgs. 50/2016 (e dal futuro codice dei contratti pubblici, di prossima adozione).

Si tratta di una nuova modalità di "fare impresa", dovendo gli operatori economici necessariamente acquisire, anche attraverso professionisti del settore, le necessarie competenze e conoscenze tipiche delle procedure di gara (impugnazione di provvedimenti illegittimi, interpretazione delle clausole, termini per impugnative, predisposizione della documentazione amministrativa, redazione dell'offerta tecnica, gestione delle clausole sociali, redazione di istanze di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, etc.).

Si parla, peraltro, sempre più spesso di utilizzare forme alternative alla procedura di gara: *società mista, società in house, PPP (il c.d. partenariato pubblico privato), accordi di programma, project financing. Si tratta di forme di tutela del mercato e della concorrenzialità che ben potrebbero trovare spazio quali modalità alternative alle procedure di affidamento classiche e che possono garantire analogamente a queste il rispetto del diritto dell'Unione Europea e i principi della direttiva Bolkestein.*

*In altri casi, potrebbe considerarsi ancora valida la possibilità di sfruttare il meccanismo di cui all'art. 37 cod. nav. - dando prevalenza al concessionario che risponda a un più rilevante interesse pubblico e utilizzi strutture non fisse e completamente amovibili - posto che la norma risulta tuttora vigente nel nostro ordinamento e che potrebbe trovare spazio, in particolare, per tutte le concessioni turistico-ricreative, anche diverse da quelle balneari;*

Per quanto riguarda il quadro generale di riordino del demanio, riteniamo che il legislatore debba da subito disporre e provvedere a:

1. Eseguire da subito la mappatura del demanio da parte dello stato senza attendere la sentenza della Corte di Giustizia Europea del 20 Aprile 2024. In sintesi la normativa Europea prevede nel caso ci siano ancora aree demaniali libere per nuove concessioni, allora si va a gara solo con le nuove e le esistenti trovano un altro istituto giuridico per l'affidamento; nel caso il bene demaniale risulti scarso allora, per direttiva bisogna andare a gara su tutte. Considerato che l'Italia ha 8000 km di costa, risulta difficile pensare che non ci siano aree libere da destinare a nuove concessioni.
2. I comuni sono i soggetti preposti a predisporre le procedure di gara e il successivo affidamento delle concessioni. Ad oggi lo Stato non ha emanato le linee guida e non ha approvato i regolamenti previsti dal DL concorrenza di Draghi e non sono quindi in grado di assolvere al loro compito visto che le norme e gli indirizzi sono materia statale. Il DL Draghi prevede le scadenze concessioni al

31/12/23 e nel caso i comuni, per “ragioni oggettive “non possano entro tale data predisporre le gare, con semplice atto anche di Giunta, possono lasciare valide le concessioni fino al 31/12/2024 e tale disposizione è richiamata nella sentenza del Consiglio di Stato in assemblea plenaria. Gli enti locali, quindi, possono attuare un tanto ma le dirigenze non firmano atti per la paura di responsabilità considerato che oramai, in questa materia vige il caos più totale. Per fare che ciò avvenga si richiede non un atto legislativo ma una semplice circolare esplicativa.

3. Le future ed imminenti norme di riordino della materia dovranno contenere lo sblocco e la continuità degli investimenti su proposta dell’impresa turistica per rendere realizzabili i piani di investimento su beni in concessione, fermi ormai da troppi anni. La legge regionale 20/2006 garantisce un minimo, prevedendo che la quota parte dei beni non ammortizzati sia riconosciuta al concessionario uscente. Lo Stato dovrà sancire la continuità degli investimenti definendo tale principio anche nelle norme del codice della navigazione in quanto ad oggi, i beni al termine della concessione passano gratuitamente allo Stato. I concorrenti delle gare dovranno riconoscere all’attuale concessionario il valore dell’azienda, tutti i progetti di investimento che risultano bancabili fino alla fine della concessione in maniera tale che il concessionario può investire fino all’ultimo in quanto gli istituti di credito possono finanziare anche se restano pochi anni o mesi alla fine della concessione in quanto, il concessionario risulta solvibile per il valore dell’azienda che riceverà nel caso non risultasse aggiudicatario della procedura di gara.

### **PROPOSTE E POSSIBILI SOLUZIONI**

Alla luce di quanto fin qui esposto, vi sono possibili soluzioni che in sintesi vengono di seguito illustrate:

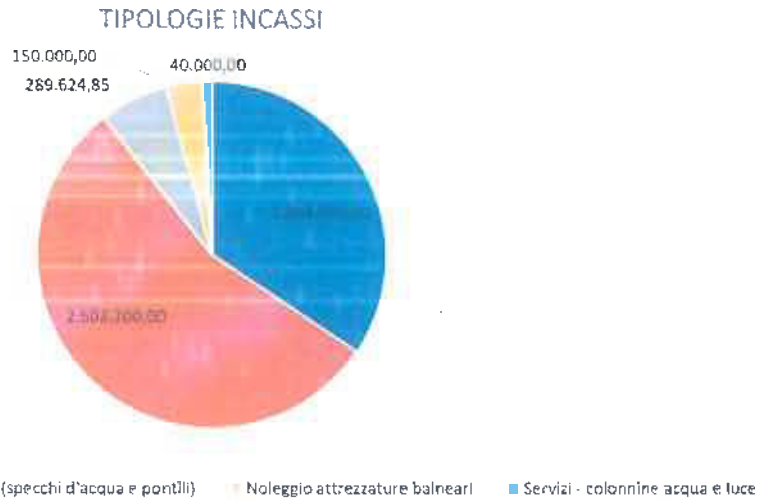
Partenariato pubblico-privato. Nell’ottica di presentarsi ad una procedura di evidenza pubblica si ritiene di approfondire l’opportunità di un partenariato pubblico privato che permetterebbe una maggiore competitività, professionalità nei requisiti, maggiore capacità di investimento e anche la possibilità di partecipare ad altre gare di assegnazione; Creazione di una società in House e/o Consorzio. Questa soluzione metterebbe in sicurezza le concessioni demaniali marittime.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Dalla tabella allegata si evince una proiezione futura degli introiti con la gestione totalitaria dell’Ente degli spazi demaniali e i servizi annessi;

Gli obiettivi sono mirati alla gestione del porto di Ponza, della Baia di Cala Feola e delle altre zone demaniali dell’Isola con finalità turistica ricreativa.

Nella fattispecie come riportato nel grafico che segue:

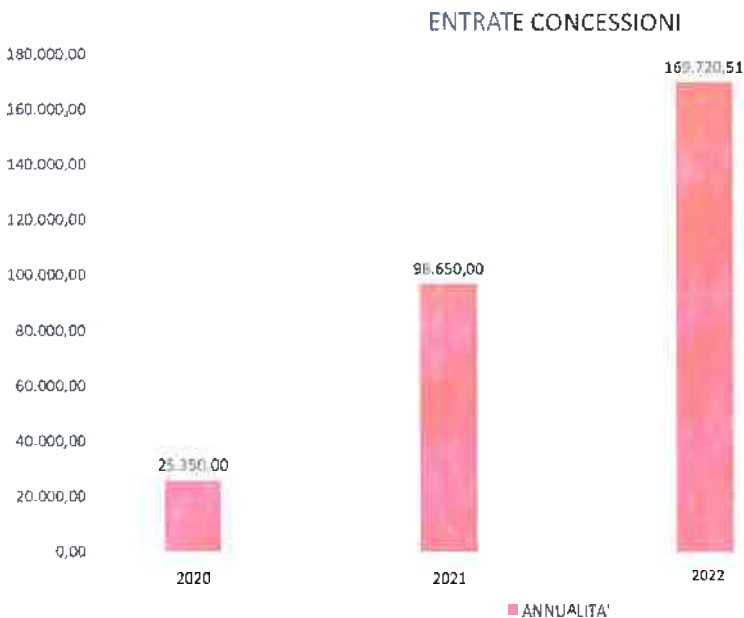


**ENTRATE CORRENTI – DELLE CONCESSIONI DEMANIALI**

Analizzando le entrate dei canoni concessori, si evidenzia che stiamo riscuotendo canoni di occupazione demaniale.

Le entrate da canoni concessori, sia per l'attività di verifica e controllo da parte dell'ufficio sulle aree demaniali occupate sia per la modifica delle tariffe, che si sono stabilizzate nel tempo.

Le differenze che si possono evidenziare sia nei dati di bilancio che nei grafici sono dovute essenzialmente alla riscossione dei canoni, attività istruttoria, gestione degli spazi demaniali con pagamento TARI, e offerte economiche dei bandi di gara ad oggi espletati.



Per il finanziamento delle spese di gestione, non sono più assegnati contributi dalla Regione Lazio.

**PROSPETTO FUTURO**

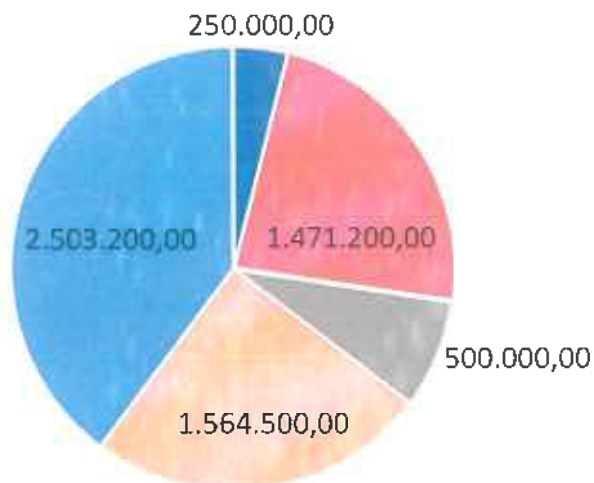
Con la realizzazione dei seguenti interventi:

- Servizi di utenze molo Musco, **introito preventivato di Euro 250.000,00** per la sola stagione estiva;
- Campi Boe (Palmarola: RADICA e CALA DEL PORTO; Ponza: PARATA, CHIAIA DI LUNA, CALA FEOLA, CALA GAETANO, CALA SCHIAVONE, CALA DEL CORE, CALA FRONTONE) per ormeggio imbarcazioni/natanti, **introito preventivato di Euro 1.471.200,00;**
- Banchina Di Fazio (spazi in concessione attività commerciali) di servizi accessori al settore nautico (colonnine per acqua e luce), gestione per lo smaltimento acque reflue e nere e olii esausti di barche ormeggiate, **introito preventivato di Euro 500.000,00;**
- Specchi acqueo, **introito preventivato di Euro 1.564.500,00;**
- Pontili/punti d'ormeggio, **introito preventivato di Euro 2.503.200,00;**

L'introito calcolato fa riferimento ad una stima media ed indicativa per il periodo stagionale (60 giorni circa). La stima dei valori è stata calcolata su una base di tariffe medie e giornaliere adottate da altri Comuni costieri.

L'evoluzione degli incassi, rappresentata dai grafici allegati, illustrando le condizioni future del Porto di Ponza e delle aree demaniali di tutta l'Isola con una finalità turistica ricreativa sono da ritenersi da Linee Guida per un periodo stagionale (60 giorni), qualora il Comune prenderà in gestione gli spazi demaniali, sia a terra che a mare.

### Prospetto futuro



- Servizi di utenze Molo Musco
- Campi Boe
- Tratto demaniale Banchina Di Fazio
- Specchi acqueo
- Pontili

Per comprendere le ragioni di tale variazione si può analizzare in dettaglio l'evoluzione degli incassi delle specifiche tipologie delle concessioni durante lo stesso triennio.

## CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto, fermo restando la distinzione dei due profili già menzionati: porto come bene demaniale e porto come azienda; si specifica che il porto definito come bene demaniale rappresenta un elemento essenziale per tutte le attività volte alla prestazione di servizi pubblici.

È stato sottolineato inoltre che gli incassi prospettati in linea futura sono stati elaborati su una base di incassi già percepiti dall'Ufficio Demanio Marittimo e Porti in applicazione dei canoni demaniali marittimi delle attività istruttorie della TARI

Le future tipologie di incassi, meglio descritte nel grafico a torta che precede, sono calcolate su un'applicazione minima tariffaria preventivate al netto delle spese di gestione, nel caso di specchi acquei in concessione, punti di ormeggio e applicazione della TARI, del 50% dell'incasso futuro.

Nell'ottica di questo scenario futuro, il conto patrimoniale dell'Amministrazione Pubblica si ridurrà notevolmente a vantaggio dei cittadini, con una riduzione delle tasse di oltre il 30%.

L'importanza della gestione delle concessioni demaniali marittime, non risponde solamente ad un obbligo formale di adesione al dettato comunitario, ma piuttosto nel determinare le criticità che gravano sull'Amministrazione Comunale e sul concessionario, con una conseguente valorizzazione del bene demaniale.

Il Responsabile del Servizio  
Demanio Marittimo/Porti  
Dott. Mario Pietroniro







COPIA

**COMUNE DI PONZA  
PROVINCIA DI LATINA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 39**

**Oggetto: Contributo di Sbarco – Approvazione tariffe anno 2023**

**Del 24.02.2023**

L'anno Duemila ventitré il giorno ventiquattro del mese di febbraio alle ore 17.45 nella Casa Comunale convocata dal Sindaco in modalità mista, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<b>FRANCESCO AMBROSINO</b> <i>Sindaco</i>	X	
<b>GIUSEPPE FEOLA</b> <i>Assessore e Vice-Sindaco</i>	X	
<b>MARIA CLAUDIA SANDOLO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>GIUSEPPE MAZZELLA</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>GIUSEPPINA AVERSANO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Partecipa in modalità da remoto il Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto il legale numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione.

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che la Legge 28 dicembre 2015 n. 221, finalizzata a promuovere misure di green economy e a contenere l'uso eccessivo di risorse naturali, ha introdotto, nell'art. 33, il nuovo «contributo di sbarco nelle isole minori a sostegno degli interventi di raccolta e di smaltimento dei rifiuti»;

**PRESO ATTO** che il contributo di sbarco è una versione riveduta e corretta dell'imposta di sbarco prevista dal comma 3 bis dell'articolo 4 del D.lgs 23/2011, disposizione che viene integralmente sostituita dal citato articolo 33;

**CONSIDERATO** che il Comune di Ponza in quanto comune di un' isola minore ha istituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 13.03.2017, adottato ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, il contributo di sbarco ed il relativo regolamento stabilendo, nell'occasione, l'applicazione del citato contributo fino ad un massimo di € 2,50, con la possibilità di prevedere un aumento fino ad un massimo di € 5,00 in determinati periodi dell'anno. Tale contributo si applica a tutti passeggeri che sbarcano sul territorio dell'isola di Ponza, utilizzando vettori che forniscono collegamenti di linea o vettori aeronavali che svolgono servizio di trasporto di persone a fini commerciali, abilitati e autorizzati ad effettuare collegamenti verso l'Isola;

**VISTO** l'art. 3 del citato regolamento rubricato "*riscossione del contributo*" laddove stabilisce: "*.... Sarà possibile prevedere un aumento del contributo fino ad un massimo di € 5,00 (cinque) in relazione a determinati periodi di tempo con delibera di Giunta che ne fisserà il quantum, eventuali ulteriori riduzioni ed esenzioni ed il relativo periodo di applicazione....*"

**RITENUTO** necessario garantire e migliorare la gestione dei servizi erogati dall'Ente nonché perseguire l'interesse generale finalizzato a valorizzare il patrimonio storico e ambientale del territorio isolano, implementando il gettito tributario proveniente dal suddetto contributo;

**RAVVISATA** a tal fine l'opportunità di adeguare la vigente tariffa fissata con deliberazione di Giunta n. 9 del 13/01/2022 stabilendo per l'anno 2023 le tariffe del contributo di sbarco sull'isola di Ponza nella seguente misura:

- € 2,50 dalla data di esecutività della presente deliberazione fino al 31 maggio 2023;
- € 5,00 dal 1 giugno al 30 settembre 2023
- € 2,50 dal 1 ottobre al 31 dicembre 2023

**RITENUTO** altresì opportuno favorire politiche turistiche di "scambio" tra le Isole dell'Arcipelago Pontino e potenziarne il relativo mercato turistico stabilendo, ai sensi dell'art. 3 del vigente regolamento comunale, una tariffa ridotta di € 1,50 per i passeggeri che dall'Isola di Ventotene transitano verso l'Isola di Ponza in via sperimentale per l'anno 2023 e limitatamente a tali categorie di soggetti;

**VISTO** il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con il D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

**ACQUISITI** i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**RICHIAMATO** il vigente regolamento comunale in materia;



Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Dott. Raffaele Allocca



-per la regolarità contabile: **Parere favorevole**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Dott. Raffaele Allocca



Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

<b>Il Presidente</b>	<b>Il Segretario Comunale</b>
f.to Francesco Ambrosino	f.to Dott. Raffaele Allocca



Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. 39 a partire dal 06/03/2023, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267

*che la presente deliberazione è:*

- Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000
- Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, lì

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Raffaele Allocca





## COMUNE DI PONZA

Provincia di Latina

Piazza Carlo Pisacane, 4 – 04027 Ponza (LT) – Tel.: (0771) 80108 – Fax: (0771) 820573

Pec: [ufficiolavoripubbliciponza@pec.it](mailto:ufficiolavoripubbliciponza@pec.it)

### PROGETTO BARCA BARCA

Raccolta e smaltimento RSU dalle imbarcazioni ormeggiate nel porto di Ponza

FATTIBILITA' ECONOMICA E SOSTENIBILITA' DEL PROGETTO Il Comune di Ponza, intende dotarsi di un servizio a tutela del territorio e salvaguardia dell'ambiente, con l'obiettivo di effettuare la raccolta barca a barca dei rifiuti solidi urbani (RSU) prodotti dalle imbarcazioni da diporto e la raccolta dei rifiuti solidi galleggianti- L'iniziativa impiegherà nel periodo estivo (Maggio – Settembre) numero 8 addetti impiegati su 2 turni (08.00 – 14.00 e 14.00 – 20.00) al fine di poter espletare il servizio proposto per l'intero arco della giornata raggiungendo, nei periodi di maggior afflusso turistico, mediamente circa 800 imbarcazioni giorno. I rifiuti prodotti dalle imbarcazioni da diporto verranno smistati dal personale in servizio sopra menzionato in maniera differenziata in modo da poter consentire il loro totale recupero. Detti rifiuti, una volta giunti al porto, verranno presi in carico dal gestore del Servizio in parola, il quale dovrà conferirli in apposite piattaforme di recupero con a corredo tutta la documentazione prevista. Al fine di rendere economicamente sostenibile il progetto, le imbarcazioni da diporto che prenoteranno via APP il servizio di che trattasi, dovranno sostenere un costo che varierà in base alla lunghezza dell'imbarcazione così come di seguito riportato:

Imbarcazioni	Costo del Servizio	Media Imbarcazioni giornalmente servite	Ricavi
Da 0 a 10 metri lineari	Euro 5	100	Euro 500,00
Da 10 a 18 metri lineari	Euro 10	300	Euro 3.000,00
Superiore ai 18 metri lineari	Euro 20	100	Euro 2.000,00

Dalla Tabella si evince che il ricavo giornaliero, nel periodo di maggior afflusso turistico (luglio – Agosto) ammonta ad € 5.500,00 giorno.

**Considerando il periodo in cui il servizio sarà attivo (Maggio – Settembre) si prevedono entrate pari ad € 330.000,00 annue, come da tabella riepilogativa sotto riportata.**



GIUGNO				
Imbarcazioni	Costo del Servizio	Imbarcazioni giornalmente servite	Ricavi	Ricavi
Da 0 a 10 metri lineari	€ 5,00	50	€ 250,00	€ 5.000,00
Da 10 a 18 metri lineari	€ 10,00	150	€ 1.500,00	€ 30.000,00
Superiore ai 18 metri lineari	€ 20,00	50	€ 1.000,00	€ 20.000,00
			<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>€ 55.000,00</b>

LUGLIO - AGOSTO				
Imbarcazioni	Costo del Servizio	Imbarcazioni giornalmente servite	Ricavi	Ricavi
Da 0 a 10 metri lineari	€ 5,00	80	€ 400,00	€ 20.000,00
Da 10 a 18 metri lineari	€ 10,00	240	€ 2.400,00	€ 120.000,00
Superiore ai 18 metri lineari	€ 20,00	80	€ 1.600,00	€ 80.000,00
			<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>€ 220.000,00</b>

SETTEMBRE				
Imbarcazioni	Costo del Servizio	Imbarcazioni giornalmente servite	Ricavi	Ricavi
Da 0 a 10 metri lineari	€ 5,00	50	€ 250,00	€ 5.000,00
Da 10 a 18 metri lineari	€ 10,00	150	€ 1.500,00	€ 30.000,00
Superiore ai 18 metri lineari	€ 20,00	50	€ 1.000,00	€ 20.000,00
			<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>€ 55.000,00</b>

#### Riferimenti Normativi.

Con l'emanazione del D.Lgs n° 182/2003 è stata data attuazione alla Direttiva CE n. 200/59 relativa agli impianti portuali di raccolta per i rifiuti prodotti dalle navi e i residui del carico, scopo delle disposizioni in esso contenute è quello di ridurre gli scarichi in mare dei rifiuti e dei residui del carico delle navi che utilizzano i porti esistenti in tutto il territorio italiano e di migliorare i servizi e il relativo

utilizzo degli impianti portuali di raccolta dei rifiuti. Questa esigenza è emersa dalla constatazione che gli operatori marittimi, nell'ambito della loro attività, producono quotidianamente diversi tipi di rifiuti e fanno uso di materiali potenzialmente pericolosi (olio, filtri, batterie). Al fine di garantire una adeguata tutela del mare è necessario che ogni porto sia dotato di servizi idonei alla raccolta e allo stoccaggio dei rifiuti incentivando anche la raccolta differenziata, infatti il decreto in questione prevede all'art. 5 la necessaria elaborazione di un Piano di raccolta e gestione dei rifiuti da redigere secondo le prescrizioni contenute nell'Allegato I del decreto. • Legge n. 39 del 1° marzo 2002 che conferisce delega al Governo per il recepimento e per l'attuazione della direttiva CE n. 2000/59 relativa agli "Impianti portuali di raccolta per i rifiuti prodotti dalle navi ed i residui del carico". • D.Lgs n.182/2003 Attuazione della direttiva 2000/59/CE sui rifiuti prodotti dalle navi • Legge n.47 del 27 febbraio 2004 che differisce l'entrata in vigore dell'art. 2 comma 2 del D.lgs 182/2003 • D.Lgs 152/2006 e successive modifiche • Circolare del Ministero dell'ambiente e tutela del territorio 9 marzo 2004 n.1825 4 • Direttiva del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio 29 luglio 2005 L.R. n. 83 del 28.04.2000 "Testo unico in materia di gestione dei rifiuti contenente l'approvazione del Piano Regionale di Gestione dei rifiuti L.R. n.127 del 12 novembre 1997 "Delega ai comuni sede di porto o di approdo dei servizi ed attività relativi all'ordinaria manutenzione delle aree portuali"

**Definizioni** Porto: luogo o area geografica cui sono state apportate delle migliorie e aggiunte attrezzature tali da consentire l'attracco di navi, pescherecci, imbarcazioni da diporto Impianto portuale di raccolta: qualsiasi struttura fissa, galleggiante o mobile all'interno del porto dove, prima dell'avvio al recupero o allo smaltimento, possono essere conferiti i rifiuti prodotti dalle navi ed i residui del carico; Imbarcazione da diporto: unità di qualunque tipo a prescindere dal mezzo di propulsione, che viene usata con finalità sportive o ricreative. Rifiuto: qualsiasi sostanza o oggetto che rientra nelle categorie riportate nell'allegato A del D.Lgs 152/2006 e del D.Lgs 182/2003 e di cui il comandante della nave, di disfi o abbia l'obbligo di disfarsi ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs 182/2003

**Rifiuti prodotti dalle navi:** i rifiuti, comprese le acque reflue e i residui diversi dai residui del carico, ivi comprese le acque di sentina, prodotti a bordo di una nave. **Gestione:** raccolta, trasporto, recupero, o smaltimento dei rifiuti, compreso il controllo di queste operazioni **Raccolta:** l'operazione di prelievo, di cernita e di raggruppamento dei rifiuti per il loro trasporto **Deposito temporaneo:** il raggruppamento dei rifiuti effettuato, prima della raccolta, nel luogo in cui gli stessi sono prodotti. **Messa in riserva:** attività di recupero consistenti nelle operazioni di messa in riserva di materiali di cui al punto R13 dell'allegato C alla parte quarta del D.Lgs 152/2006;

**Stoccaggio:** le attività di smaltimento consistenti nelle operazioni di deposito preliminare di rifiuti di cui al punto D15 dell'allegato B alla parte quarta del presente;

**Smaltimento:** le operazioni previste nell'allegato B alla parte quarta del D.Lgs 152/2006;

Produttore: la persona la cui attività ha prodotto rifiuti e la persona che ha effettuato operazioni di pretrattamento  
Detentore: il produttore di rifiuti o la persona fisica o giuridica che li detiene.

Responsabile del Servizio LL.PP.

Dott. Pasquale Sarao



# PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto arch. Donatello Cardarelli nella sua qualità di Responsabile e Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio, Servizio Urbanistica , espone quanto segue.

Scopo della presente perizia è quello di stimare il giusto valore di mercato dell'unità immobiliare denominata "Archivio Storico"

## Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è sito nel Comune di Ponza, via Roma, ed censito presso la l' Agenzia delle Entrate di Latina, Sezione Territorio, al foglio 20 p.lla 99, graffata con p.lla 384, categoria "B3" (riformatori e prigionieri).



Foto aerea "Archivio Storico"





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 Corridoio - Salita Scarpellini - Corso Umberto e la Spiaggia di S. Antonio.





tradizionale, bellezze panoramiche” (art.8); “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 25.4.1979;

### **Regolarità urbanistica dell'immobile**

Lo stato attuale del “*corpo di fabbrica*” è riconducibile alla sua edificazione avvenuta in epoca borbonica, tra XVII ed il XVIII secolo.

### **Descrizione del bene**

L'unità immobiliare per la quale si effettua la stima 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.

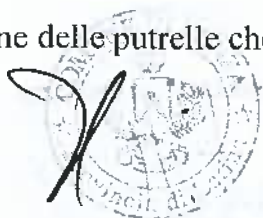
Il livello superiore è raggiungibile tramite l'utilizzo di una scala gettata in opera.

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

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2023

Visura n.: T12092

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PONZA (Codice:G871)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di LATINA Foglio: 20 Particella: 99

## INTESTATO

1	COMUNE DI PONZA, Sede in PONZA (I.T)	81004890596*	(1) Proprietà 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 m³	Totale: 828 m²	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 I												
Parità												
Mod.58												
di studio: correzione su dati identificativi e metrici 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 m³		Euro 16.274,82	VARIAZIONE del 24/03/2015 Pratica n. LT0052872 in atti dal 24/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTI: (n. 21751.1/2015)
Indirizzo												
VIA ROMA n. 6-8-10 Piano I												
Parità												
Mod.58												

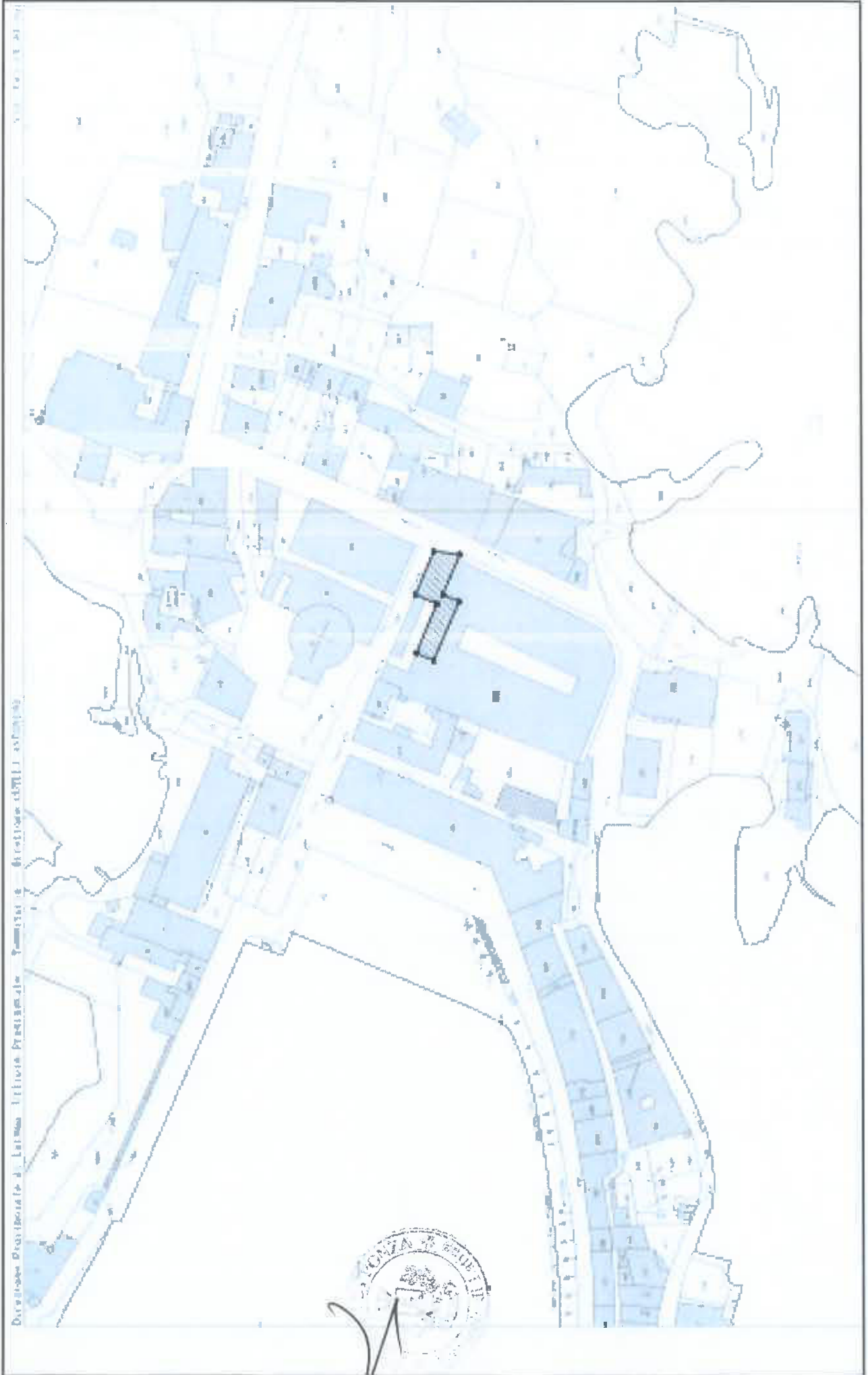
COMUNE DI PONZA

STRALCIO CATASTALE Prov. di P.zza n. 9437/2023 del 27-06-2023

Doc. Principale - Class. 17 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Foglio 20 Particella 99

area oggetto di Inter.circo



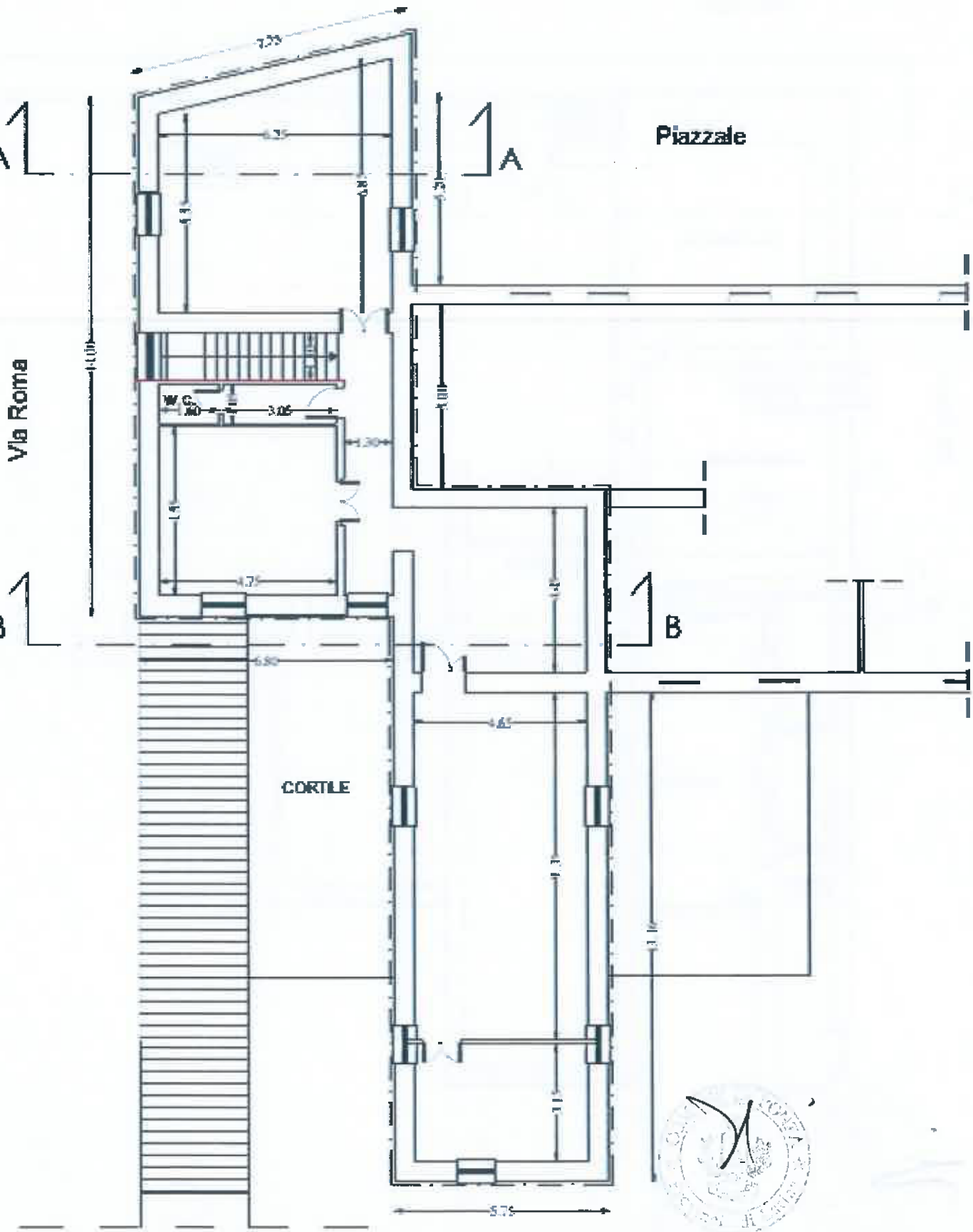
+

# PIANTA PIANO PRIMO

## SOLAIO A QUOTA +5,50

Via Parata

Piazzale



COMUNE DI PONZA  
Protocollo Partenza N. 9437/2023 del 27-06-2023  
Doc. Principale - Class. 2.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Via Roma

CORTILE



# Dettaglio Prot. Interno 2023/00008976

## Dati obbligatori

Reg. da Sezione Anno Numero Data Reg. Ora Reg.  
 M.FEOLA **DOC. INTERNO** 2023 00008976 21-06-2023 13:48:55  
 Oggetto  
 PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA - VIA ROMA.

## Dati accessori

Tipo Mezzo 1-A MANO Tipo Documento \*\*\*\*\*  
 Data Lettera \*\*\*\*\*  
 Anno Carteggio \*\*\*\*\* Numero Carteggio \*\*\*\*\*  
 Urgente \*\*\*\*\*

## Annotazioni

Annotazioni di registrazione  
 \*\*\*\*\*

## Ufficio destinazione obbligatorio

Uffici  
 SINDACO  
 SERVIZIO URBANISTICA  
**SINDACO[ASS. SINGOLA]**  
 CO: F.AMBROSINO  
**SERVIZIO URBANISTICA[ASS. SINGOLA]**  
 CO: D.CARDARELLI, M.FEOLA

## Ufficio di Provenienza

Ufficio  
 SERVIZIO URBANISTICA

## Smistamenti / Prese in Carico

Ufficio	Utente	Data Smistamento	Data Presa in Carico
SINDACO	F.AMBROSINO		
SERVIZIO URBANISTICA	D.CARDARELLI		
SERVIZIO URBANISTICA	M.FEOLA		

## Allegati e Classificazione

Tipo	File	Descrizione	Classificazione	Funzioni
Documento principale	Perizia_tecnico_estimativa_2.pdf ( 862,22 KB)		6.3 - Titolare COMUNE DI PONZA/Pianificazione e Gestione del Territorio/Edilizia privata	

[Export Allegati](#)

**Chiudi**

COMUNE DI PONZA  
 Protocollo Partenza N. 9437/2023 del 27-06-2023  
 Doc. Principale - Class. 2.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



# PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto arch. Donatello Cardarelli nella sua qualità di Responsabile e Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio, Servizio Urbanistica , espone quanto segue.

Scopo della presente perizia è quello di stimare il giusto valore di mercato dell'unità immobiliare denominata "Il Semaforo del Monte Guardia".

## Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è sito nel Comune di Ponza, località Monte Guardia, ed censito presso la l'Agenzia delle Entrate di Latina, Sezione Territorio, al foglio 24 p.lla 186 sub 1, categoria "F2" (unità collabente senza rendita).



Foto aerea "Semaforo"



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;

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

- c) vincolo idrogeologico, di cui al Regio Decreto Legge n.3267 del 30.12.1923;
- d) zona protezione speciale (ZPS), Direttiva n. 49/409/CEE pubblicata su G.U. Legge 103 del 25.4.1979;

### **Regolarità urbanistica dell'immobile**

Lo stato attuale del "corpo di fabbrica" è riconducibile alla sua edificazione avvenuta a metà del diciottesimo secolo.

Originariamente, però, sul posto c'era già una torre quadrata costruita tra il XVII e il XVIII secolo, i cui resti ancora visibili nella parte posteriore del semaforo.

La consistenza, ad oggi, è rimasta invariata.

### **Descrizione del bene**

L'unità immobiliare per la quale si effettua la stima, articolata ai piani terra, primo e secondo, è denominata "Faro della Guardia" ed alla stessa è annessa anche una corte esterna di 1.074 metri quadrati.

Il fabbricato sorge sul Monte Guardia, la cima più alta dell'isola con i suoi 280 metri, ed è raggiungibile esclusivamente a piedi, percorrendo un sentiero, parte in terra e sassi e parte a gradini, che parte dal "Piano degli Scotti".

La struttura portante verticale del fabbricato e tutte le partizioni interne è in pietra di origine tufacea con ricorsi a mattoncini, mentre le chiusure orizzontali sono rappresentate da solai gettati in opera con putrelle di ferro (solaio piano



## STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita.

Purtroppo sull'isola di Ponza non vi è alcun immobile che, per dimensioni e caratteristiche, possa essere riconducibile alla fattispecie oggetto della presente perizia, vanificando dunque qualsiasi tentativo di quantificazione derivante da "mera" comparazione dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari.

Pertanto, al fine di ottenere una valutazione immobiliare attendibile, si è deciso di utilizzare il "valore di costo" che, in genere, si applica per valutare la riproducibilità di un determinato bene, utilizzando un parametro tecnico di riferimento che, in questo preciso caso, sarà il "metro quadrato".

Da un approfondito confronto con gli imprenditori locali del settore, valutata ogni difficoltà logistica derivante dalla posizione in cui è ubicato il bene, il costo al metro quadrato effettivo da sostenere per ricostruire un bene simile, ivi compresa la preventiva demolizione del fabbricato attuale, il trasporto a discarica dei materiali di risulta ed il trasporto dei materiali per la ricostruzione dell'immobile, è pari ad € 4.000,00/mq

Pertanto, il valore dell'immobile è pari a:

- superficie commerciale x € 4.000,00/mq



ovvero

- 615,56 x 4.000,00 €/mq = € 2.462.240,00

(diconsi euro duemilioni quattrocentosessantaduemiladuecento quaranta/00)

Allegati:

- Allegato A: Visura Catastale
- Allegato B: Estratto di mappa
- Allegato C: Documentazione fotografica
- Allegato D: Planimetrie immobile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
  


## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PONZA (Codice:G871) Provincia di LATINA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 24 Particella: 186 Sub.: 1

**INTESTATO**

1 COMUNE DI PONZA Sede in PONZA (LT)	81004890596*	(1) Proprietà 1/1
--------------------------------------	--------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 10/03/2009**

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		24	186	1			F/2					VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2009 Pratica n. LT0076586 in atti dal 10/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6482.1/2009)
<b>Indirizzo</b>	VIA MONTE GUARDIA Piano T - 1 - 2											
<b>Notifica</b>	Partita											
<b>Annotazioni</b>	Mod.S8 -											
di studio: variazione del 07/08/1997 n. 392/1997 in atti dal 07/08/1997. frizionamento - ampliamento - demolizione parziale - variazione della destinazione												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G871 - Foglio 24 - Particella 186

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/01/2003**

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		24	186	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/01/2003 Pratica n. 1930 in atti dal 07/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46636.1/2003)
<b>Indirizzo</b>	VIA MONTE GUARDIA Piano T - 1 - 2											
<b>Notifica</b>	Partita											
	Mod.S8 -											





Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura n.: 1172616 Pag: 3

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2023

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DEMANIO DELLO STATO	Sede in ROMA (RM)	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
I			Impianto meccanografico del 30/06/1987	97905320582* -	fino al 07/08/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.







SEMAFORO DEL MONTE GUARDIA

STRALCIO CATASTALE FOGLIO 24

Scala grafica 1:2.000



SEMAFORO DEL MONTE GUARDIA

STRALCIO CATASTALE FOGLIO 24

Scala grafica 1:500

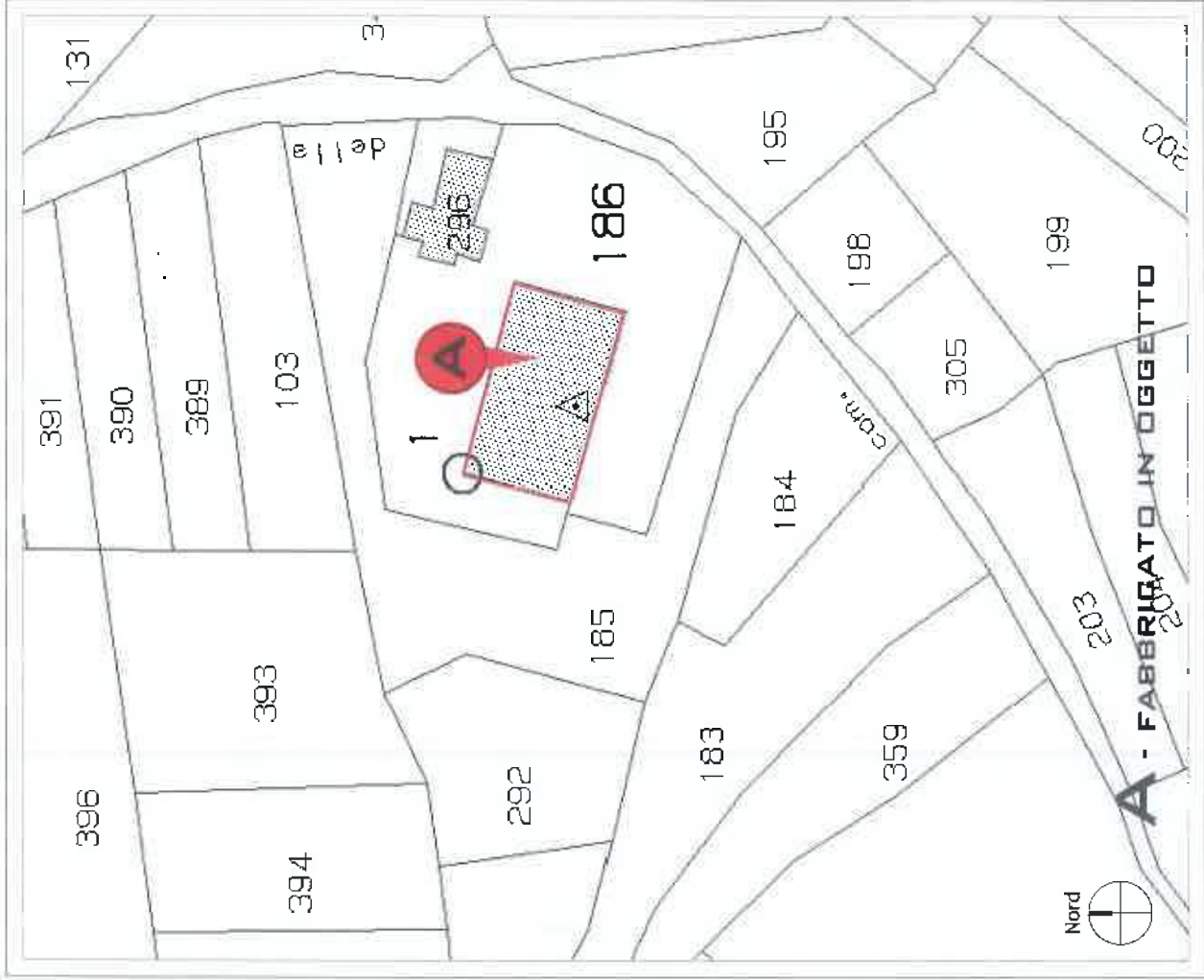


FOTO N.1



FOTO N.2



FOTO N.3



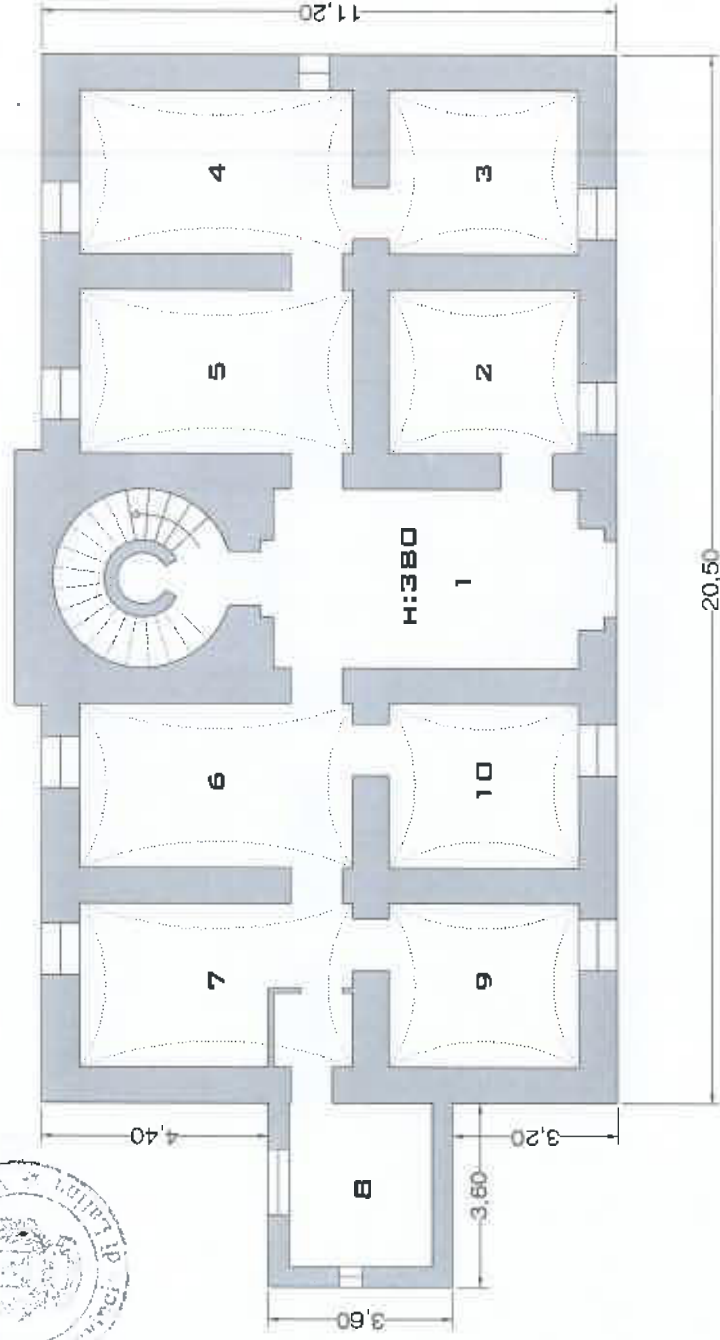
*[Handwritten signature]*  
COMUNE DI PONZA

COMUNE DI PONZA  
Protocollo Partenza N. 9437/2023 del 27-06-2023  
Doc. Principale - Class. 2.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FOTO N.6









COMUNE DI PONZA

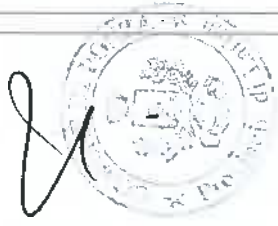
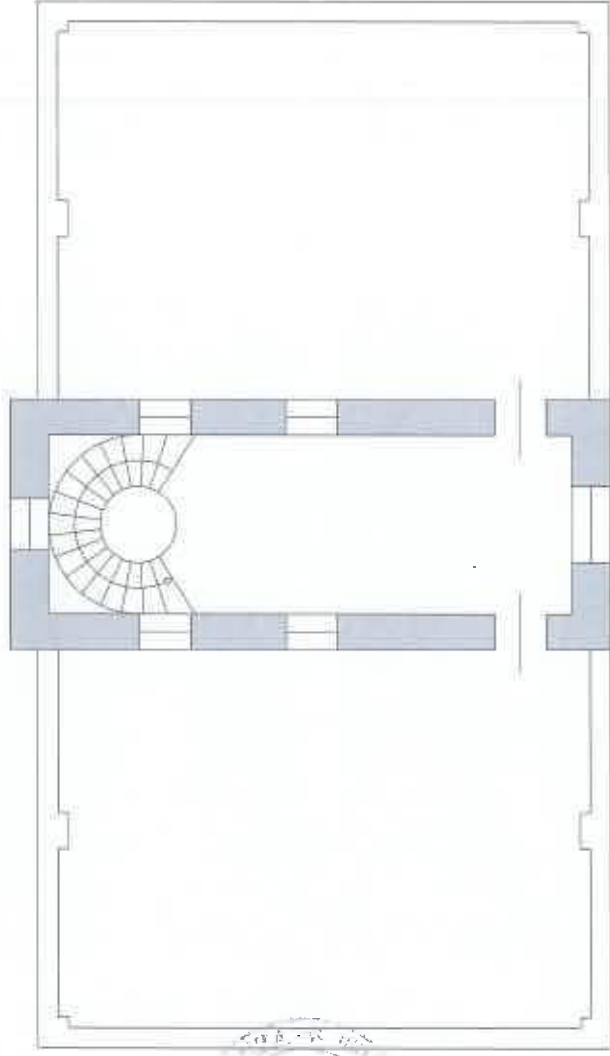
Protocollo Partenza N. 9437/2023 del  
**COMUNE DI PONZA**  
Doc. Principale Class. 27 - Copia

27/06/2023 SEMAFORO DEL MONTE GUARDIA/  
Del Documento Firmato Digitalmente

**PIANTA PIANO SECONDO**

(PROVINCIA DI LATINA)

Scala grafica 1:100



**CONSISTENZA**



# Dettaglio Prot. Interno 2023/00008974

## Dati obbligatori

Reg. da Sezione Anno Numero Data Reg. Ora Reg.  
 M.FEOLA **DOC. INTERNO** 2023 00008974 21-06-2023 13:43:26  
 Oggetto  
 PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA - LOCALITA' MONTE GUARDIA.

## Dati accessori

Tipo Mezzo 1-A MANO Tipo Documento \*\*\*\*\*  
 Data Lettera \*\*\*\*\*  
 Anno Carteggio \*\*\*\*\* Numero Carteggio \*\*\*\*\*  
 Urgente \*\*\*\*\*

## Annotazioni

Annotazioni di registrazione  
 \*\*\*\*\*

## Ufficio destinazione obbligatorio

Uffici  
 SINDACO  
 SERVIZIO URBANISTICA  
**SINDACO[ASS. SINGOLA]**  
 CO: F.AMBROSINO  
**SERVIZIO URBANISTICA[ASS. SINGOLA]**  
 CO: D.CARDARELLI, M.FEOLA





## Ufficio di Provenienza

Ufficio  
 SERVIZIO URBANISTICA

## Smistamenti / Prese in Carico

Ufficio	Utente	Data Smistamento	Data Presa in Carico
SINDACO	F.AMBROSINO		
SERVIZIO URBANISTICA	D.CARDARELLI		
SERVIZIO URBANISTICA	M.FEOLA		

## Allegati e Classificazione

Tipo	File	Descrizione	Classificazione	Funzioni
 Documento principale	Perizia_tecnico _estimativa.pdf ( 1,02 MB)		6.4 - Titolare COMUNE DI PONZA/Pianificazione e Gestione del Territorio/Edilizia pubblica	  

[Export Allegati](#) 

**Chiudi**

COMUNE DI PONZA  
 Protocollo Partenza N. 9437/2023 del 27-06-2023  
 Doc. Principale - Class. 2.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

f.to Francesco Ambrosino



-per la regolarità contabile: **Parere favorevole**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

f.to Francesco Ambrosino



Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

<b>Il Presidente</b>	<b>Il Segretario Comunale</b>
f.to Francesco Ambrosino	f.to Dott. Raffaele Allocca



Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. 103 a partire dal 27/06/2023, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 2000

*che la presente deliberazione è:*

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

**Il Segretario Comunale  
Dott. Raffaele Allocca**

