



MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Villa Blane
estinti
—

COLLEGIO PER I REATI MINISTERIALI
presso il TRIBUNALE di ROMA
Via Triboniano n. 3

N.40/93 Coll.

N.11755/93 R.G. notizie reato

INFORMAZIONE DI GARANZIA
- art. 369 c.p.p. -

Si informa l'On. Alberto RONCHEY nato a Roma il 27.9.1926, ivi residente in V.le Tito Livio n. 162, in quanto può avervi interesse quale persona sottoposta alle indagini

C H E

questo Ufficio sta procedendo nei suoi confronti:

1) per il reato p. e p. dagli artt. 61 n. 7, 81 cpv, 110, 112 n.1 e 314 c.p. per avere, nella qualità di Ministro per i Beni Culturali contribuito, in concorso con il Ministro delle Finanze pro tempore, on.le Giovanni Goria ed altri, alla approvazione o comunque alla creazione delle condizioni giuridiche per l'approvazione della somma di L. 23.300.000.000 dell'Esercizio, corrispondente al prezzo dell'esercizio del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di Villa Blanc, compravendita intercorsa in data 28.7.92 tra la Soc. Sogene p.c. in liquidazione e in concordato preventivo e la Soc. Lases r.l. In Roma fino all'ottobre 1982.

2) per il reato p. e p. dagli artt. 61 n.2, 81 cpv, 110, 112 n.1 e 471 c.p., per avere, nella qualità di Ministro per i Beni Culturali, contribuito in concorso con il Ministro delle Finanze pro tempore on. Giovanni Goria ed altri, alla predisposizione, deliberazione, emanazione e pubblicazione del D.M. 7.10.1992 del Ministro per i Beni Culturali relativo all'emanazione del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di Villa Blanc, ideologicamente falso nella parte in cui prevedeva la destinazione del bene stesso a nuova sede del Circolo Ufficiali delle F.F.A.A., destinazione - allo stato - giuridicamente impossibile ai sensi dell'art. 3 del R.D. 18.10.34 n. 2111 e dell'art. 3 D. 2.11.1945 n. 900. In Roma fino all'ottobre 1992.

S I C O M U N I C A

altresi, al medesimo che, qualora lo ritenga, può presentarsi dinanzi a questo Collegio sito in via Triboniano n.3, il giorno 8.4.94 alle ore 10.00 per essere ascoltato in merito ai fatti di cui sopra.

A V V I S A

lo stesso che dovrà farsi assistere dal difensore di fiducia avv. Ezio Zaino del Foro di Roma al quale viene dato avviso ai sensi dell'art. 96 c.p.p.
Si notifichi a mezzo Ufficiali di P.G. in sede.

Roma, 18 marzo 1994.

IL COLLEGIO



dott. M. Rosaria EUFORBIO - Presidente

dott. Guglielmo CARISTO - Giudice

dott. Stefano MESCHINI - Giudice

401

VILLA BLANC

RELAZIONE SULLO STATO DI DEGRADO

A seguito degli ultimi sopralluoghi effettuati sulle condizioni attuali della Villa, si è potuto constatare che si è avuto un notevole accentuamento dello stato generale di degrado, ciò a causa delle intemperanze atmosferiche alle quali la Villa è stata sottoposta ed ai nuovi atti vandalici. In particolare si è potuto rilevare quanto segue:

- Nel giardino d'inverno l'ulteriore crescita delle piante infestanti ha provocato altri danni statici alla struttura muraria, aumentando le precedenti lesioni e compromettendone seriamente la stabilità.
- L'apparato decorativo delle pareti, costituito dagli stucchi, ha subito ulteriori distacchi, ugualmente per quanto riguarda le antefisse dei frontoni.
- Le decorazioni in terracotta, viste le infiltrazioni di umidità, risultano maggiormente distaccate.
- Il portico di ghisa presenta un aumento delle lesioni preesistenti.
- Il lucernario in ferro battuto posto a copertura di un vano scale, è prossimo al collasso.
- I vetri policromi, posti a decorazione della sala da ballo, hanno subito un'ulteriore frammentazione.
- I solai presentano lesioni strutturali in progresso che potrebbero causare altri cedimenti.
- Ove le pareti sono rivestite da intonaci, questi presentano gonfiature e distacchi.
- I soffitti lignei a cassettoni e le altre opere in legno hanno subito un aggravio strutturale a causa di umidità e parassiti.

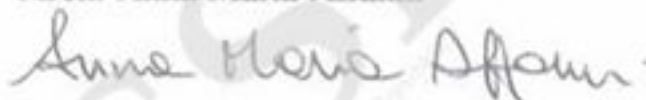
La problematica precedentemente esposta, evidenzia la preoccupazione di perdere irrimediabilmente il complesso architettonico e l'apparato decorativo della Villa in quanto, venendo a mancare gli elementi fondamentali per una lettura adeguata, verrebbe compromessa l'integrità storica e artistica.

Pertanto per la salvaguardia dell'opera si ritiene indispensabile intervenire prima della fine dell'anno corrente e prima della sua totale compromissione.

Le opere più urgenti sono quelle riguardanti il rilievo ed il calco di tutte le parti decorative per non perderne la memoria storica, nonché opere provvisorie di consolidamento atte a fermare il degrado statico.

08 FEB. 1994

Arch. Anna Maria Affanni



Geom. Alessandro Marcon





*Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali*

UFFICIO CENTRALE PER I BENI AMBIENTALI,
ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI

Roma, _____ 19 _____

Al Direzione Generale per gli
Affari Generali e Ammini-
strativi e del Personale
Div. IV

SEDE

Divisione _____
Prot. N° 2133 *Allegato* _____

Risposta al Foglio del _____
Div. _____ *Sez.* _____ *N°* _____

OGGETTO: Sentenza Corte Suprema di Cassazione - Direttore Generale
Francesco Sisinni.

e.p.c.

Al Signor Ministro
SEDE

Al Capo di Gabinetto
SEDE

Si trasmette il allegato, per i provvedimenti di competenza, copia conforme della sentenza n.4158 del 16 dicembre 1993, con cui la Suprema Corte di Cassazione annulla, senza rinvio, l'ordinanza 31 luglio 1993 del G.I.P. del Tribunale di Roma dichiarando che "non è ipotizzabile a carico del Sisinni il delitto di peculato" e che "insussistente è altresì l'ipotizzato delitto di falsità ideologica in atto pubblico".

IL DIRETTORE GENERALE.



Udienza in
Camera di Consiglio
del
16 dicembre 1993

SENTENZA N° 4458

REGISTRO GENERALE
N° 24786/93

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
Sezione VI penale

Composta dagli Ill.mi Signori:

Dott.	Mario	DANIELE	Presidente
1 Dott.	Luciano	DI NOTO	Consigliere
2 Dott.	Francesco	TRIFONE	Consigliere
3 Dott.	Giuliana	FERRUA	Consigliere
4 Dott.	Antonino	ASSENATO	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

su ricorso proposto da

SISINNI Francesco n. a Maratea il 23/05/1934 -

avverso

l'ordinanza in data 31 luglio 1993 del G.I.P. del Tribunale di Roma

Udita la relazione fatta dal Cons. Luciano Di Noto;

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE REGGENTE
dott.ssa Firenze AMICARELLI

Firenze Amicarelli



2

Udito il Pubblico Ministero in persona del sostituto Procuratore Generale dott. Vitaliano Esposito che ha concluso per l'annullamento con rinvio in ordine all'imputazione sub A e senza rinvio per l'imputazione sub B.

Udito il difensore dell'imputato avv.to Ugo Longo.

Osserva

Il G.I.P. del Tribunale di Roma con ordinanza in data 31 luglio 1993 applicava la misura cautelare della custodia in carcere nei confronti di SISINNI Francesco, ZURLI Francesco, D'ALESSIO Mariella, SCHIVARDI Ottorino e FULCINI Antonio, per i reati di peculato e falsità in atto pubblico loro in concorso ascritti:

A) - artt. 110, 112 n.1, 81 cpv., 314, 61 n.7 c.p. - perchè, nella qualità di Direttore Generale del Ministero per i Beni Culturali il primo, Soprintendente ai Beni Ambientali ed Architettonici di Roma il secondo, di Amministratrice Unica della società LASES s.r.l. la terza, di socio fondatore e amministratore di fatto il quarto, e di amministratore di fatto della medesima società il quinto, in concorso tra loro e con altre persone e con altri pubblici ufficiali del predetto Ministero per Beni Culturali, del Ministero delle Finanze e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con più azioni esecutive del medesimo disegno criminoso (e quindi con attività di preparazione, di attuazione e di esecuzione) contribuivano alla appropriazione o comunque alla creazione delle condizioni giuridiche per l'appropriazione di somme altrui, ossia della somma di lire 23 miliardi e 300 milioni (oltre agli oneri accessori) dell'Erario, nella giuridica disponibilità dei predetti pubblici ufficiali, somma corrispondente al prezzo dell'esercizio del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di "Villa Blanc" (la villa liberty, altri edifici e il parco), sito in Roma alla via Nomentana n.216, compravendita intercorsa in data 28/07/92 (notificato al Ministero dei Beni Culturali il 13/08/92) tra le società SOGENE s.p.a. in liquidazione e in concordato preventivo e la società LASES s.r.l.; e ciò indebitamente attese:

1) l'inesistenza del vincolo storico-artistico, per la



PER COPIA CONFORME
DEL DIRETTORE REGGENTE
Dott.ssa Firenze AMICARELLI

Amicarelli

(3)

durata di tutti gli atti preparatori, sul parco e sugli edifici diversi dalla Villa Blanc (in senso stretto);
2) l'impossibilità giuridica della prevista destinazione del complesso immobiliare a sede del Circolo Ufficiali delle FF.AA.;

3) l'incongruità per eccesso del prezzo di vendita, superiore del doppio o del decuplo a quello di mercato;

4) la esposizione debitoria verso il Fisco della società SOGENE s.p.a. per una somma di circa £ 64.000.000.000;

5) la simulazione della compravendita, per essere la società LASES s.r.l. (acquirente) illiquida, impossidente e priva di tangibile sede sociale;

6) la classificazione del P.R.G. del parco di Villa Blanc come zona a verde pubblico, e pertanto possibile oggetto di espropriazione per pubblica utilità, anche d'urgenza;

B) - del reato p. e p. dagli artt. 81 cpv., 110, 112 n. 1, 479, 61 n. 2 c.p. - perchè, nella qualità di Direttore Generale del Ministero per i Beni Culturali il primo, Soprintendente ai Beni Ambientali ed Architettonici di Roma il secondo, di Amministratrice Unica della società LASES s.r.l. la terza, di socio fondatore e amministratore di fatto il quarto, e di amministratore di fatto della medesima società il quinto, in concorso tra loro e con altre persone e con altri pubblici ufficiali del predetto Ministero per i Beni Culturali, del Ministero delle Finanze e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con più azioni esecutive del medesimo disegno criminoso (e quindi con attività di preparazione, di attuazione e di esecuzione) contribuivano alla predisposizione, deliberazione, emanazione e pubblicazione del D.M. 7/10/92 del Ministero dei Beni Culturali (relativo all'esercizio del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di "Villa Blanc"), ideologicamente falso nella parte in cui prevedeva la destinazione del bene stesso a nuova sede del Circolo Ufficiali delle FF.AA., destinazione - allo stato - giuridicamente impossibile ai sensi dell'art. 3 del R.D. 18/10/34 n. 2111 e dell'art. 3 d. Lg. Lt. 2/11/1945 n. 900; al fine di commettere il reato di cui al capo precedente. In Roma fino all'ottobre 1992.

Ricorre per cassazione il difensore di SISINNI Francesco e deduce la violazione di legge per essere stata emessa la misura restrittiva della libertà personale in



PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. 13 Firenze AMICARELLI

Amicarelli

(4)

~~difetto dei presupposti richiesti non sussistendo all'evidenza gli ipotizzati delitti di peculato e falso ideologico in atto pubblico e mancando del tutto le esigenze cautelari.~~

Si sostiene nel ricorso, quanto al delitto di peculato, che il SISINNI nè direttamente nè indirettamente ha avuto la disponibilità giuridica dei fondi necessari per l'acquisizione di Villa Blanc dal momento che gli stessi furono messi a disposizione dal Ministero delle Finanze.

L'attività svolta era in perfetta sintonia con le funzioni dallo stesso espletate essendo diretta unicamente alla doverosa quanto rigorosa tutela degli interessi dello Stato.

Nessuna competenza egli aveva in ordine al valore del complesso immobiliare dal momento che lo stesso era stato ritenuto congruo per ben due volte dall'organo tecnico a ciò preposto (UTE).

Manca comunque qualsivoglia ipotesi di profitto atteso che:

- 1 - il prezzo di £ 23.300.000.000 per ben due volte è stato ritenuto congruo dall'UTE di Roma;
- 2 - il prezzo sopra indicato si era formato a seguito di un'asta svolta sotto il controllo del giudice delegato alla procedura concorsuale Sogene;
- 3 - l'eventuale prezzo pagato dalla Lases sarebbe andato ad esclusivo vantaggio dei numerosi creditori della Sogene e quindi non è individuabile neanche l'eventuale "oggetto" che avrebbe lucrato un ipotetico profitto.

Si afferma altresì, relativamente al delitto di falso, l'assoluta inconsistenza dell'ipotesi di accusa non esistendo alcuna impossibilità di ordine giuridica circa la destinazione di Villa Blanc a sede del Circolo delle Forze Armate ben potendo il trasferimento da Palazzo Barberini avvenire per atto amministrativo.

Si sottolinea infine l'assenza di qualsivoglia esigenza cautelare, essendo stati acquisiti gli atti pubblici sui quali poggia l'imputazione e dovendosi escludere per la qualifica soggettiva rivestita dal SISINNI il pericolo di fuga.

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE REGGENTE
dott. Flaminio AMICARELLI

Flaminio Amicarelli



Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

L'art. 314 c.p. punisce a titolo di peculato l'appropriazione del danaro altrui da parte del pubblico ufficiale che ne abbia il possesso o la disponibilità per ragioni d'ufficio.

Presupposto del reato è pertanto il possesso del danaro, in senso tanto giuridico quanto materiale, da parte del pubblico ufficiale.

Nel caso di specie non risulta che il SISINNI, quale Direttore Generale del Ministero per i Beni Culturali e tanto meno lo ZURLI, in qualità di Soprintendente ai Beni Ambientali e Architettonici di Roma, avessero il possesso o la disponibilità, materiale o giuridica, del danaro corrispondente al prezzo dell'esercizio del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di "Villa Blanc", anche perchè non vi era una tale capacità di spesa sul capitolo di bilancio del Ministero.

Sicchè allo stato, pur in presenza delle numerose anomalie evidenziate nel capo d'imputazione e nella parte motiva del provvedimento impugnato, non è ipotizzabile a carico del SISINNI il delitto di peculato così come ascrittogli. Né è sufficiente affermare la sua partecipazione al delitto a titolo di concorso, presupponendo la stessa il compimento dell'azione esecutiva tipica del reato ad opera del suo autore. E qui l'imputazione dimostra tutte le sue manchevolezze perchè non indica chi sia, tra i pubblici ufficiali appartenenti ai Ministeri per i Beni Culturali e per le Finanze ed alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, l'autore del peculato, e lascia nel contempo ampi spazi di incertezza anche in ordine all'ipotesi di accusa ben potendo il fatto assumere una diversa qualificazione giuridica.

//

Insussistente è altresì l'ipotizzato delitto di falsità ideologica in atto pubblico, non essendo riconducibile ad alcuna delle ipotesi descritte nella fattispecie di cui all'art. 479 c.p. il proponimento manifestato nella parte motiva del decreto interministeriale, oggetto d'imputazione, di destinare il complesso di "Villa Blanc" <<anche come sede del Circolo Ufficiali del Ministero della Difesa, previo rilascio da parte di quest'ultimo



PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE REGGENTE
Giovanni Firenze AMICARELLI
Giovanni
Amicarelli

dei locali, attualmente occupati, in Palazzo Barberini>>.

La manifestazione d'intenti per sua natura non è attestazione di verità. Essa pertanto è assolutamente inidonea a determinare una immutatio veri e ciò basta ad escludere la configurabilità del delitto contestato, a nulla rilevando, per i fini che qui interessano, se per lo spostamento della sede del Circolo Ufficiali del Ministero della Difesa da Palazzo Barberini necessiti una legge in senso formale o un atto amministrativo.

P.Q.M

Annulla senza rinvio l'ordinanza impugnata.

Così deciso in Roma il 16 dicembre 1993

Il Consigliere est.
Luciano Di Noto

Il Presidente
Mario Daniele

M. Daniele

Il COLLABORATORE DI CANCELLERIA
Lidia Scalfi

Scalfi

Depositato in Cancelleria
oggi, 23 FEB. 1994.

Il Collaboratore di Cancelleria

Scalfi

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE REGGENTE
dott. Fiorenzo AMICARELLI

Fiorenzo Amicarelli



APPELLO DEL PUBBLICO MINISTERO AVVERSO L'ORDINANZA
DI REVOCA DELLA CUSTODIA CAUTELARE

MOTIVI D'APPELLO

- 1) IL G.I.P. HA ERRETO PERCHE' HA PRESO IN CONSIDERAZIONE LA
DECADENZA DEL D.L. DEL 21/4/93.

L'esistenza dei concreti indizi non può essere mossa in
forse dalla scelta politica del Governo di non fare
convertire o di non reiterare il D.L. con il quale - per
superare il rifiuto di registrazione della Corte dei Conti -
si appostava legislativamente la spesa sul bilancio del
Ministero delle Finanze. Qui il G.I.P. ha confuso - tra
l'altro - il D.L. in questione con il D.M. 7/10/92 del
Ministro dei Beni Culturali (relative all'esercizio del
diritto di prelazione sulla compravendita di Villa Blanc)
che alla fine è rimasto privo di efficacia (pur essendo
formalmente legittimo) proprio per quel rifiuto di
registrazione della Corte dei Conti.

D'altronde a tacer d'altro se l'acquisizione di Villa
Blanc, sbandierata come legittima dagli indagati, lo fosse
stata davvero, non si comprenderebbe la scelta governativa
di rinunciarvi dopo l'iniziativa giudiziaria (che avendo
comportato il mero sequestro probatorio, non aveva
ovviamente inciso sulla proprietà e i suoi trasferimenti).

9 Pertanto, ammesso e non concesso che si possa dare ingresso alla valutazione dell'iter interrotto del D.L., essa semmai comporterebbe un rafforzamento dell'ipotesi accusatoria.

2) IL G.I.P. HA ERRORE QUANDO HA PRESO IN CONSIDERAZIONE LA DECADENZA DAL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLO STATO.

L'unica vera novità nel corso dell'indagine è semmai la definitiva inefficacia (da legittimare) del D.M. con cui lo Stato ebbe ad esercitare il diritto di prelazione: ma proprio per non essersi verificata la condizione finale (soltanto) del complesso iter acquisitivo (e presumibilmente grazie all'intervento giudiziario), il G.I.P. doveva limitarsi a derubricare il fatto in tentativo (compiuto) e non spingersi ad escludere radicalmente la sussistenza del fatto di reato. La mancata considerazione dell'istituto del tentativo rappresenta dunque un grave errore nell'ordinanza qui impugnata.

3) IL G.I.P. HA ERRORE QUANDO HA PRESO IN CONSIDERAZIONE LA NOTORIETA' DEI BENEFICIARI.

Il fatto che siano noti i privati che in concorso con i PP.UU. si sono appropriati o abbiano tentato di appropriarsi della somma sborsata dall'Erario è argomento a dir poco influente.

In quasi tutti i casi di peculato portati nelle aule di giustizia sono noti i beneficiari finale e intermedi, ma ciò non sposta la pertinenza penale.

Nella specie de qua, il motivo per cui i PP.UU. abbiano agito per favorire prima di tutto i liquidatori della SOGENE (gli onorari - realizzato in concreto), quindi la massa dei creditori, non è nota; o almeno ancora non è nota. Ma l'indagine prosegue.

Qui il G.I.P. erra nel fondarsi su un'asserita non formulazione dei rilievi penali da parte del P.M., quasi che il P.M. incontrasse delle "decadenze" nell'ampliare l'elenco degli indagati o quasi che già si fosse pervenuti alla fase (lontana) della chiusura delle indagini preliminari.

L'argomentare del G.I.P. si rivela poi addirittura pretestuoso allorché trascura l'importante fatto che il Minervini G., Benincasa B. e Musco P., liquidatori della cessio bonorum, si siano presentati spontaneamente al P.M., accompagnati dai difensori per depositare una complessa memoria difensiva e quindi acquistare più o meno automaticamente le veste di indagati (per i quali non sussistono esigenze cautelari).

4) IL G.I.P. HA ERRATO NELL'ESCLUDERE IL FALSO NELL'ATTO PUBBLICO, SOLO PERCHÉ È VENUTA MENO NEL TEMPO, LA MERA EFFICACIA DI QUEST'ULTIMO.

L'atto amministrativo - D.M. 7/10/92 del Ministero dei Beni Culturali - era formalmente legittimo; fu inoltrato alla Corte dei Conti che ebbe a rifiutare la registrazione per

ragioni estrinseche. l'appostamento della spesa. Il che, con tutta evidenza, non attiene all'aspetto penale delle affermazioni ideologicamente false in esso contenute.

5) SUSSISTONO COMUNQUE TUTTE LE ESIGENZE CAUTELARI DI CUI ALL'ORIGINARIA ORDINANZA.

Anzi, con riferimento al Pulcini, il fatto di aver scelto e protratto la latitanza per circa 40 giorni costituisce un elemento in più di conferma al già predicato pericolo di fuga e di reiterazione della condizione criminale

CHIEDE

La custodia cautelare

Roma, 22/9/93

Villa Blanc

**Il Gip revoca
l'ordine
di custodia
per il costruttore
Pulcini, finora
irreperibile**

La vicenda di Villa Blanc non finisce di stupire per i suoi colpi di scena. Ieri, il giudice per le indagini preliminari, Augusta Iannini, ha restituito la libertà al costruttore Antonio Pulcini, colpito da mandato di cattura emesso dal pubblico ministero Pietro Giordano due mesi fa. Resosi irreperibile dopo il provvedimento giudiziario, l'ingegner Pulcini ora può ricominciare a circolare liberamente e ad occuparsi del futuro di Villa Blanc, tornata in possesso della sua società - la "Lases srl" - dopo che il 21 agosto scorso è scaduto il termine entro il quale lo Stato poteva esercitare la prelazione sul bene.

L'accusa che pesava su Pulcini era la stessa rivolta al ministro Ronchey, all'ex ministro Gorla, al direttore generale dei beni culturali Sisinni, al soprintendente Zurli e ad altri due esponenti della Lases, Mariella D'Alessio e Ottorino Schivardi: peculato e falso ideologico, reati derivati dal fatto che, secondo il dottor Giordano, il prezzo di compravendita di Villa Blanc sarebbe stato gonfiato per truffare lo Stato.

Il gip Iannini, revocando l'ordinanza di custodia cautelare, ha rilevato «la labilità degli indizi in ordine agli elementi di appropriazione delle somme» perché «qualunque valore di mercato abbia Villa Blanc il prezzo di vendita non potrà finire nelle tasche degli indagati» in quanto «da qualunque soggetto, pubblico o privato, fosse stato pagato, il prezzo sarebbe andato agli organi fallimentari».

ZCZC

ADN0032 3 CRD 0 R02

VILLA BLANC: PALAZZO CHIGI SU EVENTUALE INIZIATIVA GIUDIZIARIA

Roma 30 lug. - (Adnkronos) - Negli ambienti di Palazzo Chigi, di fronte all'iniziativa giudiziaria prospettata, in termini di mera eventualita', nei confronti del Ministro Alberto Ronchey sulla questione dell'acquisizione di Villa Blanc si rileva che la parola ora spetta al Collegio giudicante competente, che ha anche la piu' piena potesta' di archiviazione.

Negli stessi ambienti si sottolinea altresì che il comportamento del Ministro si e' concretato in una attivita' preventiva di salvaguardia di un bene culturale, svolta doverosamente nell'esercizio delle sue funzioni, e nel quadro di un provvedimento legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri e attualmente sottoposto all'esame del Parlamento.

(com/zn/adnkronos)

30-LUG-93 11:45

NNNN

- PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI ROMA -

n. 11755/93 A RGPM

IL PUBBLICO MINISTERO

a norma dell'art. 6 L.16.1.89 n. 1, comunica che in data odierna ha trasmesso al Collegio per i provvedimenti in materia di reati ministeriali gli atti del procedimento penale n. 11221/93 A RGPM, per i reati di cui al foglio allegato nei confronti di:

- 1) RONCHEY Alberto, nato Roma 27.9.26;
res. Roma Tito Livio n. 162
2) GORIA Giovanni, nato Asti 30.7.43;
deputato al Parlamento

Roma, li 28.7.93-

IL SOST. PROCURATORE DELLA REPUBBLICA
dr. Pietro GIORDANO



INDAGATI

A) del reato p. e p. dagli artt. 61 n.7, 81 cpv, 110, 112 n.1 e 314 C.P. perché, nella rispettiva qualità di Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e di Ministro Segretario di Stato delle Finanze, in concorso tra loro e con altre persone e con altri pubblici ufficiali del predetto Ministero per i Beni Culturali, del Ministero delle Finanze e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con più azioni esecutive del medesimo disegno criminoso (e quindi con attività di preparazione, di attuazione e di esecuzione), contribuivano alla appropriazione o comunque alla creazione delle condizioni giuridiche per l'appropriazione di somme altrui, ossia della somma di f. 23.300.000.000 (oltre agli oneri accessori) dell'Erario, nella giuridica disponibilità dei predetti pubblici ufficiali, somma corrispondente al prezzo dell'esercizio del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di "VILLA BLANC" (la villa liberty, altri edifici e il parco), sito in Roma alla via Nomentana n. 216, compravendita intercorsa in data 28.7.92 (notificato al Ministero per i Beni Culturali il 13.8.92) tra la società SOGENE s.p.a. in liquidazione e in concordato preventivo e la società LASES s.r.l.; e ciò indebitamente attese:

- 1) l'inesistenza del vincolo storico-artistico, per la durata di tutti gli atti preparatori, sul parco e sugli edifici diversi dalla Villa Blanc (in senso stretto);
- 2) l'impossibilità giuridica della prevista destinazione del complesso immobiliare a sede del Circolo Ufficiali delle FF.AA.;
- 3) l'incongruità per eccesso del prezzo di vendita, superiore del doppio o del decuplo a quello di mercato;
- 4) la esposizione debitoria verso il Fisco della società SOGENE s.p.a. per una somma di circa f. 64.000.000.000;
- 5) la simulazione della compravendita, per essere la società LASES s.r.l. (acquirente) illiquida, impossidente e priva di tangibile sede sociale;
- 6) la classificazione nel P.R.G. del parco di Villa Blanc come zona a verde pubblico, e pertanto possibile oggetto di espropriazione per pubblica utilità, anche d'urgenza; con ciò causando altrui profitto particolarmente rilevante, con pari e contrario danno per l'Erario.-

In Roma fino all'ottobre 1992.-

Abbittuari

*- infondato
dr. 172
del reg. 1
Cms. d. 171*

B) del reato p. e p. dagli artt. 61 n.2, 81 cpv, 110, 112 n.1 e 479 C.P. perchè, nella rispettiva qualità di Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e di Ministro Segretario di Stato delle Finanze, in concorso tra loro e con altre persone e con altri pubblici ufficiali del predetto Ministero per i Beni Culturali, del Ministero delle Finanze e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con più azioni esecutive del medesimo disegno criminoso (e quindi con attività di preparazione, di attuazione e di esecuzione), contribuivano alla predisposizione, deliberazione, emanazione e pubblicazione del D.M. 7.10.92 del Ministro per i Beni Culturali (relativo all'esercizio del diritto di prelazione sulla compravendita del complesso immobiliare di "VILLA BLANC"), ideologicamente falso nella parte in cui prevedeva la destinazione del bene stesso a nuova sede del Circolo ufficiali delle FF.AA., destinazione - allo stato - giuridicamente impossibile ai sensi dell'art. 3 del R.D. 18.10.34 n. 2111 e dell'art. 3 D. Luog. 2.11.45 n. 900; al fine di commettere il reato di cui al capo precedente.

In Roma fino all'ottobre 1992.-



*Il sottosegretario di Stato
alla Presidenza del Consiglio dei Ministri*

Roma, 13 luglio 1993

Caro Presidente,

in merito all'iter in esame del decreto legge n. 201 del 1993, recante l'acquisizione al demanio di Villa Blanc, mi prego comunicarLe che, in conseguenza dell'iniziativa della Procura di Roma con la quale è stato disposto il sequestro dei documenti relativi alla compravendita di Villa Blanc notificata al Ministero dei Beni culturali, il Governo ha deciso di richiedere il rinvio dell'esame del decreto legge n. 201 fino alla conclusione dell'indagine della Magistratura

*Con viva cordiale
Antonio Maccanico*

Sen. Antonio Maccanico

On. Aldo ANIASI
Presidente della
VII Commissione Parlamentare
Camera dei Deputati

ROMA

AL SIG. DIRETTORE GENERALE DEL
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

AL SIG. DIRETTORE CENTRALE
DELLA DIREZIONE CENTRALE
DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

e p. c. AL SOSTITUTO PROCURATORE DELLA
REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE
DOTT. PIETRO GIORDANO
R O M A

OGGETTO:

trasmissione di osservazioni tecniche e di verifica del
valore di "Villa Blanc" espresso dal Prof. Carrer nella
perizia di maggioranza dallo stesso sottoscritta in data
30/6/93.

Si trasmette in allegato la relazione di osservazioni
tecniche e di verifica del valore di "Villa Blanc" espresso dal
Prof. Carrer nella perizia di maggioranza dallo stesso
sottoscritta in data 30/6/93.

Si prega le S.V. di disporre l'inoltro tempestivo all'On.le
Sig. Ministro delle Finanze, perchè lo stesso possa prenderne
atto ed adottare le eventuali determinazioni che riterrà più
opportune.

Nel sottolineare che copia della relazione allegata viene
contestualmente trasmessa al Pubblico Ministero che procede ad
accertamenti sulla vicenda relativa all'acquisizione del predetto
immobile, i sottoscritti componenti della Commissione che ha
redatto la relazione di stima in data 17 marzo 1993, ritengono
doveroso, e non soltanto a tutela della propria professionalità,
segnalare le incongruenze rilevate nella perizia del Prof.
Carrer e soprattutto la non condivisibilità delle conclusioni
alle quali lo stesso è pervenuto.

Fermo restando l'intendimento dei sottoscritti di tutelare
nella sede più adeguata la propria onorabilità e professionalità,
compromesse dalle gratuite illazioni effettuate da più parti
sul proprio operato, rappresentano l'esigenza di sottoporre
tempestivamente all'On.le Sig. Ministro ed al Magistrato
precedente le proprie osservazioni circa la predetta perizia
dichiarandosi fin d'ora pienamente disponibili a fornire gli
ulteriori eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Con ossequi.

Roma 12.07.1993

Dr. Ing. G. Martino

Dr. Ing. A. Stramaglia

Dott. A. Spezzaferri

Geom. G. Paroli

Geom. F. Santi

Emilio Martino
Stramaglia
Spezzaferri
Paroli
Santi

Il valore di lire 12.450.000.000, attribuito dal prof. Carrer con la perizia del 30 giugno 1993 al noto complesso immobiliare denominato "VILLA BLANC", sottoposto alla seguente semplice verifica consente di dimostrare l'inaccettabilità delle conclusioni alle quali lo stesso, dopo ampia e dettagliata analisi, e' tuttavia pervenuto.

Ciò in quanto il valore complessivo attribuito dal Prof. Carrer all'intero compendio, come si dimostra di seguito, non equivale neppure al valore di un'area con pari edificabilità della estrema periferia di Roma e che risulta di fatto attribuito valore ZERO a tutti gli immobili monumentali ed agli altri beni artistici che insistono sul terreno valutato.

Come e' noto il valore di un complesso immobiliare e' dato dal valore dell'area considerata edificabile, nella misura della cubatura realizzata, sommato al valore dei beni che insistono su di essa.

Prescindendo comunque dalla considerazione che la natura artistica dell'intero complesso lo rende di grande valore economico e di difficile stima, tuttavia è sempre possibile effettuare una valutazione di minima che nel caso di specie è data dalla somma:

1) del valore dell'area considerata edificabile per circa 26.000 metri cubi, al netto di tutto ciò che insiste sull'area;

2) del valore dell'insieme di tutti gli immobili monumentali di rilevanza storica artistica architettonica, di quelli minori (ad esclusione del terreno), della vegetazione arborea di essenze secolari e di ogni altro manufatto o bene di valore storico architettonico che si trova all'interno del recinto del complesso immobiliare (serre, catacombe, affreschi ecc..).

Ad avviso dei sottoscritti:

1) la valutazione dell'area considerata edificabile, al netto di ciò che sopra vi insiste, può essere eseguita con l'applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, utilizzando il parametro di comparazione unitario definito "incidenza del costo del terreno a metro cubo edificabile".

Tale parametro e' l'equivalente del valore a metro quadro commerciale definito per le abitazioni, infatti per i terreni edificabili si adotta il suddetto parametro, e non il valore dell'unità di superficie, proprio per tener conto della diversa potenzialità edificatoria dei terreni stabilita dagli indici di fabbricabilità espressi dal piano regolatore.

2) La valutazione di tutto ciò che insiste sull'area può essere effettuata, ricorrendo al metodo definito "a costo di ricostruzione o ricostituzione", che tiene cioè conto del costo di "ricostruzione o ricostituzione" di ogni singolo componente del complesso immobiliare, valutato anche in base all'apprezzamento del suo intrinseco valore artistico - storico - monumentale, tenuto altresì conto che un corretto restauro conservativo non può prescindere dalla conservazione e valorizzazione degli elementi di "storica vetusta" che assurgono ad elementi qualificanti l'immobile.

OPERAZIONE DI VERIFICA:

dato che nella relazione del prof. Carrer si afferma che il complesso monumentale di che trattasi avrebbe un valore complessivo di lire 12.450.000.000, ipotizziamo che l'intera somma sia attribuita alla sola area considerata edificabile per circa 26.000 mc. e che sia pertanto attribuito valore zero al soprassuolo (cioè alla villa, agli altri corpi edificati, vegetazione arborea di essenze secolari ed ogni manufatto o bene di valore storico architettonico che si trova all'interno del recinto del complesso immobiliare (serre, catacombe, affreschi ecc..).

Cio' premesso, essendo i metri cubi edificabili del complesso "villa Blanc" pari a 26.000, ed avendo affermato il prof. Carrer che il valore globale dell'immobile sarebbe pari a f.12.450.000.000, ne consegue che il valore unitario per metro cubo e' di f. 480.000.

infatti:

$$\text{lire } 12.450.000.000 / 26.000.000 \text{ mc} = 480.000 \text{ lire/mc}$$

Cio' premesso dalla seguente, semplice e verificabile, ricerca di mercato risulta che 480.000 lire/mc e' il costo dei soli terreni edificabili situati peraltro in zone periferiche di Roma.

RICERCA DI MERCATO:

la ricerca di mercato e' effettuata sulla base di valori riferiti a luglio 1992:

da "Porta Portese" del 10 luglio 1992:

1) Eur Grottaperfetta zona rinnovamento terreno mq 1.000 con casaleto radicalmente da ristrutturare o demolire indice edificabilita' 0.80 strada tranquilla L. 680.000.000 Tel.5828256

verifica:

$$0,80 * 1.000 = 800 \text{ mc}$$

$$680.000.000 / 800 = 850.000 \text{ f/mc}$$

** nota: l'elevata incidenza per un'area di estrema periferia e' dovuta anche all'esistenza del casaleto radicalmente da ristrutturare o demolire, risulta comunque essere quasi il doppio del valore stimato per il monumento in stile floreale denominato villa "Blanc".

2) Ardea lido Lollia terreno edificabile lato mare con progetto in approvazione mc 750 + garage L.300.000.0000 inintrm. Tel. 2306150

verifica:

$$300.000.000 / 750 \text{ mc} = 400.000 \text{ f/mc}$$

** nota: trattasi di un complesso al di fuori dell'area urbana, si puo' osservare che il valore unitario del solo terreno edificabile in un piccolo comune e' dello stesso ordine di grandezza del valore unitario attribuito dalla stima Carrer a all'intero complesso di villa "Blanc" comprensivo di ogni elemento storico - architettonico - monumentale.

3) Tiburtina Setteville terreno edificabile mq 900 L. 180.000.000 edif. 0,55 fronte strada ottima posiz. ore ufficio Tel. 2155902.

verifica:

$$900 \text{ mq} * 0,55 = 495 \text{ mc}$$

$$180.000.000 / 495 = 363.000 \text{ f/mc}$$

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'h' and other illegible marks.

** nota: trattasi di un terreno edificabile di fuori dell'area urbana, riportato come esempio dell'andamento del mercato esterno.

da "Porta Portese" del 4 settembre 1992:

1) Borghesiana terreno mq 1600 edif. per mc 700 recintato L. 280.000.000 Tel. 2072596

verifica:

$$280.000.000 / 700 = 400.000 \text{ f/mc}$$

** nota: trattasi di un terreno edificabile al di fuori dell'area urbana, riportato come esempio dell'andamento del mercato esterno in zona periferica e degradata, si puo' osservare che il valore unitario del solo terreno edificabile e' dello stesso ordine di grandezza del valore unitario attribuito dalla stima Carrer al complesso denominato villa "Blanc".

2) Flaminia Morlupo terreno mq 3000 ca edificabile 0.25 fronte Flaminia L. 350.000.000 Tel. 0761-508291 0761-508427.

verifica:

$$3.000 * 0.25 = 750 \text{ mc}$$

$$350.000.000 / 750 \text{ mc} = 466.000 \text{ f/mc}$$

** nota: trattasi di un terreno edificabile al di fuori dell'area urbana, riportato come esempio dell'andamento del mercato esterno, si puo' osservare che il valore unitario del solo terreno edificabile e' della stesso ordine di grandezza del valore unitario attribuito dalla stima Carrer al complesso di villa "Blanc".

da "Porta Portese" del 15 settembre 1992:

1) anagnina comune di Roma terreno edif. perimetrato mc 640 L. 350.000 al mc Tel. 2153560

*** nota: trattasi di terreno al di fuori della cerchia urbana la richiesta di 350.000 f/mc per il solo terreno edificabile si commenta da sola.

da "Porta Portese" del 11 giugno 1993:

1) Nomentana incrocio via Palombarese terreno edif. mq 3.000 mc 930 fronte strada L. 460.000.000 Tel. 2147381

verifica:

$$460.000.000 / 930 \text{ mc} = 494.000 \text{ f/mc}$$

** nota: trattasi di terreno in periferia degradata, anche aggiornando a -5% il valore = 470.000 dimostra che il noto gioiello di architettura denominato villa Blanc e' stato valutato alla stessa stregua del solo terreno edificabile in zona periferica e degradata.

VERIFICA DELLA RICERCA DI MERCATO EFFETTUATA

A verifica e riscontro della validita' della ricerca di mercato effettuata si allegano in copia i dati ufficiali del listino dei prezzi del giorno 8 luglio 1992, pubblicato dalla "camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Roma", derivanti da effettive contrattazioni effettuate nell'ambito della "sala di contrattazione immobiliare".

- 4 -
Il prezzo dei terreni edificabili e' espresso per ogni mc edificabile fuori terra.

Si rileva che i valori dei terreni edificabili con concessione edilizia in Roma si attestano da un minimo di 400.000 f/mc-edificabile ad un massimo di 600.000 f/mc-edificabile, ovviamente trattasi di terreni periferici riscontrata l'assoluta impossibilita' di reperire terreni edificabili in zona centrale quale quella in cui e' situata villa Blanc.

CONCLUSIONI:

Il professor Carrer con la perizia del 30 giugno 1993 ha attribuito al noto compendio immobiliare monumentale in stile liberty un valore equivalente ad un terreno di pari edificabilita' in estrema periferia degradata, (mentre un terreno centrale con l'edificabilita' effettiva attribuita al complesso di che trattasi, praticamente introvabile, si stima in un valore pari ad almeno il doppio di quello in zona periferica), invece VALORE ZERO e' stato attribuito al soprassuolo costituito dal coacervo degli elementi costituenti gli immobili monumentali di rilevanza storico artistico architettonico e minori, dalla vegetazione arborea di essenze secolari e da ogni manufatto o bene di valore storico architettonico che si trova all'interno del recinto del complesso immobiliare (catacombe, affreschi ecc..).

E' DI TUTTA EVIDENZA CHE LE CONCLUSIONI DELLA PERIZIA CARRER SONO ASSOLUTAMENTE INACCETTABILI DAL MOMENTO CHE ATTRIBUISCONO AL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA BLANC" UN VALORE EQUIVALENTE A QUELLO NECESSARIO PER ACQUISTARE UN TERRENO DI PARI VOLUMETRIA EDIFICABILE NELLA ESTREMA E DEGRADATA PERIFERIA DI ROMA.

L'evidente errore in cui, a nostro avviso, sarebbe incorso il prof. Carrer nella sua perizia deriva tra l'altro dall'aver valutato ZERO lire il parco, a cui generalmente viene invece attribuito nella prassi estimale comune un valore dal 10% al 15% del valore unitario dell'edificio, nonche' dall'aver sottostimato l'immobile principale villa Blanc comparandolo con i prezzi unitari di normali edifici, sia pur con caratteristiche architettoniche di rilievo, presenti sul mercato delle libere contrattazioni ma privi dei requisiti di interesse storico artistico monumentale attribuiti a villa Blanc.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, ed evidenziato che la commissione nominata dall'On. Signor Ministro ha comunque formulato due pareri, uno dei quali ha ampiamente confermato il giudizio formulato dalla commissione composta dai sottoscritti, e doveroso sottolineare che comunque le conclusioni della valutazione effettuata dal prof. Carrer sono avulse da ogni corrispondenza con la realta' di mercato, dalla quale una corretta stima non puo' assolutamente prescindere e pertanto probabilmente meriterebbero una qualche riconsiderazione.

Roma 12.07.1993

Dr. Ing. G. Martino

Dr. Ing. A. Stramaglia

Dott. A. Spezzaferri

Geom. G. Paroli

Geom. F. Santi

Giuseppe Carrer
Stefano N. De Luca
Antonio Spezzaferri
Giuseppe Paroli
Federico Santi

=====

TERRENI EDIFICABILI = Valori espressi in migliaia di lire al mc.

LISTINO del 08/07/92

COMUNE DI ROMA =====		In Zona PRG		Con Conc. Ed.	
ZONA DI PRG		Min.	Max.	Min.	Max.
D	Completamento	300	400	400	600
E1	Espansione - Nuovi Insediamenti	120	180	400	550
E2	Espansione - Nuovi Insediamenti limitati	120	180	400	550
E3	Espansione Edilizia Economica e Popolare	30	50	70	90
F1	Ristruttur. Urbanist. (lotti interclusi)	250	300	400	600
F2	Ampliam. Zona F1 soggetto a convenzione	150	200	350	550
G2	Parco Privato				
G3	Parco Privato - limite lotto 8.000 mq..				
G4	Casa con giardino	250	350	450	600
G5	Verde Organizz. e Impianti Sport. priv.				
I1	Insediam. Misti - Direz. Terz. Servizi	90	170		
I2	Insediam. Misti - Direz. Servizi Resid.	90	170		
L1	Stabilimenti e Industrie grandi e medie	50	80	80	100
L2	Piccole Industrie e Artigianato industr.	80	100	100	120
M1	Servizi gen. Pubbl. o gest. da Enti Pubb.	30	50		
M2	Servizi gener. e commerc. di propr. priv.	200	250	350	450
O	Recupero Urbanistico delle Borgate	100	150	300	400

LEGGI, DECRETI E ORDINANZE PRESIDENZIALI

DECRETO-LEGGE 21 aprile 1993, n. 115.

Acquisizione al demanio dello Stato della Villa Blanc di Roma.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di assicurare al demanio dello Stato il complesso denominato «Villa Blanc» in Roma;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 16 aprile 1993;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministro del tesoro;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Art. 1.

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 31 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, la somma di lire 27.727.000.000 necessaria per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato del complesso immobiliare sito in Roma, via Nomentana n. 216, denominato «Villa Blanc» è imputata alle disponibilità del capitolo 7851 (già 7901) dello stato di previsione del Ministero delle finanze per l'anno 1993.

2. Sono fatti salvi gli effetti del decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, emanato di concerto con il Ministro delle finanze in data 7 ottobre 1992, con il quale è stato esercitato il diritto di prelazione da parte dello Stato del complesso immobiliare di cui al comma 1.

Art. 2.

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 21 aprile 1993

SCALFARO

AMATO, *Presidente del Consiglio dei Ministri*

RONCHEY, *Ministro per i beni culturali e ambientali*

BARUCCI, *Ministro del tesoro*

Visto, il Guardasigilli, CONSO.

93G0179

DECRETO-LEGGE 21 aprile 1993, n. 116.

Norme urgenti sull'accertamento definitivo del capitale iniziale degli enti pubblici trasformati in società per azioni, ai sensi del capo III del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di disciplinare la rideterminazione del patrimonio netto delle società per azioni derivanti dalla privatizzazione degli enti pubblici economici ed il trattamento fiscale per le emissioni obbligazionarie effettuate dalle predette società;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 16 aprile 1993;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro del tesoro;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Art. 1.

1. Il primo periodo del comma 2 dell'articolo 15 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dai seguenti: «Il capitale iniziale di ciascuna delle società per azioni derivanti dalle trasformazioni è

4. I contributi dovuti per l'assicurazione per l'invalidità, la vecchiaia ed i superstiti saranno trasferiti all'istituto o ente assicuratore dello Stato di provenienza del lavoratore, secondo le modalità previste dalle intese di cui all'articolo 1.

Art. 5.

Expulsione dal territorio dello Stato e sanzioni

1. Il lavoratore extracomunitario che non osserva il disposto di cui all'articolo 2, comma 1, è espulso dal territorio dello Stato secondo le modalità previste dall'articolo 7 del decreto-legge 30 dicembre 1989, n. 416, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1990, n. 39.

2. Il lavoratore extracomunitario espulso ai sensi del comma 1 non può ottenere il permesso di soggiorno in Italia ed il relativo visto d'ingresso per i due anni successivi all'esecuzione del provvedimento.

3. Il datore di lavoro che occupa alle sue dipendenze uno o più lavoratori extracomunitari privi del permesso di soggiorno temporaneo per lavoro stagionale, ovvero decorso il relativo termine di scadenza, è punito ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 30 dicembre 1986, n. 943.

Art. 6.

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 22 giugno 1993

SCALFARO

CIAMPI, *Presidente del Consiglio dei Ministri*

CONTRI, *Ministro per gli affari sociali*

GIUGNI, *Ministro del lavoro e della previdenza sociale*

ANDREATTA, *Ministro degli affari esteri*

MANCINO, *Ministro dell'interno*

CONSO, *Ministro di grazia e giustizia*

Visto, il Guardasigilli, CONSO

93G0267

DECRETO-LEGGE 22 giugno 1993, n. 201.

Acquisizione al demanio dello Stato della Villa Blanc di Roma.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di assicurare al demanio dello Stato il complesso denominato «Villa Blanc» in Roma;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 21 giugno 1993;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con i Ministri del tesoro e delle finanze;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Art. 1.

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 31 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, la somma di lire 27.727.000.000 necessaria per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato del complesso immobiliare sito in Roma, via Nomentana n. 216, denominato «Villa Blanc» è imputata alle disponibilità del capitolo 7851 (già 7901) dello stato di previsione del Ministero delle finanze per l'anno 1993.

2. Sono fatti salvi gli effetti del decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, emanato di concerto con il Ministro delle finanze in data 7 ottobre 1992, con il quale è stato esercitato il diritto di prelazione da parte dello Stato del complesso immobiliare di cui al comma 1.

Art. 2.

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 22 giugno 1993

SCALFARO

CIAMPI, *Presidente del Consiglio dei Ministri*

RONCHUY, *Ministro per i beni culturali e ambientali*

BARUCCO, *Ministro del tesoro*

GALLO, *Ministro delle finanze*

Visto, il Guardasigilli, CONSO

93G0270



UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE
IL CAPO UFFICIO

24302

Gentile Professoressa,

faccio seguito alla mia lettera del 28 ottobre c.a., relativa alla utilizzazione di Palazzo Barberini.

In approfondito esame del problema da parte degli Organi interessati collaboratori, conoscevo il giorno della riunione. Mi riferisco alla vasta normativa, susseguitasi nell'arco di molti anni, con cui viene sancito che il Circolo Ufficiali delle FF. AA. d'Italia ha la propria sede in Roma - Palazzo Barberini.

Alcuni di questi provvedimenti sono successivi alla deliberazione del 1949, con la quale il Consiglio dei Ministri pro-tempore stabiliva di adibire il Palazzo in argomento a sede della Galleria Nazionale d'Arte Antica e, poichè gli stessi non risultano modificati nella parte relativa alla sede del Circolo, devono ritenersi tuttora in vigore.

In tale situazione, riterrei opportuno un nuovo incontro per approfondire meglio il problema.

Le sarei, pertanto, grato se volesse fissare il giorno della riunione, che potrebbe essere tenuta nella sede dell'Ufficio del Segretario Generale.

Allego, per Sua consultazione, copia dei seguenti provvedimenti :

- R.D. 18.X.34 n. 2111 con il quale viene eretto in Ente morale il Circolo Ufficiali delle FF. AA. d'Italia ;
- D. Lgt. 2.XI.45 n. 900, che fissa lo statuto del Circolo stesso ;
- D.P.R. 14.4.48, n. 580 concernente modifiche agli artt. 14 e 15 dello Statuto ;
- D.P.R. 18.5.64 n. 628 concernente modifiche agli artt. 14 e 15 dello Statuto ;
- D.P.R. 18.2.73 n. 183 concernente modifiche agli artt. 14 e 15 dello Statuto.

Con i migliori saluti

Giuseppe Celenza

Prof. ssa Paola DELLA PERGOLA
Soprintendente alle Gallerie ed Opere d'Arte
di Roma e del Lazio - Palazzo Venezia
R O M A

SOPRINTENDENZA ALLE GALLERIE DI ROMA I	
DATA DI ARRIVO	
13.NOV.1975	
N. <i>6436</i>	POSIZIONE <i>2A</i>

att'

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL DECRETO DEL MINISTRO DELLE FINANZE DEL 25 MAGGIO 1993 N°8784 (in relazione al decreto n°13228 del 7 ottobre 1992 di prelazione di villa Blanc a Roma e provvedimenti successivi).

COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DI VILLA BLANC

RELAZIONE DI MINORANZA DELL'ARCH. FRANCESCO SCOPPOLA

-1) Considerazioni sui criteri di stima proposti dal Prof. Piero Carrer.

Per quel che riguarda lo schema di stima presentato alla Commissione in frontespizio dal Prof. Piero Carrer, non ritengo di sottoscriverlo per diversi motivi, alcuni dei quali possono essere riassunti come segue.

Nella tabella 1 a pag. 85 dello schema di stima del Prof. Carrer, formante parte integrante del verbale della riunione della Commissione del 29.6.1993, si legge il valore (espresso in lire italiane del 1992) della villa restaurata, stimato in quasi 53 miliardi. Poiché solo 13 miliardi e mezzo circa è il valore indicato per la villa da restaurare, la formula riportata in intestazione della stessa tabella dovrebbe giustificare la differenza tra queste due somme, per un importo prossimo a 40 miliardi. Tale quota preponderante del prezzo del prodotto finito solo in parte (meno della metà) è ascrivibile ai costi di restauro. Per il resto (oltre 20 miliardi) essa trova giustificazione in riferimento a ipotesi assunte come presupposti a fondamento della stima. La differenza è da imputare, oltre che ai saggi di capitalizzazione e ai criteri di omogeneizzazione, a valutazioni dei modi e dei tempi di restauro.

A pag. 22 dello stesso documento, il valore richiesto dal quesito B (Vac) è dato in funzione di diverse grandezze, una delle quali è il tempo (n) intercorrente tra l'acquisto e l'effettivo utilizzo del bene. Si osserva che il limite di Vac, per n che tende all'infinito, è uguale a zero.

Ciò equivarrebbe a dire che a nessun prezzo maggiore di zero sarebbe conveniente comprare un immobile che si intenda tenere inutilizzato a tempo indeterminato. Con un esempio concreto nel caso in cui il tempo intercorrente tra l'acquisto e l'utilizzo fosse di oltre quaranta anni (come si è verificato durante la proprietà Sogene) il valore di mercato che si otterrebbe per villa Blanc applicando la formula proposta ai valori riassunti a pag. 85 della stima del Prof. Carrer, verrebbe ad essere dell'ordine di alcune decine di milioni soltanto.

Trattandosi di un risultato inaccettabile, l'esemplificazione mostra con evidenza che il dominio temporale di applicazione della formula impiegata è molto ristretto.

L'esempio del caso limite reale e concreto, esulando dal dominio di validità della formula, è inoltre utile ad indicare che non sembra corretto stabilire il valore del patrimonio immobiliare di pregio solo in funzione dell'utilizzazione.

Questa formula misura la convenienza di una speculazione edilizia e dichiaratamente fornisce una valutazione dipendente dalle intenzioni del compratore.

Dato per scontato che ogni soggetto pubblico o privato deve agire secondo la propria convenienza amministrando oculatamente il proprio patrimonio, non si ritiene che lo Stato, nel valutare l'opportunità di acquisire un bene di notevole interesse culturale e sociale, immediatamente riconosciuto come tale (il primo vincolo fu apposto a meno di trent'anni dalla costruzione), debba basarsi su tali criteri estimativi. Né quindi, che in base al quesito posto dal Ministero delle Finanze al proprio Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.), su tali o simili criteri dovesse basarsi l'U.T.E. nella valutazione resa.

Neppure si può accettare al proposito il riferimento all'arbitrarietà del mercato di cui a pag. 87 del documento del Prof. Carrer. Il mercato del collezionismo, il mercato antiquario, il mercato dell'arte sono usualmente quotati: non è vero che non siano quantizzabili. Poco o nulla hanno a che vedere con i valori soggettivi ed affettivi, economicamente irrazionali, citati richiamando il Di Cocco dal Prof. Carrer. Non è utile generare confusione tra un'offerta più alta del valore di mercato e un settore specifico del mercato caratterizzato da prezzi elevati.

La valutazione economica dei Beni Culturali e Ambientali in larga misura prescinde dalla utilizzazione del bene e può avvenire mediante accertamenti di valore indipendenti dall'uso e dalla durata del possesso. Non si può sostenere che un rudere o un parco di interesse storico e artistico non producano ricchezza solo perché non vengono utilizzati in senso ordinario, come edificio o come giardino. Non si spiegherebbero i proventi del turismo. Gli oggetti d'arte, con i materiali preziosi e i beni immobiliari (malgrado le flessioni registrate negli ultimi anni), rappresentano i più tradizionali beni rifugio: una forma di investimento sicuro (la villa Blanc è un bene artistico e immobiliare insieme). Generalmente si apprezzano nel tempo. Non possono essere assimilati (sia pure non esplicitamente, ma attraverso una formula) ad una materia prima rapidamente deperibile, che deve essere immediatamente lavorata e venduta. Il mercato immobiliare urbano e metropolitano è solo marginalmente connesso ai processi produttivi.

Si può osservare che la logica soggiacente la formula impiegata è quella della fretta determinata dal costo del denaro. Né gli interventi pubblici, né gran parte degli interventi privati nel settore degli investimenti immobiliari si ispirano a tale logica, ed anzi l'investimento immobiliare è usualmente ritenuto

un mezzo di accantonamento dei capitali. L'edificio in cattivo stato di conservazione consente poi di accedere gradualmente all'investimento immobiliare, dilazionando opportunamente i tempi dei lavori e quindi le spese, senza sopportare i costi di un mutuo, di una rateizzazione o di altra forma di prestito. Il capitale è sempre disponibile, poiché il bene può essere rivenduto anche non restaurato.

Grandi operazioni immobiliari prevedono spesso il non utilizzo dei fabbricati anche per tempi cospicui. Una diffusa forma di utilizzazione, la locazione, come è noto abbassa considerevolmente il valore del bene.

Non è quasi mai conveniente, come invece si ipotizza tra i presupposti della stima del Prof. Carrer, eseguire lavori di restauro per reimmettere i beni sul mercato. Convienne invece eseguirli quando sia noto l'acquirente o comunque l'utilizzatore. Usualmente, specie nel caso di edifici di particolare importanza, il restauro è necessariamente subordinato all'individuazione dell'utilizzatore del bene, che può esprimere particolari esigenze, da soddisfare in occasione dei lavori.

Della stima del Prof. Carrer non si ritiene insomma che siano da accettare, inquanto eccessivi, alcuni presupposti, quali ad esempio:

1) che il prezzo di mercato che deve stimare la Commissione e la convenienza che doveva stimare l'U.T.E. possano essere espressi da un procedimento circoscritto alle valutazioni proprie di un operatore privato. E' appena il caso di segnalare che, ove si fosse proceduto alla stima della convenienza alla prelazione, per valutare nella sostanza l'operato dell'U.T.E., sarebbe stato necessario detrarre ai costi dell'intervento la quota del contributo pubblico che comunque lo Stato avrebbe restituito al proprietario, nel caso di un restauro privato del bene. L'inserimento dell'intero importo nel caso di un intervento pubblico, non sarebbe corretto: una quota pari al contributo concesso ai privati verrebbe comunque versata anche in assenza di intervento pubblico totale, e non può quindi figurare tra i costi dell'intervento.

2) che il mercato in area metropolitana centrale e semicentrale possa essere ridotto all'imprenditoria edilizia. I costi di restauro non possono essere interamente detratti dal valore del prodotto finito per ottenere il valore del bene da restaurare. Spesso lavori di adattamento sono comunque necessari per ragioni funzionali, e verrebbero a sommarsi al costo dell'edilizia ordinaria nuova o restaurata: per questo in tali casi vengono maggiormente apprezzati sul mercato i beni da restaurare, che consentono un risparmio sul prezzo di acquisto. Prima di detrarli dal valore del prodotto finito, occorrerebbe quindi diminuire i costi di restauro di una opportuna aliquota che esprima il costo medio dei lavori che comunque usualmente vengono eseguiti da ogni nuovo proprietario a prescindere dalla vetustà del bene.

3) il costo del denaro, assunto per lo Stato. Anche per un privato l'indice può risultare eccessivo, inquanto il mercato immobiliare non si esaurisce

nell'attività edilizia. Può configurarsi il caso di un imprenditore marginale a rischio zero o di un acquirente determinato ad un investimento immobiliare per fini diversi da quello imprenditoriale, come ad esempio il fabbisogno di spazi o la necessità di investire nel settore (fissata in statuto degli istituti di credito o delle società di assicurazioni).

4) i tempi di realizzazione, per un privato, di 3,5 anni.

5) che i prezzi di restauro debbano essere (non unitariamente ma complessivamente) superiori a quelli fissati dalla Soprintendenza competente e desunti dalla consuetudine del restauro in applicazione di listini tratti dal prezzo del Genio Civile-Ministero dei Lavori Pubblici. Un privato potrà, se mai, spendere di meno, non di più. Occorre considerare che l'innalzamento dei costi di ristrutturazione è stato giustificato con l'esigenza di condurre complessi lavori di adattamento per la realizzazione di moderni impianti di climatizzazione, trascurando che con ogni probabilità tali impianti non risulterebbero compatibili con la tutela dell'edificio ai sensi della legge 1089 del 1939.

Per quel che riguarda l'esame dei manufatti operato nella stima del Prof. Carrer, occorre distinguere tre casi:

A) manufatti esistenti che non sono stati considerati (cunicoli, catacombe, pitture, decorazioni, materiale archeologico, materiali architettonici)

B) manufatti esistenti che sono stati considerati solo parzialmente, in riferimento ai criteri di omogeneizzazione e alle valutazioni storico-artistiche e florovivaistiche;

C) manufatti non più esistenti nella cubatura ma parzialmente conservati nelle strutture, dei quali è possibile e forse opportuno prevedere il ripristino (ad esempio le cinque grandi serre).

Dunque la stima del Prof. Carrer è improntata a criteri di estrema prudenza, e se ha reintrodotto (solo in parte) le quantità cautelativamente omesse dall'U.T.E., ne ha diminuite altre e ha adottato criteri ancor più restrittivi in ordine alla previsione dei tempi e all'adozione del saggio di capitalizzazione.

Nella stima del Prof. Carrer si è stabilito di giungere al valore di mercato attuale presupponendo un acquirente interessato ad acquistare, a restaurare e a rivendere il bene conseguendo un congruo guadagno o profitto. In relazione a tale ipotesi si è proceduto a stimare con criterio analogico comparativo quale potrebbe essere il valore di mercato della villa restaurata, a stimare i costi del restauro detraendo questi ultimi al primo valore per ottenere il valore di mercato della villa nello stato attuale. Sia nella prima che nella seconda stima (e dunque anche nel risultato ottenuto per sottrazione) non si sono quantificate economicamente le indicazioni specifiche di carattere storico artistico inerenti

il valore dell'immobile né quelle relative alla modalità e ai costi di restauro. L'apporto dell'esperto in beni culturali e ambientali non è stato tradotto in termini economici. Le operazioni di calcolo e i risultati, conseguentemente, non tengono conto di tali fattori, peraltro assai rilevanti nel caso in esame.

La Commissione non ha discusso, esaminato, chiarito, concordato e fissato preliminarmente i criteri estimali da seguire, per ricavare poi, analiticamente, in base a procedure predeterminate e approvate, il computo e la quantificazione del risultato atteso. Ha invece simultaneamente lavorato ai criteri da adottare o da seguire e alle operazioni di calcolo o verifica, indagando i risultati conseguibili al variare dei presupposti.

Nella stima del Prof. Carrer non si chiarisce che i due quesiti (quello a suo tempo posto all'U.T.E., il cui operato la Commissione è chiamata a verificare, e il secondo posto alla Commissione) si riferiscono a due quantità diverse e che la prima è sicuramente maggiore della seconda. A prescindere dai valori calcolati, la stima richiesta all'U.T.E. doveva correttamente esprimersi in una cifra superiore a quella risultante dalla risposta al secondo quesito posto alla Commissione. Una risposta ai due differenti quesiti che si esprima in un solo valore non può quindi apparire esaustiva, a meno che non si sia inteso stabilire una soglia minima.

- 2) Risposte ai quesiti.

E' opportuno innanzi tutto ribadire che il secondo quesito posto alla Commissione in frontespizio non coincide con quello a suo tempo posto all'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) e che pertanto nel valutare le procedure seguite dall'U.T.E. nella perizia di stima del 17 marzo 1993, per rispondere al primo quesito posto alla Commissione, occorre tenere conto di tale differenza. Alla Commissione è stato chiesto, al secondo quesito, di valutare il prezzo di mercato, mentre all'U.T.E. (con note del Ministero delle Finanze 22562 in data 18.9.1992 e 2A/2057 in data 21.10.1992, nonché con telegramma 13867 del 9.10.1992) è stato chiesto di supportare e dettagliare analiticamente un precedente parere di congruità (protocollo U.T.E. 31911/1C del 6 ottobre 1992, rilasciato in linea di larga massima a causa dell'urgenza), di stimare la convenienza economica e di esprimere un giudizio sull'opportunità della prelazione.

Esaminando la stima redatta il 17 marzo 1993 dall'U.T.E. si è riscontrata la possibilità di apportare correzioni nei due sensi, in aumento e in diminuzione. Tali correzioni sostanzialmente si compensano le une con le altre, tanto da potersi certamente sostenere che le imprecisioni o gli errori riscontrabili non siano tendenziosi.

Nella stima U.T.E. le quantità riscontrate come presenti in eccesso (per deformazione del supporto cartaceo o altro) sono ampiamente compensate dalle quantità omesse o riportate in difetto, per cautela estimale.

Complessivamente la stima U.T.E. appare formulata con criteri di prudenza, e infatti sia i valori dell'immobile restaurato che i costi di ristrutturazione sono inferiori a quelli che possono risultare da altre procedure di stima, quali quelle seguite dal Prof. Carrer.

Può essere pertanto sostanzialmente confermata la stima U.T.E. e il parere di congruità relativamente all'importo di £. 23.300.000.000 + I.V.A. per l'acquisto, come è risultato anche a seguito di indagini per l'attualizzazione dei prezzi di precedenti atti di compravendita dello stesso bene, risalenti al 1950¹ e al 1972². Sembra meno attendibile la stima fallimentare del 1987-1988 per la determinazione dell'importo da porre a base d'asta, non in merito alla quantificazione (pari a 18 miliardi) ma per la sommaria ed erronea procedura

¹ La valutazione di £. 180.000.000 nel 1950 per l'immobile occupato, rapportata all'andamento dei valori immobiliari, deve essere incrementata di una misura orientativamente valutabile in circa 240 volte per essere espressa in valore 1992 dell'immobile quasi interamente libero (tale misura può essere riscontrata dagli annunci economici del settore consultabili in emeroteca). Si ottiene pertanto un totale di 43.200.000.000 che deve essere ridotto per il progredire del degrado nel periodo dei 42 anni seguenti. I vincoli, richiamati in atto, risultano precedenti a quelli attuali, ma solo marginalmente diversi nella sostanza. Per la presenza di vincolo monumentale (ai sensi della legge del 20.6.1909 n°364) e di vincolo a verde (di piano regolatore) non potevano esistere legittime e fondate aspettative di ulteriori edificazioni nell'area.

Occorre valutare che la villa principale nel 1950 è descritta, in atto, in stato di parziale abbandono e che all'epoca la costruzione era già vetusta di oltre mezzo secolo. Si ritiene pertanto che l'ulteriore degrado possa essere espresso in un decremento non eccedente il 25-30%.

Nell'atto del 1950 il valore di 180 milioni è ripartito in 150 milioni per i terreni e in 30 milioni per le costruzioni. Ciò è sicuramente da porre in relazione al fatto, dichiarato, che i fabbricati erano allora nella quasi totalità occupati e fatiscenti.

² Nell'atto di compravendita del dicembre 1972 è fissato il prezzo di 15.500.000 D.M., equivalenti, al cambio di allora (circa £.182,99) a £. 2.836.345.000. Poiché dal 1972 al 1992 i valori immobiliari dell'area sono aumentati di una misura che oscilla almeno dalle 15 alle 18 volte (superiore all'indice ISTAT), si ricaverebbe un valore al 1992 compreso tra £. 42.545.175.000 e £. 51.054.210.000 (quindi un valore medio di £. 46.799.692.500). A tale valore deve essere però sottratto un coefficiente relativo all'incremento del degrado nel periodo, nonché al mancato soddisfacimento delle condizioni precisate in atto e al permanere delle marginali occupazioni. Non sembra di dover ipotizzare che tale coefficiente possa complessivamente superare il 50% dell'importo pattuito.

La consistenza viene così descritta (art. 1, p. 2): "complesso immobiliare sito in Via Nomentana comprendente vari edifici del volume complessivo di mc. 26.765 vuoto per pieno fuori terra, le aree sulle quali gli edifici insistono, nonché le relative aree pertinenti e adiacenti della superficie catastale di mq. 39.390 fra coperto e scoperto".

Dalla consistenza dichiarata in atto nel 1972 si evince che, anche trascurando del tutto il valore del parco, delle serre e degli ambienti interrati, il compenso pattuito nel luglio 1992, risulta inferiore a £. 1.000.000 al metro cubo.

seguita. Tuttavia anche tale cifra, se attualizzata, conferma la stima U.T.E. che risulta semmai cautelativamente inferiore agli importi cui si potrebbe giungere.

Le valutazioni U.T.E. che possono essere corrette in senso tale da produrre una diminuzione del valore di mercato della villa sono: gli interessi sulle somme impegnate per acquisto e ristrutturazione (da calcolare forse in misura maggiore e sull'intero importo impegnato), la durata dell'operazione economica (elevabile rispetto a 2 anni) ³.

Tra gli elementi che riducono il valore di mercato della villa, non si ritiene che debba essere considerata anche la destinazione urbanistica del parco a zona N, inquanto una ampia e consolidata giurisprudenza chiarisce che le destinazioni urbanistiche non incidono sul valore venale (e quindi sul valore di mercato) ed esclude che in sede estimale si debba tenere conto delle prescrizioni urbanistiche quando queste abbiano eminente carattere espropriativo: la destinazione a zona N non può quindi ridurre il valore venale del bene.

Le valutazioni U.T.E. che possono essere corrette in senso opposto, tale da produrre un aumento del valore di mercato della villa sono: il prezzo del prodotto finito (a fine restauro), elevabile da circa 37 a oltre 50 miliardi, il valore storico artistico dell'immobile, la consistenza che è stata valutata con diversi scarti, a volte positivi e altre negativi, ma che complessivamente risulta di un quinto superiore, per un totale che passa da circa 6400 a oltre 7500 mq. coperti.

Oltre al valore della villa restaurata, l'altro dei due dati fondamentali incogniti risiede nei costi previsti per il restauro edilizio, che oscillano, nelle recenti stime ufficiali, tra 22 e 12 miliardi circa, con dieci miliardi di scarto.

In qualità di membro della Commissione esperto in restauro (progettazione e direzione dei lavori) ritengo congruo il prezzo inferiore, fissato dalla Soprintendenza competente in materia ⁴.

³ Si esclude tuttavia che i tempi di rientro per un privato possano essere quasi raddoppiati, elevandoli da 2 a 3,5 anni, come invece si propone nel documento del Prof. Carrer.

⁴ Relazione di sopralluogo redatta dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Roma in data 4.8.1992 a firma del Soprintendente Arch. Francesco Zurli. Il documento è sintetico e sommario, ma risulta attendibile nell'importo totale.

Tale relazione è analoga alla stima della stessa Soprintendenza riportata alle pagine 1 e 2 del fascicolo di documentazione del 20 ottobre 1992 della 7^a Commissione permanente del Senato della Repubblica (relatore Zecchino), e approssimativamente risulta concordante con le valutazioni dei costi di restauro successivamente formulate dall'U.T.E.

Il valore del parco non può intendersi pari a zero né come un onere negativo. E' di tutta evidenza il grande interesse strategico e ambientale delle aree libere in zone congestionate e centrali. Anche sotto il profilo vivaistico gli oneri da sostenere per la sistemazione del parco sono certamente inferiori a quelli relativi ad una sua creazione ex novo con essenze d'alto fusto.

Di incerta valutazione è infine il valore del complesso sotto il profilo storico artistico, trattandosi di un monumento unico ⁵.

Occorre considerare che sul mercato l'apprezzamento dell'architettura storica d'autore è divenuto sempre più rilevante: i prezzi unitari possono raggiungere livelli anche doppi di quelli dell'edilizia ordinaria della stessa area.

Per quanto sopra esposto si ribadisce e si assevera che il prezzo di compravendita fissato in f. 23.300.000.000 + I.V.A. (risultante dalla somma di importi dilazionati nel tempo, da ridurre in caso si voglia esprimerlo in lire del luglio 1992) appare ampiamente congruo come valore di mercato. La stima U.T.E. è sicuramente perfetibile, come certamente lo è anche il lavoro svolto successivamente dalla Commissione, ma risulta sostanzialmente equilibrata. Le imprecisioni, le inesattezze o gli errori appaiono complessivamente compensati. In seguito agli ulteriori esami esperiti si conferma pertanto il parere già reso entro l'originaria scadenza dell'11 giugno 1993.

Si segnala infine che esistono anche, ma che non si sono valutati economicamente, i benefici derivanti dall'utilità sociale e culturale del parco, da determinare per quantificare la convenienza economica alla prelazione da parte dello Stato. Tali benefici non concorrono tuttavia alla formazione del prezzo di mercato e correttamente non compaiono quindi nella stima richiesta col secondo quesito posto alla Commissione.

- 3) Notizie sul pregio architettonico, storico artistico e ambientale.

La villa, composta da corpi di fabbrica distinti immersi nel parco, è situata lungo la via Nomentana all'altezza di S. Agnese, a poca distanza dalle mura aureliane (porta Pia) e quindi dal centro. Il pianificato spostamento delle attività direzionali verso il settore Est della periferia rende ancor più centrale e quindi pregiata l'ubicazione del complesso.

La stima superiore si ricava invece da uno studio di fattibilità della Direzione Generale dei Lavori del Demanio e dei materiali del Genio (stima delle Forze Armate del settembre 1992).

⁵ Si considerino le caratteristiche peculiari del complesso, sinteticamente descritte in seguito.

La vigna, di dimensioni molto superiori all'attuale parco, fu acquistata nel 1848 da Lorenzo Lezzani e successivamente ampliata dal figlio Massimiliano. Il fabbricato generalmente contrassegnato dalla lettera "C", anche denominato "Cavalletti" dal nome dell'ultimo occupante, con l'iscrizione della proprietà Lezzani, è forse il più antico del complesso. Lorenzo Lezzani era impresario al quale si era rivolto l'architetto archeologo e urbanista Giuseppe Valadier, autore, tra l'altro, del palazzo Lezzani al Corso. Non è dunque escluso che tale primo corpo di fabbrica sia stato progettato, disegnato o ispirato dal Valadier stesso. La proprietà fu ceduta nel 1895 a Violante Filippi e da questa ad Alberto Blanc.

La palazzina principale, in stile variamente definito liberty, floreale od eclettico, rappresenta in realtà una delle prime espressioni artistiche tese a stabilire un denominatore comune alle diverse componenti della nascente cultura europea. In tal senso si è parlato di sincretismo architettonico. È un fabbricato a pianta libera e, primo tra gli altri fabbricati restanti, fu edificato fra il 1895 e il 1897 dalle maestranze dell'impresa del costruttore e ingegnere piemontese Francesco Mora, secondo il progetto, i disegni e le direttive dell'architetto e archeologo Giacomo Boni, per l'allora Ministro degli Esteri del secondo governo Crispi, barone Alberto Blanc, impiegando materiali di pregio (granito rosso, marmo greco, africano e frigio, broccatello di Verona, travertino, tufo alabastrino, essenze di larice, cedro americano, mogano e acacia di Cuba, ghisa, ferro battuto, rame, vetro, ceramica, cuoio, stucchi, tempere, mosaico). Il fabbricato maggiore, di impianto planimetrico frastagliato e irregolare, ha tre ingressi distinti e aveva finiture e dotazioni di lusso: un teatro, un laghetto sotterraneo con finte stalattiti e stalagmiti e un budda dorato, una statua di Nettuno all'aperto con due delfini, cisterna di 300 metri cubi, ascensore ad acqua. Tra le serre fu costruita quella che all'epoca era la più grande struttura parabolica d'Italia. Gli ornati sono opera di Adolfo De Carolis, illustratore delle opere di D'Annunzio e decoratore del palazzo pubblico di Bologna. Tra gli altri furono coinvolti il Pirotta, il Sangiorgi, il pittore Nino Costa e, per consulenze, Morris, Huxley e il Ministro di Giustizia Zanardelli. A fini ornamentali furono impiegati anche frammenti di sarcofago e altri marmi antichi lavorati (frammenti scultorei e architettonici di notevole pregio: un arcosolio, due colonne e una trabeazione di età severiana, il mausoleo a tamburo qui rimontato impiegando i frammenti di quello a tamburi gemini scavato nel 1876 a Tor di Quinto, sulla Flaminia antica).

Il restauro di villa Blanc ha dunque uno straordinario interesse e un particolare valore culturale, trattandosi di un'opera significativa realizzata da uno dei principali autori italiani della moderna teoria del restauro. Il Boni è

noto inoltre per gli scavi condotti al Foro Romano, sul Palatino e per la ricostruzione del campanile della basilica di San Marco a Venezia.

Si è detto che l'attuale giardino costituisce solo una piccola parte dei terreni agricoli originariamente formanti la proprietà. Il parco misurava mediamente 150 metri circa di fronte sulla via Nomentana e 400 metri circa in profondità, ridotti a 275 in seguito all'urbanizzazione del quartiere ed ulteriormente ridotti per l'allargamento di via Nomentana (che ha comportato la demolizione della originaria residenza del portiere e del muro di cinta frontale, lo smontaggio del portale di accesso, l'isolamento del mausoleo antico tra le carreggiate). Negli ultimi decenni la superficie totale del terreno su cui insistono il parco, la villa e i fabbricati minori è quindi diminuita da 6 a 4 ettari circa. Pur con queste riduzioni di superficie, il complesso rappresenta uno dei rari esempi superstiti di villa urbana a Roma. La maggior parte dei parchi romani fu infatti cancellata dalle edificazioni condotte tra la fine dell'ottocento e l'inizio del secolo.

30 giugno 1993

Arch. Francesco Scoppola



CAMERA DEI DEPUTATI N. 2632

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

il 5 maggio 1993 (v. stampato Senato n. 1159)

PRESENTATO DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

(AMATO)

E DAL MINISTRO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

(RONCHEY)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL TESORO

(BARUCCI)

—

Conversione in legge del decreto-legge 21 aprile 1993, n. 115,
recante acquisizione al demanio dello Stato della Villa Blanc
di Roma

*Trasmesso dal Presidente del Senato della Repubblica alla Presidenza della Camera
il 6 maggio 1993*

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 21 aprile 1993, n. 115, recante acquisizione al demanio dello Stato della Villa Blanc di Roma.

Decreto-legge 21 aprile 1993, n. 115, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 21 aprile 1993.

Acquisizione al demanio dello Stato della Villa Blanc di Roma

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di assicurare al demanio dello Stato il complesso denominato « Villa Blanc » in Roma;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 16 aprile 1993;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministro del tesoro;

EMANA

il seguente decreto-legge:

ARTICOLO 1.

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 31 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, la somma di lire 27.727.000.000 necessaria per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato del complesso immobiliare sito in Roma, Via Nomentana n. 216, denominato « Villa Blanc » è imputata alle disponibilità del capitolo 7851 (già 7901) dello stato di previsione del Ministero delle finanze per l'anno 1993.

2. Sono fatti salvi gli effetti del decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, emanato di concerto con il Ministro delle finanze in data 7 ottobre 1992, con il quale è stato esercitato il diritto di prelazione da parte dello Stato del complesso immobiliare di cui al comma 1.

ARTICOLO 2.

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 21 aprile 1993.

SCÀLFARO

AMATO, *Presidente del Consiglio
dei Ministri.*

RONCHEY, *Ministro per i beni
culturali e ambientali.*

BARUCCI, *Ministro del tesoro.*

Visto, il Guardasigilli: CONSO.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO
CIVILIA

24 MAR. 1993

20780

Prot. N. 20780

Roma

22 MAR. 1993

MOD. 2

19

Ministero delle Finanze

DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAAlla Direzione Generale del
Demanio

ROMA

Servizio Tecn. Centr. II

Prot. N. 2A/855 Allegato 1

Risposta al Foglio del 11.11.92

Servizio N. 22824

OGGETTO: Roma - Villa Blanc in Via Nomentana, 216, Legge 1/6/39 n.
1089, artt. 30-31 - Esercizio del diritto di prelazione.e, p.c.: All'Ufficio Tecnico Erariale
di

ROMA

(Rif. nota 454/Ic del 17.3.1993)

(All. 1)

Con riferimento alla richiesta avanzata da codesta Direzione Generale con la nota sopra distinta, la scrivente ha dato incarico con nota n. 2A/2696 del 27.11.1992 all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma di redigere la perizia di stima del complesso immobiliare in oggetto, per il quale è stato già esercitato il diritto di prelazione.

In adempimento a quanto sopra, il predetto Ufficio con nota n. 454/IC del 17.3.1993 ha qui trasmesso in via definitiva, per la verifica ai sensi del D.M. 30.1.1990 prot. n. 2A/459, la relazione tecnica e perizia di stima del 17.3.93 prot. 45666/IC dell'immobile in questione, con la quale è stato espresso parere di congruità sull'importo di £.23.300.000.000.

Esaminato detto elaborato estimale, si prende atto che la stima afferisce un compendio immobiliare che presenta particolari caratteristiche ambientali, architettoniche ed artistiche, e che si trova in stato di grave degrado, tale da richiedere nel suo insieme, per una futura utilizzazione dell'immobile, l'esecuzione di radicali e notevoli lavori di bonifica, risanamento statico, ristrutturazione e restauro.

In relazione a quanto precede, ferme restando la competenza e la responsabilità attribuite specificamente all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma per il merito della valutazione, si esprime il parere che, sotto l'aspetto tecnico formale, l'elaborato in esame sia stato redatto secondo la prassi dell'estimo ed in conformità alle istruzioni vigenti

./.

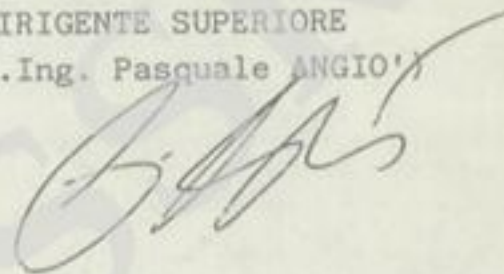
D.A. Villano

in materia.

Pertanto, nulla avendo da osservare, si trasmette vistata la perizia di stima in questione.

Una copia di detto elaborato, parimenti vistata, viene restituita all'U.T.E. di Roma.

IL CAPO SERVIZIO
DIRIGENTE SUPERIORE
(Dott.Ing. Pasquale ANGIO')





UFFICIO TECNICO ERARIALE

di R O M A

PROT. N° 45666/10

OGGETTO: *Valutazione del Complesso Immobiliare
Denominato "VILLA BLANC", Sito In Roma, Via
Nomentana 216.*

*Esercizio Di Prelazione Per L'Acquisizione ai Beni
Demaniali dello Stato.*

*PREMESSA: La Direzione Generale Del Catasto e dei SS.TT.EE., con nota n°
2/2696, Servizio Tecnico Centrale II°, in data 27 Novembre 1992, per aderire ad
analoga richiesta formulata dalla Direzione Generale del Demanio, Divisione II,
con nota n° 22824 dell' 11 Novembre 1992, ha incaricato questo Ufficio di redigere
una relazione tecnica-estimativa sull'immobile in oggetto, per il quale è stato
esercitato il diritto di prelazione, ai fini della sua acquisizione ai Beni Demaniali
dello Stato.*

*Pertanto, scopo della presente perizia sarà la determinazione del più
probabile valore di mercato riscontrabile in una libera contrattazione di
compravendita del complesso immobiliare in oggetto con riferimento*

alla data in cui è stato esercitato tale diritto di prelazione.

Si rileva che per lo stesso bene è stato già espresso dallo scrivente Ufficio un parere di congruità sul prezzo di acquisto indicato nel preliminare di vendita tra la Soc. Gen. Imm.re SOGENE e la "LASES" s.r.l., (23.300.000.000 ventitremiliarditrecentomilioni) preliminare seguito da atto definitivo a rogito del Dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, in data 29.4.1992, rep. n° 25608, racc. n° 5944, reg. a Roma Ufficio A4. privati, l'11.05.92 al n° 40680/Iv) con nota prot. n° 31911/IC del 6 Ottobre 1992, in dipendenza di specifica richiesta avanzata dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali - Ufficio Centrale per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici - con nota prot. n° 10330, div. III del 27 Luglio 1992.

Con successiva nota n° 36197/IC dell'8 Ottobre 1992, responsivo del foglio prot. n° 10896 del 24 Settembre 1992 della Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, pervenuto in data 6 Ottobre 1992, nonché della nota prot. n° 12255 del 16 Settembre 1992 della Divisione III - Sezione IV dell'Ufficio Centrale per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici, qui pervenuta per conoscenza in data 7 Ottobre 1992, questo Ufficio esprimeva un parere di larga massima, data la ristrettezza dei tempi a disposizione, sulla discriminazione del valore di congruità precedentemente comunicato, in rapporto a due distinte porzioni del compendio immobiliare in argomento.

In adempimento all'incarico ora ricevuto, questo Ufficio ha provveduto ad effettuare un nuovo sopralluogo, al fine di accertare ulteriormente le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio de quo, verificare lo stato dei luoghi e dei manufatti, nonché reperire altri elementi tecnici utili per la redazione della presente stima.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'immobile oggetto della presente stima, denominato "VILLA BLANC", è situato nel quartiere Nomentano, Via Nomentana n.e. 216, in zona centrale ricercata, con tessuto urbano di non recente costituzione caratterizzato da insediamenti edilizi di varie tipologie e destinazioni d'uso con ambientazioni e toni anche elevati.

Più precisamente è ubicato nell'area delimitata dalla Via Nomentana, dal Viale XXI Aprile e da Via Rodolfo Lanciani, a breve distanza da Piazza Bologna e dalla chiesa di S. Agnese.

La "Villa Blanc" costituisce un complesso edilizio di notevole interesse ambientale ed architettonico, portato a compimento nei primi anni del corrente secolo, adibito fino ai primi anni quaranta a sede di Ambasciate (di Germania prima e di Cina poi) e da lungo tempo in stato di abbandono e decadimento.

Si compone di un appezzamento di terreno, della estensione catastale complessiva di circa mq. 38.910, con entrostanti sette edifici di varia consistenza e destinazione. Il terreno ha una configurazione planimetrica pressochè rettangolare, a sviluppo longitudinale con orientamento Nord-Est / Sud-Ovest; presenta due fronti stradali opposti: sulla Via Nomentana e sulla Via B. Marliano con brevi tratti su Via Ridolfino Venuti e Piazza G. Winkelman,

gh

giacitura prevalentemente pianeggiante con modesti pendii verso il lato Sud- Ovest

L'aria scoperta, di circa mq. 36.417, è caratterizzata da un rigoglioso parco disimpegnato da viali interni a fondo naturale, qualificato da numerose essenze pregiate ad alto fusto, quali cerri, faggi, pinus pinea secolari e varietà ricercate di palmiti.

All'attualità, tale insediamento arboreo si trova in stato di abbandono e risulta oppresso da intenso sottobosco.

Il gruppo di fabbricati ivi insistenti comprendono i seguenti manufatti:

1) VILLA PADRONALE

- PLANO TERRA E CANTINATO : ampio vano cantina, due autorimesse, portico, ingresso di servizio, giardino d'inverno, magazzino, office, vano di servizio, ampia cucina, locale caldaia e termosifone.

- REZ DE CHAUSSEE : due portici, vestibolo, guardaroba, biblioteca, due sale, salone, salone da ballo, sala da pranzo, fumoir, due gruppi igienici, office, due vani, salone, ingresso di servizio, scala di servizio, terrazzo coperto, due terrazzi scoperti e balcone sul giardino d'inverno.

- PLANO PRIMO : salone principale, galleria, cinque vani di varia ampiezza, sala, salone, toilettes, W.C. e bagno, due sale di servizio, scala di accesso al piano superiore, ambienti di disimpegno e di servizio e cinque terrazzi.

- PLANO SECONDO : scala padronale e di servizio, galleria, corridoi, otto camere di varie dimensioni, salone, tre W.C. con bagno, terrazzo a livello.

_ PLANO TERZO : vano scala e di arrivo, tredici ambienti di varia grandezza, corridoi di disimpegno, due ampi vani per serbatoi dell'acqua potabile, scala a chiocciola.

_ TORRINO BELVEDERE : vano con scala a chiocciola.

La villa, di composizione stilistica floreale, è composta da diversi corpi variamente articolati con planimetria libera da qualsivoglia schema tradizionale, come parimenti è libera la soluzione in alzato delle varie parti che dall'esterno si presentano con un insieme a due logge sovrapposte, con finestre ad arco e rettangolari.

L'eterogeneità dei materiali da costruzione utilizzati, contribuisce alla creazione di una configurazione suggestiva dell'insieme in cui si evidenzia la ricerca del progettista di fondere sia elementi architettonici di diversa estrazione, discendenti dalla corrente stilistica dell'eclettismo, sia l'utilizzo di diversi materiali, a partire dai più tradizionali ai più poveri come le terracotte, ai marmi anche molto pregiati, al ferro finestra, la ghisa ecc.

Gli ingressi della singolare abitazione dovevano essere tre: uno al fianco Nord coperto da una pensilina in ghisa, uno al lato Sud/Ovest ed il principale all'angolo Nord/Est. Da quest'ultimo ingresso si entra in un ambiente rettangolare attraverso un portico a pilastri da cui si accede alle scale o, attraverso due coppie di colonne tuscaniche in un'altra sala attigua. Molto interessanti sono anche le coperture di tutti i vari ambienti, anche per esse l'autore attinge ai vari repertori sia tradizionali che moderni. Così, per alcune sale ricorre la tradizionale travatura in legno, tipica del rinascimento veneto, per altre, come la sala da ballo, propone cassonetti in

gi

- 0 -

ferro senza sostegni interni che formano quadrati ed ottagoni lavorati a stucco.

Lo stato attuale dell'immobile è di consistente degrado determinato da un lunghissimo periodo di totale incuria e dalla vandalica opera d'intrusi e saccheggiatori.

2) EDIFICIO "A"

Distinto dalla particella catastale n°51, è situato a confine con la via Nomentana.

_ PIANO TERRA E RIALZATO : locale autorimessa, ingresso, sei vani, disimpegno, vano scala e servizio igienico

_ PIANO PRIMO : quattro vani, scala, disimpegno, servizio igienico, vano con scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore e due terrazzi.

_ PIANO SECONDO : due vani con altezza utile da mt. 1,40 a mt. 2,80 circa, servizio igienico e due locali per serbatoi idrici.

Detto immobile, pur attualmente abitato dal custode, si trova in scadentissimo stato di conservazione, con una porzione del fabbricato lesionata.

3) EDIFICIO "B"

Distinto dalla particella catastale n° 43, è situato a breve distanza dal confine Nord e dall'ingresso principale del compendio immobiliare.

_ PIANO TERRA : cinque vani, servizio igienico e vano scala.

g

*_PIANO PRIMO : ampio ingresso con scala di collegamento con il piano superiore
due ampi vani laterali, cucina, servizio igienico e portico.*

*_PIANO SECONDO : scala ed ampio vano di arrivo, cinque vani di varia
ampiezza e servizio igienico.*

_PIANO SOTTOTETTO : non praticabile.

*L'immobile è di vecchia costruzione, uso abitativo unifamiliare; ha rifiniture
e strutture tipiche dei primi anni del secolo in corso e stato di conservazione
scadente, per il quale si rendono necessari notevoli lavori di ristrutturazione.*

4) EDIFICIO "C"

*Distinto con la particella catastale n° 49, situato frontalmente ed a breve
distanza dall'ingresso su Via Nomentana.*

*_PIANO TERRENO : ampio ingresso, cinque camere di varia ampiezza, cucina
disimpegno, servizio igienico, due scale.*

*_PIANO PRIMO : sette vani di varia ampiezza, due scale, disimpegno e servizio
igienico.*

_TERRAZZO DI COPERTURA

*L'edificio ha caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio "B" e si trova
in scadentissimo stato di conservazione, con tutti i solai, di legno, attualmente
distrutti.*

5) EDIFICIO "D"

27

Distinto dalla particella catastale n° 56, situato in posizione Sud del compendio immobiliare in argomento, in corrispondenza di Piazza G. Winckelman.

_ PIANO TERRA-SEMINTERRATO : quattro vani di varia ampiezza, cucina, servizio igienico, vano scala, disimpegno.

_ PIANO AMMEZZATO : sei vani di varia grandezza, cucina, servizio igienico, scala e disimpegno.

_ PIANO PRIMO : ingresso principale, tre ampi ambienti, una camera, servizio igienico, scala.

_ PIANO SECONDO : ampia scala, cinque vani di varia grandezza, servizio igienico e disimpegno.

_ PIANO SOTTOTETTO : non praticabile.

Detto fabbricato ha caratteristiche e stato di conservazione analoghi a quello dell'edificio "B"

6) EDIFICIO "E"

Distinto dalla particella catastale n° 55, situato nella posizione Nord-Est del complesso in valutazione, in corrispondenza di Via B. Marliano.

_ PIANO TERRA-SEMINTERRATO : ingresso di servizio, cinque vani di varia ampiezza, cucina, servizio igienico e vano scala.

_ PIANO PRIMO : ampio vano ingresso e scala, quattro vani di varia grandezza, disimpegno e servizio igienico.

✱

_ PIANO SECONDO : ampio vano scala, cinque vani di varia grandezza, disimpegni e servizio igienico.

_ PIANO SOTTOTETTO : non praticabile.

Il fabbricato è di vecchia costruzione, con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio "B" - attualmente si trova nello stato diruto.

7) EDIFICIO "F"

Distinto dalla particella catastale n° 50, in posizione centrale del compendio: è costituito da un piano terreno e parziale piano primo, con locali autorimessa ed abitazioni di servizio.

Presenta caratteristiche edilizie e stato di conservazione analoghe a quelle dell'edificio "A"

Si rileva che in corrispondenza del confine Nord dell'intero complesso immobiliare sono situati i ruderi di due corpi di fabbrica, identificati in catasto dalle particelle n.ri 45 e 217 compresi nella descrizione e consistenza (nove fabbricati) dell'atto traslativo indicato in premessa.

Per quanto attiene lo stato di occupazione dei fabbricati, si evidenzia che soltanto una porzione dell'edificio "A" è trattenuta in uso da persona che in precedenza aveva esercitato funzioni di guardiania, alla quale, - a detta dei responsabili della Soc. "LASES" - è stata, da tempo, notificata ingiunzione di sfratto.

La determinazione del valore sarà riferita all'immobile libero da persone o

cose.

DATI CATASTALI

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta censito in Catasto come segue:

1) NEL NUOVO CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA

a) PARTITA 4809

foglio 582	part. 48	sup. mq.	8.870
"	"	57	14.300
"	"	312	305
"	"	313	1.095

Totale mq. 24.570

b) PARTITA 1 - Aree di Enti Urbani e Promiscui

foglio 582	part. 43	sup. mq.	840
"	"	45	270
"	"	49	780
"	"	50	210
"	"	51	580
"	"	54	11.180
"	"	55	460
"	"	217	20

Totale mq 14.340

SUPERFICIE COMPLESSIVA TERRENO:

di

Sup. " a ": mq. 24.570 + Sup. " b ": mq. 14.340 = MQ. 38.910

2) NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI ROMA

Partita 1382367 ✓

foglio 582 part. 43 ✓ piani T- 1°- 2° cat. A/7 CL 3 Vani 18,00

"	"	"	44 ✓	"	T	"	A/8	"	3	"	31,50
"	"	"	45/2 ✓	"	—	"	—	"	—	"	—
"	"	"	46 ✓	"	—	"	—	"	—	"	—
"	"	"	47 ✓	"	—	"	—	"	—	"	—
"	"	"	54/3 ✓	"	—	"	—	"	—	"	—
"	"	"	45/1 ✓	"	T	"	A/5	"	3	"	4,50
"	"	"	49 ✓	"	T-1°	"	A/7	"	4	"	16,00
"	"	"	50/1 ✓	"	T	"	C/6	"	10	MQ	15,00
"	"	"	50/2 ✓	"	T	"	C/6	"	9	"	30,00
"	"	"	50/3 ✓	"	T	"	C/6	"	10	"	15,00
"	"	"	50/4 ✓	"	1°	"	A/4	"	2	Vani	2,00
"	"	"	51/1 ✓	"	T	"	C/6	"	10	MQ	21,00
"	"	"	51/2 ✓	"	1°-2°-3°	"	A/7	"	5	Vani	14,00
"	"	"	54/1 ✓	"	T	"	C/6	"	10	MQ	161,00
"	"	"	54/2 ✓	"	T	"	C/6	"	10	"	16,00
"	"	"	54/4 ✓	"	1°-2°-3°	"	A/8	"	2	Vani	15,50
"	"	"	55/1 ✓	"	T	"	C/6	"	9	MQ	42,00
"	"	"	55/2 ✓	"	1°-2°-3°	"	A/7	"	4	Vani	2,00
"	"	"	56 ✓	"	T-1°-2°	"	A/7	"	4	"	17,00
"	"	"	217 ✓	"	T	"	C/6	"	6	MQ	16,00

di

TOTALI: VANI 120,50

MQ. 316

U.I.U. 17

Dall'esame delle sopraindicate partite catastali e dei corrispondenti fogli di mappa del N.C.T. e del N.C.E.U., si rileva quanto segue:

- la particella 54 sub. 1 - 2 - 3 - 4 configura la villa principale;*
- le indicazioni della particella 44 appaiono errate, in quanto rappresentative di una consistenza immobiliare - vani 31,50 categoria A/8 di 3^a classe, piano terra - che, verosibilmente, dovrebbe essere attribuita ad una porzione del piano terra della villa principale (part. 54). La stessa particella 44, peraltro, identifica nel foglio di mappa del N.C.E.U. un fabbricato di piccole proporzioni (sup. cop. di mq. 82 catastali) ora inesistente, la cui area di sedime sembrerebbe compresa nella superficie della particella 48 del foglio di mappa del N.C.T.*
- la particella 51 sub. 1 e 2, identifica il fabbricato "A",*
- " " " 43 identifica il fabbricato "B",*
- " " " 49 " " " " " " " " "C",*
- " " " 56 " " " " " " " " "D",*
- " " " 55 sub. 1 e 2, identifica il fabbricato "E",*
- " " " 50 " 1 - 2 - 3 e 4, identifica il fabbricato "F",*
- i fabbricati di cui alle particelle 217 e 45 sub. 1 e 2, sono, come già indicato nello stato di ruderi,*
- le particelle 46 e 47 rappresentano due serre, ora completamente distrutte, le cui superfici sembrerebbero già comprese in quella della particella 48 del foglio catastale del N.C.T.*

Si rileva, altresì, che per le particelle 44 - 46 e 47 sopraindicate sono state presentate al N.C.E.U. di Roma denunce di variazione per demolizione in data 12 Marzo 1992:

- prot. n° 025847, per la particella 44 che diventa area urbana e prende il nuovo numero di particella 382.
- prot. n° 025849, per le particelle 46 e 47 che diventano anch'esse aree urbane e prendono rispettivamente i nuovi numeri di particella 383 e 384.

Per semplice notizia, infine, si evidenzia il fatto che nel foglio catastale 582 del N.C.E.U. appare, contrariamente a quanto rilevabile nell'omologo foglio del N.C.T., un manufatto (vasca ornamentale?), ora inesistente, distinto dalla particella 42; per essa è stata presentata variazione per demolizione di cui al Prot. 25848 del 12.3.1992-

Le suddette partite 4809 del N.C.T. e 1382367 del N.C.E.U. risultano ancora intestate a "Repubblica Federale di Germania" per ineseguita voltura catastale del titolo di provenienza della proprietà.

CONSISTENZE

Le superfici da porre a base della presente stima sono riferite al parametro "mq. di superficie lorda vendibile", sono state rilevate graficamente dalle planimetrie acquisite agli atti dallo scrivente Ufficio per il precedente parere sulla congruità del prezzo di compravendita e riscontrate con misurazioni a campione eseguite nel fabbricato più rappresentativo.

✍

Esse risultano così quantificabili:

VILLA PRINCIPALE:

<i>Piano scantinato</i>	<i>Cantine</i>	<i>mq.</i>	<i>228</i>
<i>Piano Terra</i>	<i>Garage</i>	<i>"</i>	<i>62</i>
<i>Piano Terra</i>	<i>Servizi</i>	<i>"</i>	<i>325</i>
<i>Piani Rez de chaus. (h= mt 4,5 - 5)</i>	<i>Villa</i>	<i>"</i>	<i>1.197</i>
<i>Piani 1°-2°-3° (h= mt 3,5 - 4)</i>	<i>Villa</i>	<i>"</i>	<i>1.342</i>
<i>Piani Rez de chaus. - 2°</i>	<i>Terrazzi</i>	<i>"</i>	<i>213</i>
<i>Piano Rez de chaussee</i>	<i>Portici</i>	<i>"</i>	<i>60</i>
<i>Piano Terzo</i>	<i>Loc.Serbatoi</i>	<i>"</i>	<i>117</i>
<i>Piano Belvedere</i>	<i>Osservatorio</i>	<i>"</i>	<i>19</i>

EDIFICIO "A"

<i>Piano Terra</i>	<i>Garage</i>	<i>mq.</i>	<i>25</i>
<i>Piani Rialzato - 1°</i>	<i>Abitazione</i>	<i>"</i>	<i>363</i>
<i>Piano Terrazzo</i>	<i>Terrazzo</i>	<i>"</i>	<i>126</i>
<i>Piano Soffitte</i>	<i>Soffitte</i>	<i>"</i>	<i>83</i>
<i>Piano Soffute</i>	<i>Loc.Serbatoi</i>	<i>"</i>	<i>48</i>

EDIFICIO "B"

<i>Piani Terra 1° - 2°</i>	<i>Abitazione</i>	<i>mq.</i>	<i>492</i>
<i>Piano Terra</i>	<i>Portico</i>	<i>"</i>	<i>27</i>

47

EDIFICIO "C"

<i>Piani Terra - 1°</i>	<i>Abitazione</i>	<i>mq. 477</i>
<i>Piani 1° - Terrazzo</i>	<i>Balconi - Terrazzi</i>	<i>" 235</i>

EDIFICIO "D"

<i>Piani Terra - Ammezzato - 1° - 2°</i>	<i>Abitazione</i>	<i>mq. 618</i>
--	-------------------	----------------

EDIFICIO "E"

<i>Piani Terra - 1° - 2°</i>	<i>Abitazione</i>	<i>mq. 457</i>
<i>Piano 2°</i>	<i>Balcone</i>	<i>" 3</i>

EDIFICIO "F"

<i>Piani Terra</i>	<i>Autorimessa</i>	<i>mq. 60 utili</i>
	<i>Abitazione</i>	<i>" 38</i>
<i>Piano 1°</i>	<i>Terrazzi</i>	<i>" 49</i>

<i>PARCO</i>	<i>mq. 36.417</i>
--------------	-------------------

*DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI PER LA PROTEZIONE
DELLE BELLEZZE NATURALI*

*L'intero complesso di "Villa Blanc" è compreso nel Piano Regolatore
Generale in comparto urbanistico "N" a parco pubblico, in base alla variante*

del P.R.G. 16/12/1965 approvata con deliberazione di Giunta Regionale Luzzo n° 431 del 10/2/1976. La variante generale del P.R.G. per reperimento di aree per servizi e verde pubblico, adottata dalla Giunta Municipale con deliberazione n° 3622 del 4/6/1990 e non ancora approvata a termini di Legge, riconferma la destinazione della zona "N" sopracitata.

Nell'originario P.R.G. del 16/12/1965, lo stesso immobile aveva destinazione a zona "GI", parco privato vincolato.

Sul complesso immobiliare in valutazione gravano i vincoli derivati dai seguenti provvedimenti:

— D.M. Pubblica Istruzione 17/06/1953 che ha dichiarato il compendio immobiliare in oggetto di notevole interesse pubblico, "perchè con la sua varia e pregiata vegetazione arborea costituisce una attraente zona verde nell'abitato cittadino", ai sensi della Legge 29/06/1939 n° 1497, sulla protezione delle bellezze naturali.

— D.M. Pubblica Istruzione 19/5/1976, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 21/1/1977 al n° 3234 di formalità, che ha dichiarato il bene patrimoniale in argomento di interesse particolarmente importante ai sensi e per gli effetti della Legge 1/6/1939 n° 1089. La motivazione del vincolo ministeriale riguarda l'edificio "Villa Blanc" e recita testualmente: " edificio tra i più pregevoli dell'architettura romana dell'inizio del XX Secolo e, per le sue particolari soluzioni planimetriche e formali, esempio unico dell'eclettismo del tempo, come mostrano sia la combinazione del tutto inedita dei modi liberty che con le forme attinte dal passato, sia taluni originali partiti costruttivi, realizzati in ghisa e vetri, sia la ricca veste

gh

decorativa, eseguita in vari materiali (cotto, ceramica, ferro) nel più puro gusto floreale".

Per quanto concerne i sopraindicati vincoli, si osserva che essi sono mirati all'azione di conservazione delle opere ritenute di pregio artistico ed ambientale, da cui derivano oneri ed agevolazioni fiscali, previsti dalla normativa vigente, rispettivamente a carico e a favore dei proprietari.

Si ritiene, pertanto, che gli indicati vincoli influiscano in modo non determinante sul valore di mercato degli immobili.

VALUTAZIONE

Il compendio da valutare, come precedentemente indicato, costituisce una entità patrimoniale di particolare pregio artistico ambientale, con una connotazione architettonica e dotazione di ampi spazi verdi con pregiato soprassuolo, certamente non usuale per il mercato immobiliare.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, dovrà tenersi adeguatamente conto del degradato stato dei luoghi, della ubicazione in zona di elevata ambientazione, della destinazione urbanistica e dei vincoli per la salvaguardia artistico-ambientale cogenti su di esso, nonché della destinazione d'uso, discendente dalla natura e composizione del bene stesso, che può essere unicamente volta alla sua fruizione per sedi di qualificate rappresentanze o di istituzioni d'interesse collettivo. E' da rilevare, peraltro, che la sua futura utilizzazione è certamente subordinata all'esecuzione di radicali e notevoli lavori di bonifica, risanamento statico, adeguamento funzionale, ristrutturazione e restauro degli elementi artistici ed architettonici che si configurano di composita e difficile

27

catalogazione.

In dipendenza delle suesposte considerazioni si ritiene che la scelta del criterio di stima debba univocamente volgersi a quello definito come a "valore di trasformazione", che prende in considerazione i valori di mercato applicabili al bene in trattazione, considerato nello stato di piena agibilità e fruizione, (ossia completamente ristrutturato) diminuiti dei costi necessari per la sua completa ristrutturazione, comprensivi degli interessi passivi e degli utili del costruttore, nonché del profitto d'impresa. Il risultato così ottenuto verrà adeguatamente rapportato all'attualità in relazione ai tempi di esecuzione delle opere di trasformazione, in conformità alle indicazioni dettate dalla formula esplicativa del criterio estimativo adottato:

$$V_t = \frac{V_{mt} - K}{q^n}$$

di cui:

V_t = Valore di trasformazione

V_{mt} = Valore dell'immobile ristrutturato

K = Costo di ristrutturazione

q = $1 + r$

r = Saggio d'interesse sui capitali

n = Numero degli anni

IMMOBILI DI COMPARAZIONE -

Si procederà ora alla ricerca dei più idonei valori unitari da assumere per la presente valutazione, attraverso la comparazione dell'immobile in esame con altri

beni ad esso compatibilmente assimilabili, di valore già definito.

Dalle ricerche effettuate nell'ambito del mercato immobiliare non si è pervenuti ad elementi probanti per il presente quesito estimativo in quanto si è potuto constatare che la negoziazione di immobili di alto rilievo, come quello in oggetto, normalmente non avviene attraverso i comuni canali di intermediazione immobiliare. La comparazione, pertanto, verrà effettuata con immobili che sono stati oggetto di stima da parte dello scrivente Ufficio.

1) - Con riferimento al Maggio 1991 l'immobile sito in Roma - P.zza delle Coppelle e Via della Maddalena, a breve distanza dal PANTHEON, in dipendenza della vendita da parte della Soc. SESCAR IMMOBILIARE al Senato della Repubblica è stato valutato come segue:

- Locali Commerciali al Piano Terra £. 18.000.000/mq.

- Locali sottonegozio £. 4.500.000/mq.

- Uffici al Piano Primo £. 10.000.000/mq.

- Uffici al Piano Secondo £. 8.000.000/mq.

Tale immobile ubicato in zona centrale, costruito in anni remoti, si trovava all'atto della stima in buone condizioni d'uso e manutenzione.

2) Con riferimento al Luglio 1989, il compendio immobiliare sito in Roma - Via Salaria n° 267, costituente la parte di proprietà privata di Villa Ada (ex Villa

Savoia) avente la stessa destinazione urbanistica del bene in esame (Zona "N")

è stato valutato:

PALAZZINA REALE - in scadenti condizioni

seminterrato : £. 2.000.000/mq

piano terreno : £. 5.000.000 - 6.000.000/mq

piani elevati : £. 5.000.000/mq

FABBRICATI ACCESSORI

magazzini : £. 1.500.000/mq

autorimesse : £. 1.500.000/mq

uffici : £. 2.000.000 - 2.500.000/mq

abitazioni : £. 2.500.000 - 3.000.000/mq e 4.000.000 - 4.500.000/mq

GIARDINO

all'italiana (mq. 4.840) : £. 120.000/mq

PARCO : MQ 739.936 £. 55.000/mq

E' da rilevare, che una ridotta superficie dell'intero terreno è curata a parco mentre la maggior consistenza trovasi nello stato naturale con zone a macchia e sottobosco.

3) Con riferimento ad Ottobre 1991, il complesso immobiliare, di proprietà del Banco di Napoli, offerto in vendita alla Camera dei Deputati, situato nel rione Colonna in Via del Parlamento, Via del Giardino Theodoli, Via in Lucina e Via del Corso è stato valutato:

CORPO PRINCIPALE - Filiale Banca

- piano interrato : £. 7.000.000/mq
- p.ni Terr. 1° e 2° : £. 15.000.000/mq
- piano 3° : £. 14.000.000/mq
- abitazione cust. : £. 6.000.000/mq

ALTRI EDIFICI CONFINANTI

- uffici ai vari piani : £. 13.000.000 — 14.000.000/mq
- abitazioni : £. 8.000.000 — 10.000.000/mq

Trattasi di immobile edificato nei primi anni del 1900, con struttura di muratura ordinaria, prospetti di pregio, composizione interna sufficientemente razionale, recentemente ristrutturato e dotato di buone rifiniture ed adeguati impianti. Adibito a sede di Istituto di Credito, Uffici Privati ed abitazioni di tono elevato, è ubicato in zona centrale, a breve distanza da Piazza del Parlamento e Piazza Colonna.

4) Riferimento al Novembre 1990: complesso immobiliare denominato "Palazzo Rivaldi", di proprietà dell' IPAB "Istituto di Santa Maria in Aquiro"

- Ubicazione : Rione Monti - Via del Colosseo e del Tempio della Pace - in posizione elevata su Via dei Fori Imperiali di fronte al Colosseo.

FABBRICATO PRINCIPALE (Palazzo Rivaldi)

- Costruzione del tardo rinascimento (1535 — 1545), originariamente residenza patrizia, successivamente adibito a convitto e quindi occupato abusivamente da terzi fino al 1987. Su di esso insistono i vincoli della Soprintendenza per i Beni

Ambientali e Architettonici, ai sensi della Legge 1089/1939.

E' stato valutato come segue: considerato completamente restaurato da

£. 6.000.000 — 7.000.000/mq a £. 8.500.000 — 10.000.000/mq in relazione ai vari piani.

Tali parametri sono stati decurtati:

- per la prevalente destinazione a Convitto (Cat. B/1) e per i vincoli della Legge 1089/1939 del 30%;

- per limiti di funzionalità interna del 8%;

- per costi di ristrutturazione del 20%; pari a : da £.1.200.000 a 2.000.000/mq.

per cui si è pervenuti ai seguenti valori unitari, considerando l'immobile nello stato

in cui versava alla data del riferimento estimale (Novembre 1990) :

da £. 2.500.000 — 3.000.000/mq a £. 3.600.000 — 4.200.000/mq

FABBRICATO SECONDARIO

Originariamente "casa del giardiniere", successivamente trasformato in residenza abitativa, valutato:

- Considerato agibile e vendibile da £. 5.000.000 — 6.000.000/mq a £.

10.000.000/mq per la parte abitativa. Tali parametri sono stati ridotti:

- per lo stato locativo occupato 25%

- per vincolo derivante da atto d'obbligo riguardante l'inscindibilità di questo immobile da quello principale 15%

per cui si è pervenuti ai seguenti parametri di valutazione da £. 3.000.000 —
3.600.000/mq a £. 6.000.000/mq per i vari piani.

PARCO (destinazione di P.R.G. Zona "N")

*Ricoperto da fitta vegetazione spontanea, impraticabile; posizione elevata;
superficie
mq. 2.750; valutato £. 100.000/mq*

*5) Riferimento Settembre 1992: appartamento situato nel Quartiere Pinciano, Via
Monte Parioli 49, piano 2°, nell'ambito di un complesso immobiliare realizzato da
circa trentacinque anni e dotato di ampie zone verdi condominiali, valutato :
£. 8.000.000/mq; superficie coperta circa 200 mq, mediocre stato di manutenzione.*

*6) Con riferimento al Febbraio 1992 il compendio immobiliare offerto in vendita al
Ministero dell'Interno, da destinare a Scuola Agenti di P.S., situato in Roma,
località S.Maria Nuova, Via Casal Lumbroso, è stato valutato, per le porzioni
d'immobile destinate a zone verdi £. 150.000/mq - superficie in valutazione
mq. 40.000 circa.*

*7) Con riferimento al Settembre 1987, il compendio immobiliare sito in Roma, Via
Pio VI° acquistato dallo Stato per il nucleo centrale di Polizia Tributaria della
Guardia di Finanza è stato valutato, relativamente a quanto concerne le aree
scoperte attrezzate per l'estensione di mq. 10.400 circa in ragione di £. 130.000/mq*



8) Con riferimento al Maggio 1987 il compendio immobiliare sito in Roma - Via della Camilluccia n° 591, in dipendenza dell'acquisto da parte dell'Associazione CISEC "Centri Internazionali Studi e Convegni" è stato valutato, dallo scrivente Ufficio, per la parte attinente alle zone con destinazione a parco, della superficie di mq 7.000 circa £. 100.000/mq

Ciò premesso si procede ad una sintetica analisi comparativa degli immobili enunciati rispetto a quello in trattazione, sulla base delle caratteristiche maggiormente condizionanti.

—UBICAZIONE : Il complesso immobiliare in esame presenta connotazioni meno rilevanti che non gli immobili 1, 3 e 5, che sono ubicati nel centro storico od in zona di alta residenzialità; pressochè assimilabile ai beni 2 e 4; migliori rispetto ai terreni con destinazione a parco od a zone verdi di cui ai numeri 6 - 7 e 8, in quanto collocato lungo il tratto urbano della Via Nomentana, in un contesto urbano di qualificazione residenziale medio-alta.

—TIPOLOGIA ARCHITETTONICA : Gli edifici in argomento, con particolare riferimento all'immobile principale del compendio stesso, presentano connotazioni assimilabili a quelle dei fabbricati di comparazione, con maggior identificazione in quelli riportati nei numeri 2 e 4.

In relazione alle considerazioni precedentemente esposte ed ai riferimenti estimativi sopra indicati, fatti i dovuti raffronti, si ritiene di valutare secondo i parametri di seguito indicati:



FABBRICATI :

*CONSIDERATI NELLO STATO DI PIENA AGIBILITA': DOPO LA
RISTRUTTURAZIONE :*

— VILLA PRINCIPALE

<i>— locali cantina</i>	<i>£. 2.500.000/ mq.</i>
<i>— autorimesse</i>	<i>£. 4.000.000/ mq.</i>
<i>— servizi</i>	<i>£. 4.000.000/ mq.</i>
<i>— vani di residenza</i>	<i>£. 8.000.000 — 8.500.000/ mq.</i>
<i>— vani secondari</i>	<i>£. 4.000.000/ mq.</i>
<i>— portici</i>	<i>£. 2.000.000/ mq.</i>
<i>— terrazzi</i>	<i>£. 1.500.000/ mq.</i>

— EDIFICI VARI

<i>— abitazioni</i>	<i>£. 5.500.000/ mq.</i>
<i>— autorimesse</i>	<i>£. 3.200.000/ mq.</i>
<i>— portici e terrazzi</i>	<i>£. 1.200.000/ mq.</i>

— TERRENO A PARCO :

Al parco si ritiene di attribuire un valore unitario di £. 60.000/mq, in considerazione dell'attuale stato dei luoghi, nonchè dei vincoli imposti dal P.R.G. (zona " N ") avendo riguardo quindi, delle prescrizioni e destinazioni urbanistiche delle suddette aree. Si ritiene, altresì, di incrementare tale valore unitario, in ragione del 30% circa, in considerazioni del pregio delle essenze arboree ivi insistenti,



pervenendo così al parametro di £. 80.000 mq di superficie scoperta.

VALUTAZIONE A VALORE DI TRASFORMAZIONE

FABBRICATI

VALORE A RISTRUTTURAZIONE AVVENUTA

— Villa Principale

p.no scant.	cantine	mq.	228	£/mq.	2.500.000	£.	570.000.000
p.no terra	garage	"	62	"	4.000.000	"	248.000.000
"	"	servizi	"	325	"	4.000.000	" 1.300.000.000
p.no R.Ch.se	villa	"	1.197	"	8.500.000	"	10.174.500.000
(h = mt. 4,50 — 5,00)							
p.ni 1°-2°-3°	villa	"	1.342	"	8.000.000	"	10.736.000.000
(h = mt. 3,50 — 4,00)							
p.ni R - 2°	terrazzi	"	213	"	1.500.000	"	319.500.000
p.no R	portico	"	60	"	2.000.000	"	120.000.000
p.no 3°	servizi	"	117	"	4.000.000	"	468.000.000
p.no belv.re	osserv.	"	19	"	4.000.000	"	76.000.000

T O T A L E £. 24.012.000.000

In via cautelativa si ritiene di decurtare tale importo del 5% per tenere conto di vincoli ambientali ed architettonici gravanti sulla villa.

pertanto si ha:

$$£. 24.012.000.000 \times 0,95 = £. 22.811.400.000$$

[Handwritten signature]

— Edificio " A " —

p.no T	garage	mq. 25	£/mq. 3.200.000	£. 80.000.000
p.ni R-1°	abitaz.	" 363	" 5.500.000	" 1.996.500.000
p.no terr.	terraz.	" 126	" 1.200.000	" 151.200.000
p.no soff.		" 131	" 2.000.000	" 262.000.000

TOTALE £. 2.489.700.000

— Edificio " B " —

p.ni T-1°-2°	abitaz.	mq. 492	£/mq. 5.500.000	£. 2.706.000.000
p.no T	portico	" 27	" 1.200.000	" 32.400.000

TOTALE £. 2.738.400.000

— Edificio " C " —

p.ni T - 1°	abitaz.	mq. 477	£/mq. 5.500.000	£. 2.623.500.000
p.ni 1°-terr.	terr.	" 235	" 1.200.000	" 282.000.000

TOTALE £. 2.905.500.000

— Edificio " D " —

p.ni amm.to-1°-2°	abitaz.	mq. 618	£/mq. 5.500.000	£. 3.399.000.000
-------------------	---------	---------	-----------------	------------------

TOTALE £. 3.399.000.000

— Edificio " E " —

p.ni T-1°-2°	abitaz.	mq. 457	£/mq. 5.500.000	£. 2.513.500.000
--------------	---------	---------	-----------------	------------------

[Handwritten signature]

TOTALE £. 2.513.500.000

— Edificio " F " —

p.no T	autor.	mq. 60	£/mq. 3.200.000	£. 192.000.000
p.no 1°	abitaz.	" 38	" 5.500.000	" 209.000.000
" "	terrz.	" 49	" 1.200.000	" 58.800.000

TOTALE £. 459.800.000

TOTALE FABBRICATI

£. 37.317.300.000

2) SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

Per la determinazione dei costi di ristrutturazione si fa riferimento al costo necessario per la ristrutturazione di edifici residenziali, costo usualmente reperibile nell'ambito delle attività edilizie, oscillante tra £. 1.200.000 — 1.500.000 /mq. di superficie lorda da ristrutturare a secondo della natura ed entità degli interventi edilizi, nonché delle caratteristiche e qualità delle rifiniture.

Nel caso di specie, la ristrutturazione, esulando dai normali schemi di recupero di vecchi manufatti, si presenta particolarmente impegnativa in relazione al degrado anche statico degli edifici in esame, al restauro e/o ricostruzione degli elementi architettonici di pregio artistico, alla assunzione in opera di particolari materiali, non più usuali, ai fini del corretto ripristino dell'originarie connotazioni edilizie.

In relazione a quanto precedentemente esposto ed al fine, quindi, di tener conto dei maggiori oneri necessari per l'intervento edilizio in argomento e dell'utile imprenditoriale, si ritiene di incrementare il costo di ristrutturazione per l'edilizia residenziale in ragione del 70%, partendo dal parametro di £.

1.500.000/mq. in considerazione della elevata connotazione dei fabbricati in argomento.

Quindi si ha:

$$£. 1.500.000/mq \times 1,7 = £. 2.550.000/mq \text{ in c.t. } £. 2.500.000/mq$$

Tale costo di ristrutturazione si ritiene riferito alle componenti più significative del compendio immobiliare in argomento, e quindi verrà adeguatamente proporzionato alla varietà delle restanti porzioni immobiliari in valutazione, con l'esclusione, comunque, di eventuali elementi di natura artistica.

Pertanto si ha:

VILLA PRINCIPALE

p.no scant.	mq. 228	£/mq. 700.000	£. 159.600.000
" terra	" 387	" 1.200.000	" 464.400.000
p.no R.Ch.sse villa (h = mt. 4,5 - 5,0)	" 1.197	" 2.500.000	" 2.992.500.000
p.ni 1°-2°-3° villa (h = mt. 3,5 - 4,0)	" 1.342	" 2.500.000	" 3.355.000.000
p.ni R-2° terraz.	" 213	" 300.000	" 63.900.000
p.no R portici	" 60	" 500.000	" 30.000.000
p.no 3° e bel.dere	" 136	" 1.200.000	" 163.200.000

TOTALE £ 7.228.600.000

EDIFICIO " A "

p.no terra	mq. 25	£/mq 1.000.000	£. 25.000.000
p.ni R-1°	" 363	" 1.800.000	" 653.400.000
p.no terraz. terraz.	" 126	" 300.000	" 37.800.000
p.no soff.	" 131	" 600.000	" 78.600.000

TOTALE £ 794.800.000

EDIFICIO " B "

p.ni T-1°-2°	mq. 492	£/mq. 1.800.000	£. 885.600.000
p.no T portici	" 27	" 350.000	" 9.450.000

TOTALE £ 895.050.000

EDIFICIO " C " (solai distrutti)

p.ni T - 1°	mq. 477	£/mq 1.800.000	£. 858.600.000
p.ni 1°-terr. balc.terr.	" 235	" 300.000	" 70.500.000

TOTALE £ 929.100.000

EDIFICIO " D "

p.ni T-amm.to 1°-2°	mq. 618	£/mq. 1.800.000	£. 1.112.400.0000
---------------------	---------	-----------------	-------------------

21

TOTALE £ 1.112.400.000

EDIFICIO " E " (pressochè distrutto)

p.ni T-1°-2°	mq. 457	£/mq. 2.000.000	£ 914.000.000
--------------	---------	-----------------	---------------

TOTALE £ 914.000.000

EDIFICIO " F "

p.no T	mq. 60	£/mq 1.000.000	£ 60.000.000
--------	--------	----------------	--------------

p.no 1°	" 38	" 1.800.000	" 68.400.000
---------	------	-------------	--------------

" " terraz.	" 49	" 300.000	" 14.700.000
-------------	------	-----------	--------------

TOTALE £ 143.100.000

TOTALE COSTO RISTRUTTURAZIONE FABBRICATI

£ 12.017.050.000

L'indicato costo di ristrutturazione si riferisce ad opere che, presumibilmente, avranno un periodo di esecuzione di circa 2 anni. Tale costo, pertanto, viene aumentato degli interessi passivi riguardanti le anticipazioni inerenti il valore delle opere in argomento.

Tali interessi, considerando un andamento delle spese crescenti progressivamente nel tempo di esecuzione delle opere, al tasso del 16% annuo, attualmente adottato dagli Istituti di Credito, ammontano ad un totale di:

$$16\% \times 2 \text{ anni} : 2 = 16\%$$

pertanto si perviene al costo di:

$$£ 12.017.050.000 \times 1,16 = £ 13.939.778.000$$

Definiti, come sopra specificato gli elementi riguardanti il valore di trasformazione, considerando il fatto che i fabbricati in oggetto saranno pienamente fruibili e disponibili solo ad ultimazione dei lavori (anni due) si applica la citata formula estimativa, assumendo l'ordinario saggio di fruttuosità per investimenti immobiliari pari al 6,50%:

VALORE DEI FABBRICATI NELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI

$$\frac{£. 37.317.300.000 - £. 13.939.778.000}{(1 + 0,065)^2} = £. 23.377.522.000 \times \frac{1}{1,134225} =$$

$$£. 23.377.522.000 \times 0,8816592 = £. 20.611.009.279$$

VALORE DEL PARCO

$$\text{mq. } 36.417 \times £. 80.000/\text{mq} = £. 2.913.360.000$$

Sommando i due valori sopradeterminati si ha:

VALORE FABBRICATI	£. 20.611.009.279
VALORE PARCO	£. 2.913.360.000
TOTALE	£. 23.524.369.279

in c.l. £. 23.525.000.000
(ventitremiliardicinquacentocinquemilioni)

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto e determinato si attribuisce al complesso immobiliare sopra descritto il valore complessivo, riferito alla data

Sh
Carlo
M

in cui è stato esercitato il diritto di prelazione, di £. 23.525.000.000

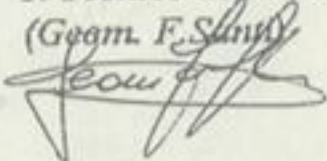
(ventitremiliardicinquecentoventicinquemilioni) quale più probabile valore di mercato riscontrabile in una libera contrattazione di compravendita.

Detto importo deve intendersi strettamente subordinato alla libertà dell'immobile da pesi, vincoli, gravami e servitù di qualsiasi natura e diritto, tranne i vincoli urbanistici e ministeriali già considerati.

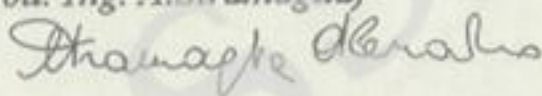
Pertanto si ritiene di esprimere parere di congruità sull'importo di £. 23.300.000.000 (ventitremiliarditrecentomilioni) per il compendio in oggetto, su cui è stato esercitato il diritto di prelazione da parte dello Stato.

Roma, 17.03.93

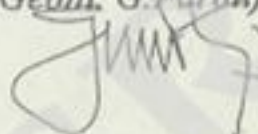
Il Tecnico della Sez. I' C
(Geom. F. Sini)



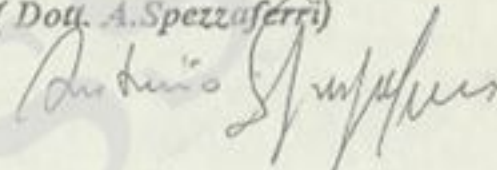
Il Capo della Sez. I' C
(Dott. Ing. A. Stramaglia)



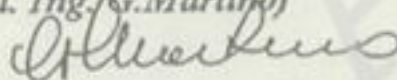
Il Tecnico della Sez. III
(Geom. G. Paroli)



Il Capo della Sez. III
(Dott. A. Spezzaferri)



IL DIRETTORE
DIRIGENTE SUPERIORE
(Dott. Ing. G. Martino)

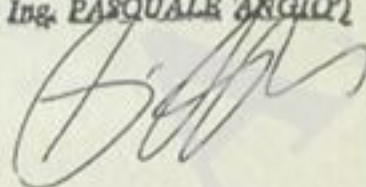


MINISTERO DELLE FINANZE
Direzione Generale del Catasto e dei SS TT.EE.
Servizio Tecnico Centrale II

Visto ai sensi del D.M. 30 gennaio 1990, n. 2A/459,
per la verifica sotto l'aspetto tecnico - formale
della presente perizia di stima, per la quale è
stato emesso il parere n. 2A/855 in pari data.

Roma li 22 MAR. 1993

Il Capo del Servizio
IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dott. Ing. PASQUALE ANGIO)



La Posta

Parola di Sisinni

In relazione alle notizie apparse sui numeri 50 e 51 dell'«Espresso» vorrei fare alcune precisazioni. Ho rappresentato al ministro il dovere di sottrarre oltre 500 quadri estremamente importanti per la storia dell'arte e della cultura, all'oblio dei depositi della Galleria Borghese e al danno di un cantiere di restauro in atto, offrendo, d'accordo

con l'autorità competente, per la durata del restauro della Galleria, la Chiesa Grande del San Michele. Il ministro ha accolto la proposta e, con propria nota, ne ha ordinato il trasferimento alla Soprintendenza ai Beni Artistici e Storici del Lazio che è la sola competente in materia.

Le esposizioni della Quadreria Borghese al San Michele non «naufrega». Al contrario, registra un continuo successo da parte di una folla entusiasta e composta, che correttamente «fa la fila», pur di vedere e ammirare tanto patrimonio d'arte e cultura.

I soprintendenti sono gestiti dall'apposita direzione generale e il mio rapporto con gli stessi è ottimo. La ex soprintendente Margherita Asso è stata nominata, su proposta del consiglio di amministrazione, dal ministro e non da me, ispettore centrale e perciò assegnata al mio ufficio e ricordo, comunque, che il dannoso concerto dei Pink Floyd a Piazza San Marco di Venezia fu autorizzato

dalla Soprintendenza gestita dall'Arch. Asso.

A parte il fatto che la disciplina del telefono da parte del soprintendente di Venezia Ricciardi è stata una misura precauzionale che ha voluto adottare il suddetto, stante il blocco finanziario disposto dalla presidenza del Consiglio dei ministri, è ben noto che i finanziamenti vengono erogati non certo a mio piacimento, ma su un piano annuale di spesa, proposto dalle Soprintendenze e approvato dal ministro, sentito il Consiglio Nazionale per i Beni Culturali e Ambientali.

Il recupero del San Michele è un'operazione esemplare, che incanta non solo chi ne conosceva lo stato di degrado, ma, soprattutto, le numerosissime delegazioni straniere con cui abbiamo rapporti istituzionali. Nel San Michele furono creati, a richiesta di un ministro, gli studi e del ministro e del gabinetto. Gli ambienti non furono e allora e poi mai occupati, trovando i titolari del dicastero, più co-

moda, perché più centrale, la sede del Collegio Romano. Sarei, comunque, felice se il ministro Ronchey decidesse di venire qui, anche perché il ministro ed io pensiamo che alla storica sede del Collegio Romano debba andare la Biblioteca di Archeologia e Storia dell'Arte.

L'operazione Palazzo Barberini - Villa Blanc - come ha ripetutamente dichiarato il ministro Ronchey - è stata immaginata da me, avendo da sempre tentato di dare a Roma la Galleria Nazionale di Arte Antica, in Palazzo Barberini e a tal fine ho proposto e predisposto con tempestività quanto necessario per l'esercizio del diritto di prelazione di Villa Blanc, per cui il ministro Ronchey si è poi tanto utilmente adoperato, col sostegno del ministro Gorla e l'adesione del ministro Andò.

Da sempre adottato criteri di estremo rigore per la tutela, ivi compreso l'uso dei monumenti. Così ho proposto al ministro di non concedere l'uso

di Piazza San Marco e di non consentire oltre l'attuale uso delle Terme di Caracalla: i provvedimenti da me disposti, sono stati tempestivamente firmati dal ministro Ronchey, con cui, peraltro, ho rapporti improntati non solo a corretta collaborazione, ma, anche, a profonda stima e amicizia.

Da almeno venti anni non ho tessere di partito. Non appartengo perciò ad alcuna corrente, né del senatore Andreotti, né di altri. Non sono dell'Opus Dei.

FRANCESCO SISINNI, DIRETTORE GENERALE MINISTERO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI, ROMA

In merito ai problemi connessi alla destinazione di Villa Blanc, si sono incontrati oggi a Palazzo Baracchini il Ministro della Difesa On. Salvo Andò e il Ministro dei Beni Culturali Alberto Ronchey. E' stato convenuto che il restauro di Villa Blanc, dove si trasferiranno il Circolo Ufficiali, finora insediato nel Palazzo Barberini, ed altri uffici, sarà a carico della Difesa con la stretta cooperazione dei Beni Culturali.

Per definire la convenzione che regolerà i rapporti fra i due Ministeri e il Comune di Roma, i Ministri hanno convenuto di costituire una ristretta commissione alla quale è stata invitata a partecipare l'amministrazione Capitolina in rappresentanza dell'interesse dei cittadini alla fruizione, per quanto possibile, del parco.

Il complesso potrà essere destinato non solo a sede del Circolo Ufficiali, ma pure a esigenze di rappresentanza istituzionale. Sarà anche ospitato un istituto di alti studi storico-militari da costituire.

Il Presidente della Repubblica

Caro Alberto

ho ricevuto la Tua lettera e Ti ringrazio per la premurosa comunicazione concernente l'avvio della procedura per acquisire il complesso di Villa Blanc, prossima sede del Circolo Ufficiali delle Forze Armate.

Nel compiacermi per il felice esito, Ti informo anche che ho ricevuto precise assicurazioni dallo Stato Maggiore della Difesa circa il trasferimento del Circolo nella nuova sede, non appena questa sarà disponibile e sistemata.

Credo, quindi, che esistano tutte le premesse per una celere conclusione della vicenda.

Con viva cordialità

e resto con auguri

Roma, 13 ottobre 1992

Dott. Alberto RONCHEY
Ministro per i Beni Culturali
e Ambientali

R O M A

off. Don Luigi Scapellato



*Presidenza
del Consiglio dei Ministri*

Roma, 7 ottobre, 1992

COMUNICATO STAMPA

*La decisione di esercitare in proprio su Villa Bianco
tutte le attività del Ministero delle Finanze è stata presa il 7/10/92*

In una riunione convocata con urgenza a Palazzo Chigi, il Ministro per i beni culturali e ambientali è stato messo in condizioni di esercitare il diritto di prelazione su Villa Bianco. La prelazione scade il 12 Ottobre.

Grazie alla sensibilità del Ministro Gorla per l'acquisizione della Villa nella prospettiva di trasferimento del Circolo Ufficiali delle Forze Armate da Palazzo Barberini, dove potrà essere insediato il grande Museo Nazionale d'Arte Antica (XIV - XVIII secolo), sono stati messi a disposizione circa 30 miliardi di lire attinti al capitolo 7901 del Ministero delle Finanze.

Alla riunione, presieduta dal Sottosegretario Fabio Fabbri, hanno partecipato il Ministro per i beni culturali e ambientali Alberto Ronchey, il dr. Ernesto Del Gizzo Direttore Generale del Demanio e il dr. Luigi Pacifico Direttore Generale del Bilancio alla Ragioneria Generale dello Stato.

La Villa Bianco, dove si trasferirà il Circolo Ufficiali, è stata definita dagli esperti un "gioiello" del liberty romano. Il Palazzo Barberini, che già dal 1949

let.
Presidenza
Consiglio dei Ministri

*di 71 m.k
e 300 dipinti*

avrebbe dovuto ospitare la Galleria Nazionale d'Arte Antica nella sua integrità, è un esemplare pregevolissimo del barocco romano (Maderno, Bernini, Borromini, Pietro da Cortona). Nella Galleria ^{ma} ~~potrà~~ essere finalmente ¹⁵⁰⁰ ~~esposti anche un migliaio di~~ pezzi di straordinario valore, oggi dispersi tra depositi e "usi in concessione". Si può finalmente concludere una vertenza che si trascina da circa quaranta anni. Il Ministro Ronchey ha espresso la sua viva soddisfazione.

Nella riunione, infine, si è convenuto sulla opportunità di sviluppare il ricorso alla prelazione ogni qualvolta è possibile acquisire beni da destinare a finalità pubbliche.

Il Presidente del Consiglio On. Amato ha espresso la sua viva soddisfazione per la positiva conclusione che si profila per Villa Blanc: un bene della collettività che, grazie al lavoro del Ministro per i Beni culturali e del Ministro delle Finanze, rimarrà nella disponibilità pubblica, consentendo anche una più adeguata utilizzazione di Palazzo Barberini.

FAX

Mod. H (Servizio promiscuo)

5 6 OTT. 1992

UFFICIO TECNICO ERARIALE
ROMA

Prot. n. 31911/1C

Allegati

Risposta a nota del 27/7/92

N.

10330 - Div. III

Al Ministero dei Beni Culturali
ed Ambientali - Ufficio
Centrale per i beni ambientali
Architettonici, Archeologici
Artistici e Storici

ROMA

OGGETTO: ROMA - Villa BLANC in Via Nomentana N° 216

Proposta esercizio diritto prelazione.

e p.c. Al Soprintendente per i
Beni Ambientali e Architettonici

ROMA

In esito a quanto richiesto con la nota sopraindicata, quest'Ufficio, esperito sopralluogo ed esaminata la documentazione pervenuta in allegato, esprime il parere che il prezzo di acquisto indicato nel preliminare di vendita tra la Soc; Gen; Imm;re SOGENE e la "LASES" s.r.l. pari a £. 23.300.000.000 (ventitremiliarditrecen tomilioni) possa ritenersi congruo,

Trattasi di un complesso immobiliare, sito in Roma, Via Nomentana n° 216, denominato "VILLA BLANC", composto di un corpo principale formato da una grande villa, la cui costruzione risale al 1850 circa e da sette piccoli fabbricati, dislocati nel verde dell'immenso parco. Il tutto è in condizioni di degrado piuttosto evidente. La villa principale, pur conservando la sua splendida architettura, ove si ravvisa l'opera sapiente del Mastro artigiano, non consente quasi l'accesso, visto lo stato di totale abbandono del compendio.

Per quanto attiene le costruzioni minori, anchesse risultano essere abbandonate ed impietosamente lasciate all'incuria del tempo, ad eccezione del fabbricato denominato nel succitato atto preliminare quale villino "A" e del villino denominato "F" ambedue abitati.

./.

Il villino "A" è abitato solo in in parte, inquanto una porzione del sudetto fabbricato reca dei segni evidenti di cedimenti statici, lo stato di manutenzione è appena accettabile.

Il villino denominato "F" risulta essere anch'esso abitato e presenta uno stato di manutenzione quasi mediocre.

I vari fabbricati sono ubicati in un parco di circa tre ettari, che anche presentando il degrado dovuto all'incuria per gli anni passati, rivela a pieno la sua bellezza con piante di alto fusto secolari, varie varietà di palmizi, cerri, faggi etc. di notevole bellezza.

I terreni compresi nel complesso immobiliare in oggetto risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita n° 4809 - Foglio 582 particelle: 48 - 57 - 312 e 313 e per quanto attiene i fabbricati essi sono censiti nel N.C.E.U. alla partita n° 1382367 al foglio 582 con le particelle 43 - 44 - 45 sub. 2 46 - 47 - 54 sub. 3 - 45 sub. 1 - 49 - 50 sub. 1 - 2 - 3 - 4 51 sub. 1 - 2 - 54 sub. 1 - 2 - 4 - 55 sub. 1 - 2 - 56 e 217.

Secondo quanto rilevato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roma in data 23/3/92 prot. 21274; l'intero compendio ricade in zona "N" (Verde Pubblico).

Si precisa, inoltre, che per quanto attiene la richiesta pervenuta in data 24/9/92 prot. 10896, questo Ufficio è impossibilitato ad esprimere il parere di congruità richiesto, quale prezzo differenziato tra il fabbricato principale, vincolato ai sensi della Legge 1089/39, e quello dell'intero complesso immobiliare restante, inquanto nel sopracitato atto preliminare i due valori non sono distinti tra loro, ma, viene , invece, attribuito all'intero compendio immobiliare un valore totale.



MODULARIO
B.C.A. - 58

Mod. 8

N. 13228

del 7.10.1992

Il Ministro
per i Beni Culturali e Ambientali

DI CONCERTO CON
IL MINISTRO DELLE FINANZE

VISTA la legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

VISTI i DD.MM. 19 maggio 1976 e 2 ottobre 1992 con i quali è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante rivestito, ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n.1089, dall'immobile denominato "Villa Blanc" e dal relativo parco, sito in Roma, via Nomentana, 216;

VISTO l'atto di compravendita in data 28/7/1992, repertorio n.26072 raccolta n.6062, a rogito del Dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, via Col di Lana n.28, notificato a questo Ministero in data 13/8/1992, con il quale la "Società Immobiliare Sogena S.p.A. in liquidazione" con sede in Roma, via Cristoforo Foppa n.27, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Roma al n.16/1895 del Registro delle Società, codice fiscale 00475960589, a mezzo dei signori:

A) **Avv.BENINCASA BERNARDO**, nato a Santa Severina, il 26/5/1938, domiciliato in Roma, via Monte Zebio, 43, intervenuto all'atto di cui sopra anche in qualità di procuratore speciale dei signori:

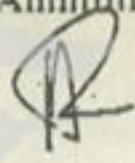
- Prof. **Avv. Gustavo Minervini**, nato a Napoli, il 17/5/1923 e domiciliato in Roma, Largo del Teatro Valle n.6, giusta procura speciale in data 22/7/1992, rep.n.26047;

- Dott. **Pasquale Musco**, nato a Reggio Calabria, il 28/5/1935 e domiciliato in Roma, Piazzale delle Belle Arti n.3, giusta procura speciale in data 21/7/1992, rep.n.26043.

B) **Rag.MARIO DI MARIO**, nato a Ceccano, il 7/8/1956 e domiciliato in Roma nella sede della suddetta società, in via Cristoforo Foppa n.27, intervenuto all'atto di cui sopra in qualità di procuratore speciale, giusta procura in data 14/7/1992, rep.25988 del signor:

- Dott.**Nicola Grieco** nato a Roma, il 10/8/1937, domiciliato, per la carica, in Roma nella sede della suddetta società, in via Cristoforo Foppa n.27; vende alla Società "Lases s.r.l." con sede in Roma, Via Giambattista Vico n.1, iscritta al Tribunale di Roma al n.1898/92 del Registro delle Società, codice fiscale e Partita IVA 04233241001, a mezzo della Signora Mariella

D'Alessio, nata a Roma il 2/9/1967, ivi residente in via Giovan Battista
Valente n.143, intervenuta all'atto di cui sopra in qualità di Amministratore

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'R' or similar character, located in the upper right corner of the document.

MODULARIO
B.C.A. - 58

Mod. 8



Il Ministro

per i Beni Culturali e Ambientali

Unico della "Lases s.r.l." stessa, il complesso immobiliare sito in Roma, via Nomentana n.216, denominato "Villa Blanc", comprendente nove edifici e relative aree pertinenziali e adiacenti della superficie complessive di mq. 39.000 (metri trentanovemila) circa. I terreni, compresi nel complesso immobiliare in oggetto, risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita 4809 foglio 582 particelle 48,57,312,313; i fabbricati e relative aree di pertinenza, compresi nel citato complesso immobiliare risultano censiti nel N.C.E.U. di Roma alla partita 1382367 foglio 582 particelle: 43,; 44; 45 subb.1,2; 46; 47; 49; 50 subb.1,2,3,4; 51 subb.1,2; 54 subb.1,2,3,4; 55 subb.1,2; 56; 217, per il prezzo di £.23.300.000.000 (ventitremiliarditrecentomilioni);

VISTA la lettera n.3911 del 6 ottobre 1992, con la quale l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma ha espresso il parere di congruità del citato prezzo di vendita di lire 23.300.000.000, del complesso immobiliare sopra indicato;

RITENUTA l'opportunità di acquisire al demanio dello Stato - ramo storico artistico - mediante l'esercizio del diritto di prelazione, ai sensi degli artt.31 e seguenti della predetta legge 1° giugno 1939, n.1089 il complesso immobiliare di cui al citato atto di vendita (Villa, parco e pertinenze) per assicurarne la conservazione, tutela e valorizzazione, da parte del competente Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche come sede del Circolo Ufficiali del Ministero della Difesa, previo rilascio da parte di quest'ultimo dei locali, attualmente occupati, in Palazzo Barberini di Roma, onde realizzarvi il progetto di istituzione e funzionamento del Museo Nazionale di Arte Antica in Roma;

DECRETA

è esercitato il diritto di prelazione nei confronti del complesso immobiliare in oggetto sottoposto alle disposizioni della predetta legge 1/6/1939 n.1089 sito in Roma, via Nomentana n.216, denominato "Villa Blanc", comprendente nove edifici e relative aree pertinenziali e adiacenti della superficie complessive di mq.39.000 (metri trentanovemila) circa per il prezzo di £.23.300.000.000 (ventitremiliarditrecentomilioni) oltre agli oneri accessori per IVA pari a lire 4.427.000.000.

La relativa spesa graverà sul cap.7901 dello stato di previsione per

R

MODULARIO
B.C.A. - 68

Mod. 8



Al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali

Il pagamento della somma in questione sarà effettuato in favore dell'avente diritto, previo espletamento delle formalità inerenti l'accertamento della libera disponibilità e proprietà del bene, con l'osservanza delle vigenti disposizioni di cui alla legge ed al regolamento per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato.

La Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Roma è incaricata di notificare nei modi di legge il presente decreto all'alienante ed all'acquirente ed a curare la trascrizione del medesimo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio.

Il presente decreto sarà inviato alla Corte dei Conti per la registrazione.

Roma li 27.10.1992

IL MINISTRO
DELLE FINANZE

IL MINISTRO
PER I BENI CULTURALI E
AMBIENTALI

Alberto Frusci

MINISTERO DEL TERRORE	
RAGIONERIA CENTRALE	
PRESSO IL MINISTERO DELLE FINANZE	
Visto e registrato al conto	
Impegno N.	
Capitolo 4901	Data
Art. Fin. 92	Ed. Prov. 91
Partita	S. Per.
IL DIRETTORE	

AL N° 155
28.10.92

Ravelli

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n.1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n.1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Relevo di notiziario

E per l'effetto, lo *scritt. Att. Uff. Giud. d'Appello di Roma*, presso la Corte

d'Appello di Roma, ho notificato

Cronologico n.

152

simile copia di *notiziario* *quanto al Soc*

C.O.

22/10

19/10

19/10

Gen. 22 Sofene

consegnandone simile copia a persona qualificata per

a mani di persona qualificatasi per

incaricata

Roma, li 8/10/92 della copia dell'atto

Roma, li 8/10/92

Cronologico n.

152

quanto al *Soc. Gen. 22* C.O.

Sofene

consegnandone simile copia a persona qualificata per

A MANI DI *person. ivi incaricata a. retro degli atti, t.q., che*

ne cura la consegna in assenza del notificando e i

suoi conviventi - di persona addetto allo studio

AIUTANTE UFF. GIUDIZIARIO

ROMA - 8 OTT. 1992 430 - *Marcello Vergari*

AIUT. Uff. Giudiziario

3) Soc. Lases s.r.l.; Via C.E. VICO 1

ed ivi ha mani di persona qualificatasi

per D'Alessio Mariella Amministratore

Unico della società.

Roma li 9/10/1992

279/552 *Gen*



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno
ventotto del mese di luglio

In Roma, Via Col di Lana n. 28

11, 28 luglio 1992

Avanti a me Dottor GENNARO MARICONDA, Notaio in
Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili
 Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

Sono presenti i Signori:

1) Avv. BERNARDO BENINCASA nato a Santa Severina il
26 maggio 1938, domiciliato in Roma, Via Monte
Zebio, 43,

il quale interviene al presente atto anche in
qualità di procuratore speciale del:

- Prof. Avv. GUSTAVO MINERVINI nato a Napoli il 17
maggio 1923 e domiciliato in Roma, Largo del Teatro
Valle n. 6,

giusta procura speciale a mio rogito in data 22
luglio 1992, rep.n. 26047, che in originale al
presente atto si allega sotto la lettera "A";

- Dott. PASQUALE MUSCO nato a Reggio Calabria il 28

Registrato a Roma
il 28.7.1992
N.
Serie
Volume
Esatto L.



maggio 1935 e domiciliato in Roma, Piazzale delle Belle Arti n. 3,

giusta procura speciale a mio rogito in data 21 luglio 1992, rep.n. 25043, che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "g";

e tutti quali liquidatori dei beni ceduti ai creditori della "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE - SOGENE - S.p.A. in liquidazione" ammessa alla

procedura di concordato preventivo con decreto del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare - con sede in Roma, Via Cristoforo Foppa n. 27, capitale sociale Lire 36.995.448.000, iscritta alla

Cancelleria del Tribunale di Roma al n. 16/1895 del Registro delle Società, codice fiscale 00475960589, Partita I.V.A. 03546411004,

tali nominati con sentenza del Tribunale di Roma n. 8924 del 7-14 luglio 1989, omologativa del concordato, al presente atto autorizzati dal Giudice Delegato Dott. Sergio Di Amato con provvedimento in data 19 febbraio 1992 che trovasi allegato al precedente atto a mio rogito in data 4 marzo 1992 rep.n. 25221, registrato a Roma il 9 marzo 1992;

2) Rag. MARIO DI MARIO nato a Ceccano il 7 agosto 1956 e domiciliato in Roma, ove sopra,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale, giusta procura a mio rogito in data 14 luglio 1992, rep.n. 25988, che al presente atto si allega, sotto la lettera "C", del

Dott. NICOLA GRIECO nato a Roma il 10 agosto 1937 e quivi domiciliato per la carica, ove sopra, liquidatore della suddetta società;

3) Signora MARIELLA D'ALESSIO nata a Roma il 2 settembre 1967 e quivi residente in Via Giovan Battista Valente n. 143, dirigente, la quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della "LASES s.r.l." con sede in Roma, Via Giambattista Vico n. 1, capitale sociale L. 20.000.000, iscritta al Tribunale di Roma al n. 1898/92 del Registro delle Società, codice fiscale e Partita IVA 04233241001, al presente atto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dallo statuto sociale.

Certo io Notaio dell'identità personale dei comparenti i quali, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni e quindi

PREMESSO

- che la liquidazione concordatizia della "SOCIETA'



GENERALE IMMOBILIARE - SOGENE - S.p.A. in

liquidazione" ha indetto una gara per la vendita del complesso immobiliare sito in ROMA, Via Nomentana n. 216, denominato "Villa Blanc" ed appresso meglio descritto, alle condizioni e con le modalità tutte contenute nell'istanza rivolta dai liquidatori al Giudice Delegato Dott. Sergio DI AMATO, seguita da autorizzazione dello stesso in data 19 febbraio 1992 sopra citata;

- che per partecipare alla gara, gli offerenti avrebbero dovuto presentare la propria offerta presso il mio studio entro le ore 12 del 4 marzo 1992;

- che entro tale termine è giunta soltanto l'offerta della "LASES s.r.l.";

- che, pertanto, in data 4 marzo 1992, risultando l'offerta suddetta conforme a quanto previsto nel bando di gara, con verbale a mio rogito rep.n. 25221, registrato a Roma il 9 marzo 1992, la "LASES s.r.l." con sede in Roma, risultava aggiudicataria del complesso immobiliare in oggetto per il prezzo complessivo di L. 23.300.000.000 (ventitremiliardi trecentomilioni);

- che con atto a mio rogito in data 29 aprile 1992, rep.n. 25608 le parti hanno stipulato un contratto

preliminare di compravendita avente ad oggetto il suddetto complesso immobiliare;

- che ora le parti intendono procedere alla stipula del contratto definitivo.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i comparenti, nella loro qualifica, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

La "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE SOGENE - S.p.A. in liquidazione", come sopra rappresentata, vende alla "LASES s.r.l." con sede in Roma, che - in persona, come sopra - acquista il complesso immobiliare sito in ROMA, Via Nomentana n. 216, denominato "Villa Blanc", comprendente nove edifici e relative aree pertinenziali e adiacenti della superficie complessiva di mq. 39.000 (metri quadrati trentanovemila) circa.

Detto complesso immobiliare confina con Via Nomentana, Via Bartolomeo Marliano, Piazza Giovanni Winckelmann, Via Ridolfino Venuti, salvo altri e meglio risulta contornato con colorazione rosa nella planimetria che, trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data 29 aprile 1992, rep.n. 25608, più sopra citato.



I terreni, compresi nel complesso immobiliare in oggetto, risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita 4809 foglio 582 particelle :

- 48	a	88,70 orto,	R.O.L.399.150	R.A.L. 110.875
- 57	ha	1.43.00	"	643.500 " 178.750
- 312	a	3.05	"	7.930 " 2.135
- 313	a	10.95	"	28.470 " 7.665
Totali		ha 2.45.70	" 1.079.050	" 299.425

I fabbricati e relative aree di pertinenza, compresi nel complesso immobiliare in oggetto, risultano censiti nel N.C.E.U. di Roma alla partita 1382367 foglio 582 particelle :

- 43,		cat. A/7, vani 18,	R.C.L. 8.460.000
- 44,	"	A/8 " 31,5 "	31.815.000
- 45	sub. 2		
- 46			
- 47			
- 54	sub. 3		
- 45	sub. 1	" A/5 " 4,5 "	810.000
- 49		" A/7 " 16 "	7.520.000
- 50	sub. 1	" C/6 mq. 15 "	375.000
- 50	sub. 2	" " " 30 "	645.000
- 50	sub. 3	" " " 15 "	375.000
- 50	sub. 4	" A/4 vani 2 "	520.000
- 51	sub. 1	" C/6 mq. 21 "	525.000

voltura catastale conseguente alla verificata condizione risolutiva apposta all'atto di acquisto della Repubblica Federale di Germania di cui al successivo art. 4.

La parte venditrice, in persona come sopra, consegna a me Notaio, ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, copia da me Notaio certificata conforme del certificato di destinazione urbanistica, relativo ai terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Roma in data 23 marzo 1992, dichiarando che dalla data del rilascio alla data odierna non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La parte venditrice, in persona come sopra, ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, previa ammonizione sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiara :

- ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le opere di costruzione dei fabbricati in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state

- 51 sub. 2	"	A/7	vani 14	"	7.700.000
- 54 sub. 1	"	C/6	mq. 161	"	4.025.000
- 54 sub. 2	"	"	" 16	"	400.000
- 54 sub. 4	"	A/8	vani 15,5	"	13.407.500
- 55 sub. 1	"	C/6	mq. 42	"	903.000
- 55 sub. 2	"	A/7	vani 2	"	940.000
- 56	"	"	" 17	"	7.990.000
-217	"	C/6	mq. 16	"	216.000



In ordine ai dati catastali sopra riportati si precisa che gli edifici rappresentati nel N.C.E.U. di Roma con le particelle 44, 46 e 47 del foglio 582, ove mai edificati, attualmente non esistono e pertanto sono state presentate all'U.T.E. di Roma denunce di variazione per demolizione in data 12 marzo 1992 :

- prot.n. 025847, per la particella 44 che diventa area urbana e prende il nuovo numero di particella 382;
- prot.n. 025849, per le particelle 46 e 47 che diventano anch'esse aree urbane e prendono rispettivamente i nuovi numeri di particella 383 e 384.

Le suddette partite 4809 del N.C.T. e 1382367 del N.C.E.U. risultano ancora intestate a "Repubblica Federale di Germania" per ineseguita

eseguite opere soggette a sanatoria ai sensi della legge suddetta;

- ai sensi dell'art. 3 della Legge 26 giugno 1990 N. 165, che il reddito delle unità immobiliari urbane in oggetto è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna risulta scaduto il termine di presentazione.

Art. 2

Il complesso immobiliare in oggetto viene rispettivamente venduto ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.

In particolare, la parte acquirente dichiara :
di aver verificato lo stato e le condizioni di fatto in cui il suddetto complesso si trova (e, quindi, che, tra l'altro, alcuni edifici sono attualmente occupati) e di avere accertato direttamente la situazione giuridica dello stesso, e, quindi, anche i vincoli amministrativi ed urbanistici dai quali è gravato ed il diritto di



prelazione dello Stato ad esso relativo.

Art. 3

Il prezzo della compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessive Lire 23.300.000.000 (ventitremiliarditrecentomilioni).

Di tale prezzo:

- a) quanto a L. 1.000.000.000 (unmiliardo) sono state versate dalla società acquirente in data 4 marzo 1992 in sede di presentazione dell'offerta;
- b) quanto a L. 4.592.000.000 (quattromiliardicinque centonovantaduemilioni) sono state versate in data 29 aprile 1992 contestualmente alla firma del contratto preliminare di compravendita a titolo di integrazione della cauzione ed ora vengono imputate al prezzo;
- c) quanto a L. 5.592.000.000 (cinquemiliardicinque centonovantaduemilioni) vengono versate contestualmente alla firma del presente contratto e la parte venditrice, in persona come sopra, ne rilascia quietanza;
- d) quanto a L. 5.592.000.000 (cinquemiliardicinque centonovantaduemilioni) verranno versate entro sei mesi dalla data odierna;
- e) quanto a L. 6.524.000.000 (seimiliardicinque centoventiquattromilioni) verranno versate entro

dieci mesi dalla data odierna.

L'importo delle somme così dilazionate, di cui ai precedenti punti d) ed e), pari a Lire 12.116.000.000 (dodicimiliardicentesediecimilioni) è garantito con fidejussioni bancarie rilasciate dalla Banca del Cimino e dalla Banca del Fucino in data 29 aprile 1992 e già consegnate alla parte venditrice, la quale, pertanto, rinuncia all'ipoteca legale.



Art. 4

La parte venditrice, in persona come sopra, garantisce la buona proprietà e, salvo quanto indicato all'art. 2, la libera disponibilità del complesso immobiliare in oggetto per essere ad essa pervenuto con atto a rogito Notaio Iginio CLEMENTI di Roma in data 16 gennaio 1950 rep.n. 60614, registrato a Roma il 23 gennaio 1950 al n. 8598 vol. 775 e quivi trascritto il 1° febbraio 1950 al n. 2394 di formalità, atto sottoposto a condizione sospensiva il cui avveramento fu dichiarato con atto a rogito del medesimo Notaio Iginio Clementi di Roma in data 4 aprile 1950 rep.n. 62510, registrato a Roma il 18 aprile 1950 al n. 12178 vol. 778.

La parte venditrice, in persona come sopra, dichiara, altresì, che gli effetti del contratto di

compravendita a rogito Notaio Marco PANVINI ROSATI di Roma in data 21 dicembre 1972 rep.n. 93936, registrato a Roma il 23 dicembre 1972 al n. 14566, col quale il complesso immobiliare in oggetto veniva venduto, sotto condizione risolutiva, alla Repubblica Federale di Germania, si sono risolti per il verificarsi della suddetta condizione, come risulta dalla dichiarazione di avvenuta risoluzione del contratto espressa dall'ambasciatore di Germania in data 15 maggio 1974 che in copia fotostatica, al presente atto si allega sotto la lettera "E". La parte venditrice dichiara che sul complesso immobiliare in oggetto gravano i vincoli derivanti dai seguenti provvedimenti :

- D.M. 17 giugno 1953 che ha dichiarato il complesso immobiliare in oggetto di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;
- D.M. 19 maggio 1975, trascritto il 21 gennaio 1977 al n. 3234 di formalità, che ha dichiarato il complesso immobiliare in oggetto di interesse particolarmente importante ai sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- variante al Piano Regolatore Generale del Comune

di Roma, adottata con deliberazione consiliare del 30 luglio 1974 n. 2500, che ha destinato l'area in oggetto a parco pubblico;

- nonché vincoli ulteriori di cui all'atto a rogito Notaio Marco Panvini Rosati di Roma in data 21 dicembre 1972 rep.n. 93936, registrato a Roma il 23 dicembre 1972 al n. 14566.

Art. 5

Eventuali passività che abbiano dato luogo ad eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli restano a carico della società venditrice mentre gli oneri per la loro cancellazione sono a carico della società acquirente.

Art. 6

La parte acquirente verrà immessa nel possesso del complesso immobiliare in oggetto allo scadere del termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 7.

Art. 7

Il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, a seguito di trascrizione pubblicata in data 21 gennaio 1977 al n. 3234 di formalità.

Il presente atto è pertanto sottoposto alla



condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della legge sopra indicata.

Art. 8

La parte venditrice presenterà, al momento della denuncia di avveramento della condizione, la dichiarazione prescritta ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643.

Al riguardo la parte venditrice, a norma dell'art. 25 del D.P.R. sopra citato, chiede fin d'ora la riduzione dell'imposta ad un quarto trattandosi di vendita di immobile assoggettato ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939 n. 1089 dichiarando di aver assolto fino alla data odierna gli obblighi stabiliti per la buona conservazione e protezione dell'immobile in oggetto.

Art. 9

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. perchè effettuato nell'esercizio dell'impresa.

Art. 10

Le spese del presente atto, dipendenti e consequenziali, ivi comprese quelle notarili, sono a carico della società acquirente.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli

allegati dichiarando di ben conoscerli.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti i quali, da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono.

Scritto da persona di mia fiducia su quattro fogli per pagine tredici e parte della quattordicesima a macchina e in piccola parte a mano.

F.ti: Bernardo BENINCASA

Mario DI MARIO

Mariella D'ALESSIO

Gennaro MARICONDA, Notaio



Repertorio n. 25608

Raccolta n. 5944

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno
ventinove del mese di aprile

In Roma, Via Col di Lana n. 28

11, 29 aprile 1992

Avanti a me Dottor GENNARO MARICONDA, Notaio in
Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili
Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

Sono presenti i Signori:

- 1) Prof. Avv. GUSTAVO MINERVINI nato a Napoli il 17
maggio 1923 e domiciliato in Roma, Largo del Teatro
Valle n. 6;
- 2) Dott. PASQUALE MUSCO nato a Reggio Calabria il
28 maggio 1935 e domiciliato in Roma, Piazzale
delle Belle Arti n. 3;
- 3) Avv. BERNARDO BENINCASA nato a Santa Severina il
26 maggio 1938, domiciliato in Roma, Via Monte
Zebio n. 43, i quali intervengono nella loro
qualità di liquidatori dei beni ceduti ai creditori
della "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE - SOGENE -
S.p.A. in liquidazione" ammessa alla procedura di



Registrato a Roma

il 11.05.1992

N.

Serie

Volume

Esatte L.

concordato preventivo con decreto del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare - con sede in Roma, Via Cristoforo Foppa n. 27, capitale sociale Lire 36.995.448.000, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Roma al n. 16/1895 del Registro delle Società, codice fiscale 00475960589, Partita I.V.A. 03546411004,

tali nominati con sentenza del Tribunale di Roma n. 8924 del 7-14 luglio 1989, omologativa del concordato, al presente atto autorizzati dal Giudice Delegato Dott. Sergio Di Amato con provvedimento in data 19 febbraio 1992 che trovasi allegato al precedente atto a mio rogito in data 4 marzo 1992 rep.n. 25221, registrato a Roma il 9 marzo 1992;

4) Dott. Roberto ARMELISASSO nato a Roma il 4 settembre 1946 e quivi residente in Piazza Stefano Iacini n. 32, impiegato, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale, giusta procura a mio rogito in data 28 aprile 1992 rep.n. 25596, che al presente atto si allega, previa lettura, sotto la lettera "A", del dott. NICOLA GRIECO nato a Roma il 10 agosto 1937 e quivi domiciliato per la carica, ove sopra, liquidatore della società suddetta;



5) Signora MARIELLA D'ALESSIO nata a Roma il 2 settembre 1967 e quivi residente in Via Giovan Battista Valente n. 143, casalinga, la quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della "LASES s.r.l." con sede in Roma, Via Giambattista Vico n. 1, capitale sociale L. 20.000.000, iscritta al Tribunale di Roma al n. 1898/92 del Registro delle Società, codice fiscale 04233241001, Partita IVA 0423324001 al presente atto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dallo statuto sociale.

Certo io Notaio dell'identità personale dei comparenti i quali, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni e quindi

PREMESSO

- che la liquidazione concordatizia della "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE - SOGENE - S.p.A. in liquidazione" ha indetto una gara per la vendita del complesso immobiliare sito in ROMA, Via Nomentana n. 216, denominato "Villa Blanc" ed appresso meglio descritto, alle condizioni e con le modalità tutte contenute nell'istanza rivolta dai liquidatori al Giudice Delegato Dott. Sergio DI AMATO, seguita da autorizzazione dello stesso in

data 19 febbraio 1992 sopra citata;

- che per partecipare alla gara, gli offerenti avrebbero dovuto presentare la propria offerta presso il mio studio entro le ore 12 del 4 marzo 1992;
- che entro tale termine é giunta soltanto l'offerta della "LASES s.r.l.";
- che, pertanto, in data 4 marzo 1992, risultando l'offerta suddetta conforme a quanto previsto nel bando di gara, con verbale a mio rogito rep.n. 25221, registrato a Roma il 9 marzo 1992, la "LASES s.r.l." con sede in Roma, risultava aggiudicataria del complesso immobiliare in oggetto per il prezzo complessivo di L. 23.300.000.000;
- che é ora intenzione delle parti, in conformità delle suddette condizioni e modalità di acquisto, impegnarsi reciprocamente al futuro e definitivo trasferimento del complesso immobiliare in oggetto.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i comparenti, nella loro qualifica, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

La "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE SOGENE - S.p.A. in liquidazione", come sopra rappresentata,

promette di vendere alla "LASES s.r.l." con sede in Roma, che - in persona come sopra - promette di acquistare il complesso immobiliare sito in ROMA, Via Nomentana n. 216, denominato "Villa Blanc", comprendente nove edifici e relative aree pertinenziali e adiacenti della superficie complessiva di mq. 39.000 circa.

Detto complesso immobiliare confina con Via Nomentana, Via Bartolomeo Marliano, Piazza Giovanni Winckelmann, Via Ridolfino Venuti, salvo altri e meglio risulta contornato con colorazione rosa nella planimetria che, riscontrata esatta e firmata dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

I terreni, compresi nel complesso immobiliare in oggetto, risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita 4809 foglio 582 particelle :

- 48	a	88,70	orto,	R.D.L.399.150	R.A.L.	110.875
- 57	ha	1.43.00	"	"	643.500	" 178.750
- 312	a	3.05	"	"	7.930	" 2.135
- 313	a	10.95	"	"	28.470	" 7.665
Totali	ha	2.45.70	"	1.079.050	"	299.425

I fabbricati e relative aree di pertinenza, compresi nel complesso immobiliare in oggetto, risultano censiti nel N.C.E.U. di Roma alla partita



1382367 foglio 582 particelle :

- 43,	cat. A/7, vani 18, R.C.L.	8.460.000
- 44,	" A/8 " 31,5 "	31.815.000
- 45 sub. 2		
- 46		
- 47		
- 54 sub. 3		
- 45 sub. 1	" A/5 " 4,5 "	810.000
- 49	" A/7 " 16 "	7.520.000
- 50 sub. 1	" C/6 mq. 15 "	375.000
- 50 sub. 2	" " " 30 "	645.000
- 50 sub. 3	" " " 15 "	375.000
- 50 sub. 4	" A/4 vani 2 "	520.000
- 51 sub. 1	" C/6 mq. 21 "	525.000
- 51 sub. 2	" A/7 vani 14 "	7.700.000
- 54 sub. 1	" C/6 mq. 161 "	4.025.000
- 54 sub. 2	" " " 16 "	400.000
- 54 sub. 4	" A/8 vani 15,5 "	13.407.500
- 55 sub. 1	" C/6 mq. 42 "	903.000
- 55 sub. 2	" A/7 vani 2 "	940.000
- 56	" " " 17 "	7.990.000
-217	" C/6 mq. 16 "	216.000

In ordine ai dati catastali sopra riportati si
precisa che gli edifici rappresentati nel N.C.E.U.
di Roma con le particelle 44, 46 e 47 del foglio



582, ove mai edificati, attualmente non esistono e pertanto sono state presentate all'U.T.E. di Roma denunce di variazione per demolizione in data 12 marzo 1992 :

- prot.n. 025847, per la particella 44 che diventa area urbana e prende il nuovo numero di particella 382;

- prot.n. 025849, per le particelle 46 e 47 che diventano anch'esse aree urbane e prendono rispettivamente i nuovi numeri di particella 383 e 384.

Le suddette partite 4809 del N.C.T. e 1382367 del N.C.E.U. risultano ancora intestate a "Repubblica Federale di Germania" per ineseguita voltura catastale conseguente alla verificata condizione risolutiva apposta all'atto di acquisto della Repubblica Federale di Germania di cui al successivo art. 5.

La parte promittente venditrice, in persona come sopra, consegna a me Notaio, ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, il prescritto certificato di destinazione urbanistica, relativo ai terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Roma in data 23 marzo 1992, dichiarando che dalla data del rilascio alla data odierna non

sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Detto certificato si allega al presente atto, previa lettura, sotto la lettera "C".

La parte promittente venditrice, in persona come sopra, ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, previa ammonizione sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiara :

- ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le opere di costruzione dei fabbricati in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state eseguite opere soggette a sanatoria ai sensi della legge suddetta;

- ai sensi dell'art. 3 della Legge 26 giugno 1990 N. 165, che il reddito delle unità immobiliari urbane in oggetto é stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna risulta scaduto il termine di presentazione.

Art. 2

Il complesso immobiliare in oggetto verrà rispettivamente venduto ed acquistato con tutti gli

annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.

In particolare, la parte promissaria acquirente dichiara : di aver verificato lo stato e le condizioni di fatto in cui il suddetto complesso si trova (e, quindi, che, tra l'altro, alcuni edifici sono attualmente occupati) e di avere accertato direttamente la situazione giuridica dello stesso, e, quindi, anche i vincoli amministrativi ed urbanistici dai quali è gravato ed il diritto di prelazione dello Stato ad esso relativo.

Art. 3

Il prezzo della compravendita viene tra le parti convenuto ed accettato in complessive Lire 23.300.000.000 (ventitremiliarditrecentomilioni) e viene regolato come segue :

- a) quanto a L. 1.000.000.000 (unmiliardo) sono state già versate dalla società acquirente in data 4 marzo 1992 in sede di presentazione dell'offerta;
- b) quanto a L. 4.592.000.000 (quattromiliardicinque centonovantaduemilioni) vengono versate



contestualmente alla firma del presente contratto a titolo di integrazione della cauzione e la parte promittente venditrice, in persona come sopra, ne rilascia quietanza;

c) quanto a L. 5.592.000.000 (cinquemiliardicinque centonovantaduemilioni) verranno versate al momento della stipulazione del contratto definitivo di compravendita;

d) quanto a L. 5.592.000.000 (cinquemiliardicinque centonovantaduemilioni) verranno versate entro sei mesi dalla data della stipulazione di cui sopra;

e) quanto a L. 6.524.000.000 (seimiliardicinque centoventiquattromilioni) verranno versate entro dodici mesi dalla medesima data di stipulazione.

L'importo delle somme così dilazionate, di cui ai precedenti punti c), d) ed e), pari a Lire 17.708.000.000 (diciassettemiliardisettecentootto milioni) viene garantito con fidejussioni bancarie rilasciate dalla Banca del Cimino e dalla Banca del Fucino in data odierna e consegnate alla parte venditrice.

Art. 4

Le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di compravendita entro il 10 luglio 1992.

Art. 5



La parte promittente venditrice garantisce, in persona come sopra, la buona proprietà e libera disponibilità del complesso immobiliare in oggetto per essere ad essa pervenuto con atto a rogito Notaio Iginio CLEMENTI di Roma in data 16 gennaio 1950 rep.n. 60614, registrato a Roma il 23 gennaio 1950 al n. 8598 vol. 775 e quivi trascritto il 1° febbraio 1950 al n. 2394 di formalità, atto sottoposto a condizione sospensiva il cui avveramento fu dichiarato con atto a rogito del medesimo Notaio Iginio Clementi di Roma in data 4 aprile 1950 rep.n. 62510, registrato a Roma il 18 aprile 1950 al n. 12178 vol. 778.

La parte promittente venditrice, in persona come sopra, dichiara, altresì, che gli effetti del contratto di compravendita a rogito Notaio Marco PANVINI ROSATI di Roma in data 21 dicembre 1972 rep.n. 93936, registrato a Roma il 23 dicembre 1972 al n. 14566, col quale il complesso immobiliare in oggetto veniva venduto, sotto condizione risolutiva, alla Repubblica Federale di Germania, si sono risolti per il verificarsi della suddetta condizione, come da dichiarazione di risoluzione del contratto espressa dall'ambasciatore di

Germania in data 15 maggio 1974.

La parte promittente venditrice dichiara che sul complesso immobiliare in oggetto gravano i vincoli derivanti dai seguenti provvedimenti :

- D.M. 17 giugno 1953 che ha dichiarato il complesso immobiliare in oggetto di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

- D.M. 19 maggio 1976, trascritto il 21 gennaio 1977 al n. 3234 di formalità, che ha dichiarato il complesso immobiliare in oggetto di interesse particolarmente importante ai sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n. 1089;

- variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottata con deliberazione consiliare del 30 luglio 1974 n. 2500, che ha destinato l'area in oggetto a parco pubblico;

- nonché vincoli ulteriori di cui all'atto a rogito Notaio Marco Panvini Rosati di Roma in data 21 dicembre 1972 rep.n. 93936, registrato a Roma il 23 dicembre 1972 al n. 14566.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verranno cancellate a cura della parte acquirente rimanendo a carico della parte venditrice ogni

sottostante debito o spesa.

Art. 6

La parte promittente acquirente verrà immessa nel possesso del complesso immobiliare in oggetto allo scadere del termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 7.

Art. 7

L'atto definitivo di compravendita verrà notificato, ai sensi dell'art. 31 della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali per l'esercizio del diritto di prelazione; pertanto gli effetti dell'atto di compravendita saranno sospensivamente condizionati al mancato esercizio, nei termini di legge, di tale diritto di prelazione.

A puro titolo cautelativo, anche il presente atto verrà notificato al Ministero suddetto.

Art. 8

Le spese del presente atto sono a carico della parte promissaria acquirente.

Le spese dell'atto pubblico definitivo di compravendita saranno, del pari, a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'imposta INVIM che sarà a carico della parte venditrice come per legge.



Del presente atto ho dato lettura ai comparenti
i quali, da me richiesti, lo hanno dichiarato
conforme alla loro volontà e con me Notaio lo
sottoscrivono.

Scritto da persona di mia fiducia su quattro
fogli per pagine tredici e parte della
quattordicesima a macchina e in piccola parte a
mano.

F.ti: Gustavo MINERVINI

Pasquale MUSCO

Bernardo BENINCASA

Roberto ARMELISASSO

Mariella D'ALESSIO

Gennaro MARICONDA, Notaio

Allegato u Au rep. n. 25609 | 59kk

REPERTORIO N. 25596

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno ventotto
del mese di aprile

in Roma, Via Lusitania n. 13

li 28 aprile 1992

Avanti di me dott. GENNARO MARICONDA, Notaio in
Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili
 Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

è presente il signor :

- Dott. NICOLA GRIECO nato a Roma il 10 agosto 1937
e domiciliato in Roma, ove appresso,

il quale interviene nella sua qualità di
liquidatore della "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE -
SOGENE - S.p.A. in liquidazione", con sede in Roma,
Via Cristoforo Foppa n. 27, capitale sociale Lire
36.995.448.000=, iscritta alla Cancelleria del
Tribunale di Roma al n. 16/895 del registro delle
società, codice fiscale 00475960589, partita IVA
03546411004.

Sono certo io Notaio dell'identità personale
del comparente il quale con il mio consenso,
rinuncia all'assistenza dei testimoni e quindi con
il presente atto nomina e costituisce a suo



procuratore speciale il signor

- dott. ROBERTO ARMELISSO nato a Roma il 4
settembre 1946, domiciliato in Roma, Piazza Stefano
Iacini n. 32,

affinché in suo nome e vece e nell'interesse della
suddetta società intervenga nell'atto preliminare
di vendita immobiliare mediante il quale la società
predetta si impegnerà a vendere alla "LASES s.r.l."
con sede in Roma, Via Giambattista Vico n. 1 il
complesso immobiliare sito in Comune di ROMA, Via
Nomentana n. 216, denominato VILLA BLANC,
comprendente nove edifici e relative aree
pertinenziali e adiacenti della superficie
complessiva di mq. 39.000.

All'uopo conferisce al nominato procuratore
ogni opportuna e necessaria facoltà per l'oggetto
di cui trattasi, compresa quella di meglio
descrivere nella loro consistenza, confini, dati
catastali e ubicazione il complesso immobiliare da
compromettere in vendita, indicare il prezzo,
incassarlo, unitamente agli altri aventi diritto in
rappresentanza della società venditrice,
parzialmente rilasciandone quietanza, concordare
dilazioni di pagamento, prestare le garanzie di
legge, effettuare dichiarazioni ai sensi della

legge n. 47/1985 e della legge n. 165/1990,
concordare con la parte acquirente quelle modalità,
patti e condizioni che crederà opportune e fare
quanto altro sarà utile o necessario per l'esatto
adempimento della presente procura, in modo che mai
da alcuno gli possa venire eccepita
indeterminatezza o difetto di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido e fin da
ora ratificato.

Del presente atto ho dato lettura al comparente
il quale, da me richiesto, lo ha dichiarato
conforme alla sua volontà e con me Notaio lo
sottoscrive.

Scritto da persona di mia fiducia su un foglio
per pagine due e fin qui della terza a macchina ed
in piccola parte a mano.

Scritto da persona di mia fiducia
firmato
notaio





Allegato "C" ref. n. 25609



5944
Rip. XV - Mod. 17/A



COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV

Vista la domanda presentata dal sig. RIINO PRATEST

e

registrata al protocollo di questa Amministrazione (Ripartizione XV Urbanistica e Edilizia

Privata) con il n. 8677 del 10/02/92

1)

Visto l'art. 151 della legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 4 febbraio

1915, n. 148;

Visto gli atti di questo Ufficio;

SI CERTIFICA

che l'immobile sito in Via Nomentana distinto in catasto al

foglio 582, con le particelle 48/54/57/312/313/43/51/317/

¹⁾ 45/49/50/55/56, in base alla variante di P.R.G. 16/12/1965

relativa alla destinazione a parco pubblico (zona N)

dell'intero complesso di Villa Blanc, approvata con

deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 431 del 10/2/1976,

ai sensi e per gli effetti della legge 17/8/1942 N. 1150 e

successive modifiche ed integrazioni, ricade in zona N (verde

pubblico).

Alla data odierna la zona N sopracitata non risulta dotata

del piano particolareggiato o di altro strumento attuativo

equivalente previsto dall'art. 15 delle NN.TT. di attuazione

del suddetto P.R.G.

La variante generale di P.R.G. per il reperimento di aree per



servizi e verde pubblico, adottata dalla Giunta Municipale
con deliberazione n. 3622 del 4/6/1990, e non ancora
approvata a termini di legge, riconferma la destinazione
della zona N sopracitata.

Tale certificato si rilascia ai sensi dell'art. 18 della
legge 28/2/1985 N. 47 ed è redatto sulla base delle
prescrizioni urbanistiche risultanti dalle tavole di Piano
Regolatore del Comune di Roma.

1) al segno annullasi quanto incasellato e leggasi: "visto
l'art. 27 comma 2, lettera "F" dello statuto del Comune di
Roma, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16
del 26/9/1991."

Roma, 12 MAR. 1992

L'IMPIEGATO

[Signature]



IL DIRIGENTE SUPERIORE

della Ripartizione XV

IL DIRIGENTE TECNICO

(Dr. Ing. E. MOLA)

[Signature]

2) al segno aggiungasi: "nonchè particelle 44/46/47".

Roma, 23 MAR. 1992

L'IMPIEGATO

[Signature]



p. IL DIRIGENTE SUPERIORE

della Ripartizione XV

IL 1° DIRIGENTE TECNICO

(Dr. Ing. E. MOLA)

[Signature]

Copia conforme all'originale che si rilascia per

uso di **NOTIFICA**

Roma, li 21 MAGGIO 1992



SI NOTIFICHÌ A:

MINISTERO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

VIA DEL COLLEGIO ROMANO N. 27

00186 ROMA



27 1952

21274

DECRETI

lo sott.

dalla

Coste

notificato

Ministero Beni Culturali

Colostoti Antonio

Comita

per

che

Ron

28-5-52 N. 23



Em

comitato

Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 305 del 31 dicembre 1991 - Serie generale

Spedizione in abbonamento postale - Gruppo I (70%)

GAZZETTA UFFICIALE



DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Martedì, 31 dicembre 1991

SI PUBBLICA TUTTI
I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGE E DECRETI - VIA ARENULA 70 - 00100 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - LIBRERIA DELLO STATO - PIAZZA G. VERDI 10 - 00100 ROMA - CENTRALINO 85081

N. 94

LEGGE 31 dicembre 1991, n. 416.

**Bilancio di previsione dello Stato per l'anno
finanziario 1992 e bilancio pluriennale per il triennio
1992-94.**

CAPITOLI		ANNO FINANZIARIO 1992	
NUMERO	DENOMINAZIONE	COMPETENZA	AUTORIZZAZIONE DI CASSA
		>>	9.029.000.000
	CATEGORIA XI - BENI MOBILI, MACCHINE ED ATTREZZATURE TECNICO-SCIENTIFICHE A CARICO DIRETTO DELLO STATO		
7801	SPESE PER L'ACQUISTO DI RACCOLTE BIBLIOGRAFICHE, DI LIBRI, DOCUMENTI, MANOSCRITTI E PUBBLICAZIONI PERIODICHE IVI COMPRESSE LE SPESE DERIVANTI DALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE, DEL DIRITTO DI ACQUISTO DELLE COSE DENUNCIATE PER L'ESPORTAZIONE E DELL'ESPROPRIAZIONE A NORMA DI LEGGE DI MATERIALE BIBLIOGRAFICO PREZIOSO E RARO	7.000.000.000	7.000.000.000
		7.000.000.000	7.000.000.000
	CATEGORIA XII - TRASFERIMENTI		
7901	INTERVENTI E CONTRIBUTI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI CUI ALL'ARTICOLO 1 DEL DECRETO-LEGGE 7 SETTEMBRE 1987, N. 371, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, NELLA LEGGE 29 OTTOBRE 1987, N. 449	>>	708.000.000
7902	CONTRIBUTO DELLO STATO IN FAVORE DELL'ENTE "COLOMBO '92"	123.000.000.000	123.000.000.000
		123.000.000.000	123.708.000.000
	TOTALE DELLA RUBRICA 2	130.000.000.000	139.737.000.000
	RUBRICA 3 - UFFICIO CENTRALE PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI		
	CATEGORIA X - BENI ED OPERE IMMOBILIARI A CARICO DIRETTO DELLO STATO		
8001	SPESE PER ACQUISTI ED ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA', NONCHE' PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLO STATO, DI IMMOBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE E DI COSE DI ARTE ANTICA, MEDIOEVALE, MODERNA E CONTEMPORANEA	13.000.000.000	13.000.000.000
8002	SOMMA DESTINATA ALL'ESECUZIONE DI OPERE D'ARTE NEGLI EDIFICI PUBBLICI DI NUOVA COSTRUZIONE (SPESE OBBLIGATORIE)	PER MEMORIA	PER MEMORIA
8005	SPESE PER LAVORI DI AMMODERNAMENTO, DI ADEGUAMENTO STRUTTURALE E FUNZIONALE, E DI VALORIZZAZIONE DI LOCALI ADIBITI A MUSEI E GALLERIE, PER IL RESTAURO, LA VALORIZZAZIONE E L'AGIBILITA' DI MONUMENTI MEDIOEVALI E MODERNI, DI MONUMENTI E COMPLESSI ANTICHI E PER SCAVI ARCHEOLOGICI	115.000.000.000	150.000.000.000
8008	SPESE PER IL RIPRISTINO ED IL RESTAURO DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO, STORICO E ARTISTICO NELLE ZONE TERREMOTATE DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA, NONCHE' PER OGNI OCCORRENZA CONNESSA AGLI INTERVENTI NELLE PREDETTE ZONE	>>	2.000.000.000
8009	SPESE PER IL RIPRISTINO ED IL RESTAURO DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO, STORICO ED ARTISTICO, TUTELATO AI SENSI DELLA LEGGE 1 GIUGNO 1939, N. 1089, DANNEGGIATO IN DIPENDENZA DEGLI EVENTI SISMICI DEL 19 SETTEMBRE 1979 E SUCCESSIVI NELLE PROVINCE DI MACERATA, ASCOLI PICENO, PERUGIA, RIETI, VITERBO E ROMA ESCLUSA LA CITTA' DI ROMA, NONCHE' PER OGNI OCCORRENZA CONNESSA AGLI INTERVENTI NELLE PREDETTE ZONE	>>	1.133.000.000
8014	SPESE PER IL FINANZIAMENTO DI PROGETTI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEI BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI.	>>	1.000.000.000
8015	SPESE PER IL FINANZIAMENTO DI PROGETTI DI INVESTIMENTI RELATIVI A NUOVE SEDI MUSEO NAZIONALE ROMANO E POMPEI	>>	200.000.000
8017	SPESE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA PREVENZIONE DEI BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI DAI RISCHI SISMICI, IVI COMPRESSE LE RELATIVE RICERCHE E STUDI	>>	3.385.000.000

di tale riesame o di nuovi motivi e decisioni; viceversa, non ha natura confermativa ed è perciò ammissibile la relativa impugnazione, il provvedimento dell'Amministrazione che, sebbene di identico contenuto dispositivo rispetto ad un atto precedente, sia comunque adottato sulla base di una nuova e diversa valutazione dei fatti.

55 — 30 gennaio 1991 — Pres. IMPERATRICE, Est. ADAMO — E.N.P.A.S. (avv. St. Palmieri) c. Pinnarò ed altri (avv. Insolita) — (Annulla T.A.R. Lazio, III Sez., 12 dicembre 1989 n. 2240).

Indennità di anzianità - Indennità buonuscita E.N.P.A.S. - Rivalutazione e interessi - Computabilità - Limiti.

Solo dopo l'entrata in vigore della L. 8 agosto 1985 n. 425 l'E.N.P.A.S. è tenuto all'osservanza dei termini fissati dall'art. 7 L. 20 marzo 1980 n. 75; pertanto, relativamente alla indennità di buonuscita riliquidata anteriormente in applicazione della L. 6 agosto 1984 n. 425 non sono dovuti rivalutazione ed interessi.

56 — 30 gennaio 1991 — Pres. IMPERATRICE, Est. ADAMO — D'Offizi (avv. Sgueglia) c. Banca d'Italia (avv. ti Vittimberga e Cerenza) — (Conferma T.A.R. Lazio, I Sez., 9 dicembre 1985 n. 1548, in TAR 1986, I, 21).

Pubblico impiego - Costituzione del rapporto - Requisiti - Aspirante privo della buona-condotta - Utilizzazione in attività compatibile coi precedenti penali - Ante L. n. 732 del 1984 - Inammissibilità.

Nel regime anteriore alla L. 29 ottobre 1984 n. 732 che ha abrogato oltre all'art. 2 primo comma n. 3 T.U. 10 gennaio 1957 n. 3 ed ogni altra disposizione che richiede o prevede l'accertamento del possesso del requisito della «buona condotta», non era peraltro concepibile che il dipendente pubblico potesse essere utilizzato dall'Amministrazione in alcuni e non in altri settori di lavoro, a seconda ed in ragione dei suoi precedenti.

57 — 30 gennaio 1991 — Pres. IMPERATRICE, Est. ADAMO — E.N.P.A.L.S. (avv. Salerno) c. Rondinara ed altri (avv. Picozza) — (Annulla T.A.R. Lazio, III Sez., 20 luglio 1987 n. 1288).

Indennità di anzianità - Emolumenti computabili - Indennità integrativa speciale - Divieto ex art. 1 L. n. 324 del 1959 - Operatività.

Agli effetti dell'indennità di anzianità (o di buonuscita) spettante ai dipendenti degli Enti pubblici individuati dall'art. 1 secondo e terzo comma L. 20 marzo 1975 n. 70 non è computabile l'indennità integrativa speciale, in forza del divieto contenuto nell'art. 1 terzo comma lett. b L. 27 maggio 1959 n. 324 (applicabile anche a tale categoria di dipendenti) confermato espressamente dall'art. 2 D.L. 1° febbraio 1977 n. 127 convertito dalla L. 31 marzo 1977 n. 91.

58 — 30 gennaio 1991 — Pres. LASCHENA, Est. LUCE — Verusio (avv. ti Guarino e Paoletti) e Pierangeli (avv. ti Clarizia e Malandri) c. Ministero beni culturali (avv. St. Ferri), Beyler (avv. ti Caravita di Toritto) ed altro (n.c.) — (Conferma T.A.R. Lazio, II Sez. bis, 26 gennaio 1990 n. 224, in TAR 1990, I, 531).

Competenza e giurisdizione - Principi generali - A.G.O. e giudice amministrativo - Riparto della giurisdizione - Criterio.

- Competenza e giurisdizione - Principi generali - A.G.O. e giudice amministrativo
 - Difetto di potere - Individuazione - Estremi.
- Competenza e giurisdizione - Principi generali - A.G.O. e giudice amministrativo
 - Accertamenti del giudice ai fini della giurisdizione - Criteri rispettivi.
- Demanio e patrimonio - Beni storici ed artistici - Alienazione tra privati - Irregolarità della denuncia - Effetti.
- Espropriazione per pubblica utilità - Espropriazione - Decreto di espropriazione - Notificazione irregolare - Rilevanza - Limiti.
- Demanio e patrimonio - Beni storici ed artistici - Alienazione tra privati - L. n. 1089 del 1939 - Norme regolamentari applicabili - Individuazione.
- Demanio e patrimonio - Beni storici ed artistici - Alienazione tra privati - Prelazione - Esercizio - Natura ablativa - Invalidità dell'alienazione - Irrilevanza.
- Demanio e patrimonio - Beni storici ed artistici - Alienazione tra privati - Denuncia - Sottoscrizione dei contraenti - Necessità.
- Demanio e patrimonio - Beni storici ed artistici - Alienazione tra privati - Denuncia - Mancanza o irregolarità - Poteri della P.A.
- Demanio e patrimonio - Beni storici ed artistici - Alienazione tra privati - Denuncia - Irregolarità - Mera indicazione del mandatario senza rappresentanza e non del mandante - È tale - Ragioni.

Nelle controversie contro la Pubblica amministrazione sussiste la giurisdizione del giudice ordinario allorché si controverta dell'appartenenza all'Amministrazione del potere esercitato nei confronti di posizioni di diritto soggettivo degli amministratori, degradate, per la forza imperativa del provvedimento, ad interesse legittimo occasionalmente protetto; spetta invece al giudice amministrativo la competenza giurisdizionale, nei casi in cui si controverta della legittimità dell'esercizio del potere effettivamente appartenente all'Amministrazione, inerendo in tal caso le eventuali doglianze alle modalità dell'esercizio stesso in relazione alle norme che ne disciplinano lo svolgimento.

Si risolve in difetto di potere e non in semplice illegittimità del suo esercizio la mancanza di specifici presupposti del potere stesso, ovvero l'inosservanza di limiti che, pur non riferendosi espressamente alla sua astratta attribuzione o configurazione, condizionano pur sempre in modo assoluto l'esercizio di esso nel suo concreto, che, se applicato in tale carenza, non può interferire sul diritto soggettivo, degradandolo a situazione di interesse legittimo.

A differenza di quanto avviene per il giudice ordinario, la verifica della cui giurisdizione va fatta in base al solo rilievo che «si faccia questione» di diritto soggettivo, per il giudice amministrativo si impone un'indagine pregiudiziale di tipo più penetrante che senza impingere direttamente nel merito della questione non si attenga comunque alla sola articolazione formale dedotta dalla parte attraverso l'esame concreto dell'atto amministrativo impugnato, bensì verificando come si debba qualificare la posizione soggettiva sostanzialmente dedotta in relazione alle norme effettivamente applicate.

Nel caso di irregolare denuncia dell'atto di compravendita, per la mancata esatta descrizione delle condizioni dell'alienazione, l'individuazione dell'acquirente effettivo (poi individuato come persona diversa da quella indicata nel testo formale dell'atto e per la mancata sottoscrizione dell'atto), e per la mancata sottoscrizione di uno dei contraenti, è fatta salva (a norma dell'art. 67 secondo comma L. 1° giugno 1939 n. 1089) la facoltà del Ministro per i beni culturali e ambientali di esercitare la prelazione in relazione al bene di interesse storico-artistico oggetto dell'alienazione.

Ai fini del presupposto legittimante il potere ablativo è sufficiente l'esistenza di un atto di notificazione anche se invalido, potendosi il difetto di motivazione ricollegare alla sola inesistenza della notificazione medesima.

Anche dopo l'entrata in vigore della L. 1° giugno 1939 n. 1089 contenente una nuova disciplina in tema di antichità e belle arti, permane la vigenza del R.D. 30 gennaio 1913 n. 363 relativo al regolamento di esecuzione delle LL. 20 giugno 1909 n. 354 e 23 giugno 1912 n. 688, non essendo stato adottato il regolamento della legge n. 1089 e in considerazione della disciplina transitoria posta dall'art. 73 legge n. 1089 cit. (1).

Il provvedimento con cui in concreto si esercita la prelazione in relazione a beni storici ed artistici deve essere ricondotto alla più generale categoria degli atti ablativi rispetto al quale è irrilevante la validità o meno dell'atto di alienazione presupposto (2).

È nulla la denuncia di alienazione di beni di interesse storico-artistico mancante della firma dei contraenti o di uno di essi.

In caso di mancata denuncia del negozio traslativo di beni di interesse storico-artistico (o di denuncia priva dei requisiti necessari) l'Amministrazione ha la possibilità di esercitare in ogni tempo il diritto di prelazione, anche a distanza di molti anni ed in condizioni monetarie e di mercato assai mutate (3).

Caratteristica fondamentale del mandato è l'alienità dell'interesse gestito rispetto al soggetto agente (mandatario), sia nel caso di mandato con rappresentanza, in cui il rapporto gestorio viene espletato nei confronti del terzo con spendita del nome del mandante, sia nel caso di mandato senza rappresentanza in cui lo stesso resta circoscritto all'interno dei rapporti fra le parti del contratto gestorio; peraltro, ancorché sul piano formale l'acquisizione degli effetti si produca in maniera diversa nei due casi, anche nell'ipotesi di mandato senza rappresentanza l'acquisizione effettiva e sostanziale si produce direttamente ed automaticamente in capo al mandante, come è dato desumere dall'art. 1706 Cod. civ. che gli attribuisce il potere di rivendica, senza necessità di un'ulteriore alienazione restando a carico del mandatario il solo obbligo della tradizione materiale, con la conseguenza ulteriore che, nell'ipotesi di acquisto da parte di mandatario senza rappresentanza di bene di interesse storico-artistico la denuncia deve ritenersi irregolare ove rechi l'indicazione (e la sottoscrizione) in qualità di acquirente del solo mandatario e non anche del mandante.

(1) Cfr. IV Sez. 31 gennaio 1984 n. 26, in questa Rassegna 1984, I, 83.

(2) Cfr. VI Sez. 10 giugno 1987 n. 400, in questa Rassegna 1987, I, 919.

(3) Cfr. VI Sez. 23 marzo 1982 n. 129, in questa Rassegna 1982, I, 356.

DIRITTO — 1. - I tre ricorsi, in quanto proposti in appello avverso la medesima sentenza, vanno riuniti e congiuntamente esaminati.

2. - Pregiudizialmente, va esaminata la questione relativa alla sussistenza della giurisdizione del giudice amministrativo (punto 1 appello Verusio, 6° motivo appello Beyeler e 1° motivo appello Pierangeli).

Giurisdizione negata per asserita inidoneità dell'atto di prelazione a degradare il diritto soggettivo di proprietà ad interesse legittimo occasionalmente protetto. E tanto, per essere stato emanato oltre il termine di due mesi di cui all'art. 32 della legge n. 1089 del 1939, con omessa notifica alle parti dell'originario contratto di vendita e nell'assenza dei presupposti contabili ritenuti essenziali alla esistenza del provvedimento ablativo.

Da sottolineare che la deduzione si ricollega ad una qualificazione della situazione soggettiva dedotta diversa da quella sottesa ai ricorsi di primo grado, proposti al T.A.R. del Lazio e tendenti ad ottenere l'annullamento degli atti lesivi ritenuti illegittimi.

Da sottolineare, altresì, che il problema relativo alla giurisdizione si pone in relazione al solo decreto di prelazione del 24 novembre 1988, per il quale, oltre a quelli indicati, sono stati prospettati ulteriori vizi, implicanti, incontestabilmente, il riconoscimento di situazioni soggettive di interesse legittimo.

Circostanze, peraltro, che non esimono il Collegio dall'esame della questione, atteso che il difetto di giurisdizione è rilevabile d'ufficio e può essere dedotto in ogni grado di giudizio anche dalla parte che ha adito un ordine giurisdizionale successivamente ritenuto incompetente.

Ed ancora, perché la ripartizione della tutela giurisdizionale tra giudice ordinario e giudice amministrativo, nelle controversie in cui è parte una Pubblica amministrazione, non si ricollega al *petitum* dell'azione né tantomeno alla prospettazione formale che della situazione dedotta è fatta dall'interessato.

Ciò che rileva, invece, è il cosiddetto *petitum* sostanziale e cioè la natura intrinseca della controversia, quale individuata dal giudice in relazione alla *causa petendi*, indipendentemente dalla presenza di un atto autoritativo dell'amministrazione e dall'eventuale domanda tesa ad ottenerne l'annullamento, afferendo il *petitum* alla sola determinazione dei poteri che, nella sfera della rispettiva competenza, sono attribuiti a ciascuno dell'ordine giudiziario innanzi citato.

D'altra parte, ancora, un'eventuale declaratoria di difetto di giurisdizione del giudice amministrativo non potrebbe ritenersi preclusa dalla, già indicata, circostanza che, unitamente all'atto di prelazione, sono stati impugnati anche altri atti dell'Amministrazione dei beni culturali, per i quali la questione non si pone, ben potendosi provvedere alla separazione dei giudizi; né tampoco dalla deduzione contro l'atto di ablazione di censure aggiuntive, rispetto a quelle che attengono strettamente alla questione pregiudiziale, dal momento che l'esame delle stesse potrebbe essere differito all'eventuale esito negativo per le parti del giudizio instaurato avanti al giudice ordinario.

Ciò posto, va considerato che costituisce *ius receptum* il principio secondo cui nelle controversie contro la Pubblica amministrazione sussiste la giurisdizione del giudice ordinario allorché si controverta della appartenenza all'amministrazione del potere esercitato nei confronti di posizioni di diritto soggettivo degli amministrati, degradate, per la forza imperativa del provvedimento, ad interesse legittimo occasionalmente protetto.

Laddove, invece, la competenza giurisdizionale spetta al giudice amministrativo nei casi in cui si controverta della legittimità dell'esercizio del potere effettivamente appartenente alla Amministrazione, inerendo, in tal caso, le eventuali doglianze alle modalità dell'esercizio stesso in relazione alle norme che ne disciplinano lo svolgimento.

Non sembra, però, sufficiente sottolineare, come pure potrebbe, che la Pubblica amministrazione ha esercitato, nel caso in esame, un potere espressamente previsto dall'art. 31 della legge n. 1081 del 1939, per ritenere sussistente la giurisdizione del giudice amministrativo, sul rilievo per cui tutte le eventuali censure al riguardo proponibili non potrebbero che afferire alle modalità di esercizio del potere stesso, qualificandosi conseguentemente la situazione giuridica soggettiva dedotta come di interesse legittimo in quanto correlata alla rimozione del diritto di proprietà conseguita all'adozione del provvedimento ablativo.

Ciò in quanto si è andata progressivamente affermando, soprattutto nella giurisprudenza della Corte di cassazione, la tesi secondo cui si risolve in difetto di potere e non in semplice illegittimità del suo esercizio la mancanza di specifici presupposti del potere stesso, ovvero l'inosservanza di limite che, pur non riferendosi espressamente alla sua astratta attribuzione o configurazione, condizionano pur sempre in modo assoluto l'esercizio di esso nel caso concreto; esercizio che, se esplicato in tale carenza, non può interferire sul diritto soggettivo degradandolo a situazione di interesse legittimo.

E questo stesso Consiglio di Stato ha aderito alla tesi indicata, particolarmente con riferimento all'intempestività dell'esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 31 e 32 della legge n. 1089 del 1939 (VI Sez., 1° dicembre 1986 n. 886), ritenendo che in tal caso, mancando il presupposto temporale, non è dato confi-

gurare in capo all'amministrazione alcun potere idoneo ad affievolire il diritto di proprietà, sia con riferimento alla notificazione del provvedimento stesso, ritenuto elemento costitutivo della fattispecie ablativa e non mero presupposto di efficacia di esso (VI Sez., 23 aprile 1990 n. 466), con il corollario che la sua mancanza, precludendone gli effetti costitutivi, lascia integro il diritto soggettivo per la cui tutela è pertanto competente il giudice ordinario.

Diverso, invece è, l'orientamento, che qui si intende confermare, relativamente ai presupposti contabili dell'atto di prelazione, da ritenere estranei alla fattispecie costitutiva dell'ablazione, e la cui eventuale carenza non afferisce all'esistenza del potere ablativo, bensì solo al suo legittimo esercizio, ovvero ad eventuale responsabilità di tipo sarcitorio a carico dell'Amministrazione procedente.

Pur con le indicate limitazioni circa la sussistenza della effettiva astratta configurazione in capo alla Amministrazione del potere esercitato, resta comunque fermo il principio che la competenza giurisdizionale, del giudice ordinario o del giudice amministrativo, non dipende dal solo rilievo che il ricorrente articoli la sua pretesa, originariamente, ovvero anche successivamente, sul piano delle norme di relazione o di quelle di azione.

Non è sufficiente, in altri termini, come già sottolineato precedentemente, dedurre come fanno gli appellanti in questo grado di giudizio l'astratta carenza di potere amministrativo in relazione ad una asserita mancanza dei presupposti temporali e di notificazione (quelli contabili non hanno rilevanza in relazione alla questione esaminata) dal momento che l'art. 26 T.U. Cons. Stato e l'art. 4 legge T.A.R. dispongono che la competenza del giudice amministrativo sussiste nel caso in cui la posizione giuridica fatta valere sia «effettivamente» considerata come di interesse legittimo.

Per il che, a differenza di quanto avviene per il giudice ordinario, la verifica della cui competenza giurisdizionale va fatta in base al solo rilievo che «si faccia questione» di un diritto soggettivo (art. 1 legge n. 2248 del 1865), per il giudice amministrativo si impone un'indagine pregiudiziale di tipo più penetrante che senza impingere definitivamente il merito della questione non si attenga comunque alla sola articolazione formale dedotta della parte attraverso l'esame concreto dell'atto amministrativo impugnato, bensì verificando come si debba qualificare la situazione soggettiva sostanzialmente dedotta in relazione alle norme effettivamente applicate.

Tanto premesso, va considerato che, nel caso in esame, l'atto di prelazione, notificato (non rileva se legittimamente o meno) alle parti sostanziali del rapporto di alienazione, è stato esercitato in relazione alla previsione di cui agli artt. 61 della legge n. 1089 del 1939 e 57 R.D. 30 gennaio 1913 n. 363, oltre che agli artt. 31 e 32 stessa legge n. 1089 del 1939, nel dichiarato presupposto della mancanza di una regolare denuncia dell'atto di compravendita e nella proclamata permanenza della facoltà di procedere all'ablazione anche dopo i due mesi dalla presentazione della denuncia stessa.

In sostanza, cioè, l'esercizio della prelazione è qualificato, nella specie, in relazione alla inosservanza delle prescritte condizioni della denuncia dell'atto di compravendita, per la mancata esatta descrizione delle condizioni dell'alienazione, la individuazione dell'acquirente, (effettivo), successivamente individuato come persona diversa da quella indicata nel testo formale dell'atto o per la mancata sottoscrizione di uno dei contraenti.

Per il che è da ritenere che, al di là di quanto formalmente prospettato in appello dalle parti, il potere esercitato, oltre che trovare perfetto riscontro nelle norme indicate, è stato anche svolto nella sussistenza degli indicati presupposti di legittimazione, essendo nell'ipotesi in cui la dichiarazione è considerata come non avvenuta, in relazione alla irregolarità della denuncia, «sempre salva» facoltà

tà del Ministero di esercitare la prelazione (secondo comma art. 61 legge n. 1089 del 1939) ed essendo la notificazione stata eseguita al compratore (quello effettivo, così come vuole la legge e non quello solo formalmente risultante dall'atto) ed allo stesso venditore (art. 65 R.D. 30 gennaio 1913 n. 363).

Né rileva, per il fine qui considerato, la deduzione relativa alla pretesa nullità della notifica fatta al Verusio (censura, peraltro, inammissibile perché dedotta per la prima volta in appello) dal momento che, ai fini della verifica del presupposto legittimante il potere ablativo, è sufficiente l'esistenza di un atto di notificazione anche se invalido, potendosi il difetto di potere ricollegare alla sola inesistenza (e non invalidità) della notificazione medesima.

Così come nessuna rilevanza assume la dedotta circostanza secondo cui il Pierangeli avesse agito in nome proprio e che il venditore, all'atto della compravendita, non fosse a conoscenza del rapporto di mandato (senza rappresentanza col Beyeler), non potendone derivare la conseguenza che la notificazione dell'atto di prelazione (che si connotava per il carattere sanzionatorio nei confronti del Beyeler) andasse effettuata anche nei confronti dell'acquirente formale, non sussistendo alcun interesse per il venditore giuridicamente rilevante a vedere coinvolto nel procedimento ablativo il soggetto che, successivamente all'atto di vendita, risultava un mero intermediario al trasferimento del bene e, come tale, semplice strumento relativamente al conseguimento dell'assetto finale del rapporto di compravendita.

Senza contare che le circostanze anzidette attengono, comunque, alle modalità della notificazione che, — ripetesi — comunque vi è stata; per il che le censure ad essa relative, impregiudicato lasciando il presupposto legittimante concernente la sua esistenza, riguardano modalità del suo esercizio ed ineriscono ad asserita violazione di norma di azione la cui violazione può essere fatta valere soltanto avanti al giudice amministrativo.

3. - Nel ritenere la sussistenza della competenza giurisdizionale del giudice amministrativo, si è supposta la permanente vigenza del R.D. 30 gennaio 1913 n. 363, relativa al regolamento di esecuzione della L. 20 giugno 1909 n. 354 e 23 giugno 1912 n. 688 per le antichità e belle arti, ed in particolare del relativo art. 57, pur dopo l'emanazione della L. 1° giugno 1939 n. 1089 contenente una nuova disciplina della materia.

Vigenza che trova giustificazione nel rilievo, già evidenziato da questa Sezione (VI Sez., 31 gennaio 1984 n. 26, in *questa Rassegna* 1984, I, 1983), relativo alla mancata emanazione del regolamento di esecuzione della indicata legge n. 1089 del 1939; il che comporta, in base al disposto della norma transitoria di cui all'art. 73 della stessa legge, la sopravvivenza alla nuova disciplina della precedente regolamentazione attuativa, cui peraltro è fatto specifico rinvio.

La tesi è contrastata dai tre appellanti (punto secondo 2) della parte in diritto del ricorso Verusio, 2° motivo appello Byeler e 4° motivo prima parte del ricorso Pierangeli) per i quali comune è il rilievo secondo cui la regolamentazione della denuncia dei trasferimenti dei beni qualificati per importante interesse storico-artistico, di cui al richiamato art. 57 del R.D. 30 gennaio 1913 n. 363, sia da considerare incompatibile con il disposto di cui agli artt. 30, 31, 32 e 61 della legge n. 1089 del 1939 — contenente una più articolata e completa disciplina della materia, particolarmente con riferimento alla denuncia degli atti di trasferimento, per la quale sarebbero indicate le condizioni e modalità — e che, pertanto, in base alla stessa indicata norma transitoria di cui all'art. 73, sia da ritenere integralmente abrogata, atteso che la disposta proroga del precedente regolamento (del 1913), ivi prevista, deve considerarsi limitata alle sole disposizioni compatibili con nuovo regime.

Si osserva, poi, che la sanzione della nullità prevista dal richiamato art. 61 della legge n. 1089 del 1939 è limitata alla sola violazione relativa all'osservanza

delle condizioni e modalità da essa stessa legge previste, senza alcun riferimento alla violazione di norme regolamentari; e si aggiunge, altresì, che il regolamento di cui al R.D. n. 363 del 1913, comportando un'ampia libertà di completamento del disposto, notevolmente sintetico, delle leggi attuate, era da ascriversi alla categoria dei regolamenti indipendenti, laddove, invece, quello cui faceva rinvio l'art. 73 della legge n. 1089 del 1939 — per l'intervenuta restrizione dell'ambito della competenza regolamentare — doveva considerarsi un regolamento esecutivo in senso stretto; con la conseguenza di una necessaria riduzione della operatività della precedente normazione secondaria che escludeva — anche per la successiva adozione della Costituzione Repubblicana — la possibilità che una sanzione, quale la nullità della denuncia, potesse ricollegarsi ancora ad una normativa secondaria autonomamente introdotta.

Altro argomento, di ordine sistematico, addotto a giustificazione della affermata inapplicabilità, almeno nel senso letterale, della normativa regolamentare del 1913, relativamente alla denuncia della alienazione, dei beni di interesse artistico, sarebbe, poi, costituito dal rilievo secondo cui l'art. 61 della successiva legge n. 1089 del 1939 aveva introdotto, a differenza di quanto era previsto nel precedente regime — per il quale l'incompletezza o l'imprecisione della denuncia provocava l'inesistenza della denuncia stessa e quindi la nullità dell'alienazione (art. 29 L. 29 giugno 1909 n. 364) rimettendo le parti al «palo di partenza» e costringendole a rinnovare la denuncia — la possibilità dell'esercizio della prelazione nonostante la ritenuta nullità del contratto e di acquisire comunque il bene venduto al prezzo fissato nel contratto nullo; per cui il mancato rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 57 del regolamento del 1913, anche a volerlo ritenere ancora vigente, avrebbe dovuto implicare una maggiore «cautela» interpretativa e comunque non avrebbe potuto comportare la nullità della alienazione, ricollegata alla sola mancanza della denuncia stessa e potendo gli eventuali elementi integrativi della denuncia, se presentata, essere desunti aliunde.

Viene, quindi, censurata (appello Beyeler) l'asserzione, contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui la denuncia dell'atto di vendita costituisca un onere per le parti, in quanto ad essa si ricollegherebbe un effetto utile per il proprietario, cioè «quello di ottenere che l'esercizio del diritto di prelazione rimanga limitato ad un periodo di due mesi», cosicché l'irregolarità della denuncia comporta la sanzione «della indefinita permanenza nel tempo della soggezione dell'alienazione al potere di prelazione».

In realtà, secondo l'appellante, la denuncia costituisce elemento integrativo della validità dell'alienazione, la cui mancanza implica la nullità dell'alienazione «di pieno diritto»; e comportando, addirittura, la configurazione di un reato, non potrebbe comunque considerarsi come un mero onere.

Onere che, secondo l'appellante, costituisce, invece, la presentazione della denuncia, atteso che per essa non è previsto alcun termine di preclusione (art. 30 legge n. 1089 del 1939) e stante la decorrenza del termine bimestrale per l'esercizio della prelazione non dalla conclusione del contratto, bensì dalla presentazione della denuncia medesima (art. 32 stessa legge).

Per il che il trattamento della denuncia effettuata, ma ritenuta irregolare o incompleta dall'amministrazione (come l'amministrazione medesima postula nel caso in esame per quanto attiene alla sottoscrizione ed all'indicazione delle modalità della consegna) importava l'obbligo dell'amministrazione stessa, più che di ritenere nulla l'alienazione, di esercitare il potere dovere di richiedere l'integrazione della denuncia nel più breve tempo possibile e comunque entro i due mesi dalla sua presentazione perché, altrimenti, non avrebbe che potuto essere considerata regolare.

Da tutto quanto precede, deriverebbe in definitiva — secondo gli appellanti — la regolarità della denuncia effettuata dal Verusio. Ciò sia con riferimento alla

mancata sottoscrizione dell'acquirente, atteso che l'art. 30 della legge n. 1089 del 1939, unico applicabile, imponeva il relativo obbligo solo al venditore, sia perché, riguardando lo stesso art. 30 della legge indicata la sola denuncia dell'atto di alienazione e non prevedendo uno specifico contenuto per la stipulazione dell'atto stesso (punto II, IV appello Verusio), dovevano considerarsi legittimi i negozi privi della indicazione di elementi e pratiche relativi al luogo di consegna del bene, con conseguente abrogazione dell'art. 57 del regolamento del 1913, il quale faceva derivare la nullità dell'atto di vendita in conseguenza della mancanza degli elementi anzidetti.

D'altra parte, poi, sempre secondo gli appellanti, la regolarità della denuncia si ricollegava anche, al fatto che la stessa era veritiera dal punto di vista sostanziale, in quanto correttamente era stato indicato come acquirente il Pierangeli che, sulla base del rapporto interno con il Beyeler, non rilevante per il profilo considerato e comunque non conosciuto dal Verusio, era stato l'unico a trattare e stipulare il contratto di compravendita.

Senza contare, infine, che il comportamento dell'Amministrazione, che aveva operato la prelazione a ben undici anni dalla denuncia, oltre che senza adeguata specifica motivazione, appariva irragionevole e contrario a qualunque regola di buona amministrazione.

Anche se abilmente prospettate, nessuna delle anzidette argomentazioni, a giudizio del collegio, può far recedere dal convincimento relativo alla già affermata perdurante vigenza del disposto di cui all'art. 57 del R.D. 3 gennaio 1913 n. 363 nei rigorosi termini in cui lo stesso risulta formulato e comportante la invalidità della denuncia presentata dal Verusio perché priva di alcuni degli elementi ivi previsti.

È pur vero che la L. 1° giugno 1939 n. 1089, di revisione della disciplina della tutela delle cose di interesse artistico e storico è più articolata e contiene, nell'insieme, più puntuali precetti rispetto a quelli contenuti nella precedente L. 20 giugno 1909 n. 364.

Per la parte, però, che solo qui interessa, relativa alle modalità della denuncia degli atti di trasferimento dei beni notificati per l'importante interesse storico-artistico, non è dato rinvenire nella legge stessa alcuna disposizione, per il che è indispensabile il rinvio ad altra fonte che non può che essere quella regolamentare anzidetta; anzi, tutta la disciplina relativa ai trasferimenti suddetti appare, nella sostanza, regolata allo stesso modo, di cui alle leggi precedenti, ravvisandosi nel disposto di cui agli artt. 30, 31 e 32 legge n. 1089 del 1939 le stesse norme rinvenibili negli artt. 5 e 6 della precedente legge n. 364 del 1909, di cui il regolamento n. 363 del 1913 era esecutivo.

Ed allo stesso modo, sia l'art. 29 della legge n. 363 del 1909, sia l'art. 61 legge n. 1089 del 1939 prevedono la nullità «di pieno diritto» delle alienazioni disposte contro i «divieti stabiliti» dalle leggi stesse (con l'impiego dei medesimi termini formali), lasciando intendere che la denuncia relativa al trasferimento attiene alla stessa validità della fattispecie traslativa, come del resto sostenuto dagli appellanti, ma senza, tuttavia, che tale qualificazione (anziché di onere per il proprietario) sposti comunque i termini del problema.

Né sembra assumere rilievo, sempre in relazione alla questione esaminata, la circostanza per cui nell'art. 61 della legge n. 1089 del 1939 risulti formulato, al primo comma, un ulteriore precetto, innovativo rispetto alla disciplina precedente e relativo alla facoltà dell'Amministrazione di esercitare la prelazione anche a fronte di un atto di alienazione affetto da nullità, ovvero che la sanzione dell'invalidità, per la più completa formulazione del primo comma, risulti essere estesa anche alla alienazione eseguita senza l'osservanza delle «condizioni e modalità» da essa prescritte.

Quanto, infatti, alla previsione relativa alla salvezza della prelazione anche

in ipotesi di nullità nell'atto di trasferimento, essa sembra chiaramente ricondursi ad un'esigenza di migliore tutela dell'interesse dell'Amministrazione e soprattutto di più efficace dissuasione nei confronti dei privati per i quali la sola sanzione di nullità dell'atto negoziale poteva non costituire adeguata remora ai trasferimenti dei beni protetti.

Nè l'estensione della previsione di nullità alle ipotesi di inosservanza delle condizioni e delle modalità dell'alienazione e la specificazione del loro riferimento alle prescrizioni previste dalla stessa legge, considerata nell'ottica più accentuatamente rigorosa cui si è fatto precedentemente riferimento, può significare, come pretendono gli appellanti, che la sanzione della nullità non opererebbe se non in casi in cui la denuncia sia priva degli elementi ritenuti essenziali e quali desunti esclusivamente dall'art. 30 della legge stessa; laddove, invece, le irregolarità correlate alla violazione della norma regolamentare, di cui pertanto risulterebbe abrogato l'ultimo comma, implicherebbero il solo obbligo per l'amministrazione di attivarsi per imporre alle parti una integrazione degli elementi carenti della denuncia medesima. Ciò in quanto, come rilevato precedentemente, la logica di fondo della legge n. 1089 del 1939, è ispirata a meglio tutelare l'amministrazione e ad un maggiore rigore verso comportamenti illegittimi dei privati, come appare, del resto, dalla stessa applicabilità della nullità degli atti di alienazione anche alle ipotesi in cui sono violate, oltre a specifici divieti, le condizioni e le modalità dei divieti stessi. Queste, per quanto attiene, appunto, alla dichiarazione, sono contenute nell'art. 57 del regolamento n. 363 del 1913, da considerarsi recepito nella stessa legge n. 1089 del 1939 (varranno... le norme regolamentari) per il richiamo ad esso fatto dal relativo art. 73; che deve, pertanto, comprendere, le modalità e condizioni, come i divieti relativi alle alienazioni, tra le ipotesi che implicano la nullità della dichiarazione.

In altri termini, non è condivisibile la tesi degli appellanti, secondo cui l'art. 30, della legge n. 1089 del 1939, abbia innovato, sul punto relativo alle modalità e condizioni della denuncia rispetto a quanto previsto dall'art. 5 della precedente legge n. 364 del 1909, nel senso cioè di avervi fissato i requisiti minimi ed essenziali, per la cui sola mancanza si configurerebbe la nullità dell'alienazione, onde le indicazioni contenute nella norma regolamentare e relative alla denuncia stessa afferirebbero ad elementi secondari implicanti mere irregolarità formali prive di sanzione, e comportanti il semplice aggravio per l'amministrazione dell'attivazione per la loro integrazione e senza comunque poter procedere alla prelazione.

Nemmeno, poi, può aderirsi alla tesi relativa alla asserita inammissibilità di una sanzione di nullità (della dichiarazione) comminata da un regolamento, dal momento che, come già osservato precedentemente, la normativa ivi contenuta, in quanto applicabile e cioè in quanto compatibile con la legge n. 1089 del 1939, è stata espressamente richiamata dall'art. 73 della legge stessa.

Analogamente irrilevante è la circostanza che la normativa del 1939 abbia innovato rispetto alla regolamentazione precedente prevedendo, al secondo comma dell'art. 61, la permanenza, per l'amministrazione, della facoltà, anche in ipotesi di nullità dell'atto di alienazione, di esercitare la facoltà della prelazione, dato che non se ne può far scaturire, stante anche le già indicate ragioni delle nuove disposizioni, una incidenza sulla interpretazione di altre norme per le quali il dato letterale e sistematico convergono in una determinata significazione ermeneutica.

Senza contare che la prelazione di cui all'art. 31 e segg. L. 1° giugno 1939 n. 1089 non opera alla stessa tregua dell'omonimo istituto civilistico (che si esercita sempre con riferimento ad una (valida) proposta di alienazione) ma costituisce espressione di un potere di acquisizione coattiva delle cose di interesse st

ed artistico di proprietà dei privati, da esercitarsi in occasione di negozi di trasferimento della proprietà medesima.

Sicché il provvedimento, con cui, in concreto, si esercita la prelazione deve essere ricondotto alla più generale categoria degli atti ablatori (rispetto al quale il negozio di alienazione costituisce mera condizione legittimante del potere), con la conseguenza che non assume valore determinante la validità dell'atto di alienazione presupposto, dal momento che nessuna sostituzione dell'amministrazione al soggetto alienante nel negozio posto in essere da privati avviene col provvedimento della prelazione dal quale, anzi, oltre che un effetto propriamente costitutivo (acquisitivo) discende un (ulteriore) effetto caducatorio del negozio di alienazione medesima (VI Sez., del 10 giugno 1987 n. 400, in questa *Rassegna* 1987, I, 919).

Errata, poi, è la censura alla decisione del T.A.R. per aver ravvisato la nullità della denuncia per la mancata indicazione del luogo di consegna del dipinto dal momento che, nell'atto dell'Amministrazione, si faceva anche a tale circostanza implicito riferimento pur richiamandosi, genericamente, l'inosservanza «dell'esatta descrizione delle condizioni dell'alienazione» previste dall'art. 57 R.D. n. 363 del 1913.

Ininfluyente, quindi, per il profilo qui considerato, è l'asserzione relativa alla veridicità (almeno dal punto di vista del Verusio) dell'indicazione della persona effettiva acquirente, poiché assorbente era la circostanza che nemmeno il ritenuto vero acquirente aveva firmato l'atto di denuncia, così come non pertinente è il rilievo secondo cui l'Amministrazione ha operato la prelazione a più di dieci anni dalla stipula del contratto di compravendita, in quanto a tanto la stessa si è determinata, dando adeguata giustificazione nel provvedimento adottato, in conseguenza del comportamento (come meglio successivamente sarà chiarito) elusivo e contraddittorio delle parti e senza che alcuna rilevanza assumesse, attesa la natura ablatoria dell'atto di prelazione, il decorso di un termine sufficiente a far maturare l'usucapione decennale.

4. - In relazione al disposto di cui all'art. 57 del R.D. 30 gennaio 1913 n. 363, per quanto detto precedentemente ancora vigente, legittimamente, quindi, l'amministrazione dei Beni culturali ha considerato come non avvenuta (ai sensi di quanto stabilito dal relativo ultimo comma) la denuncia così come effettuata dal Verusio, in quanto non contenente l'esatta descrizione delle condizioni dell'alienazione, la individuazione dell'acquirente (quello effettivo) e la sottoscrizione delle parti contraenti (entrambi).

Sul punto gli appellanti censurano la sentenza del T.A.R. che ha aderito alla tesi indicata, rilevando innanzi tutto (punto II - 2 appello Verusio) che la sottoscrizione dell'acquirente (che sola mancava nel caso in esame), non poteva identificarsi in una delle «indicazioni», alla cui sola mancanza il secondo comma del menzionato art. 57 R.D. n. 363 del 1913 faceva conseguire la sanzione della nullità.

Inoltre, viene dedotta (punto II - 3 appello Verusio, 3° motivo appello Beyeler, 4° motivo appello Pierangeli) ulteriormente la veridicità del contenuto della denuncia medesima quanto alla indicazione delle parti contraenti, da identificarsi nel Verusio e nel Pierangeli, mandatario senza rappresentanza del Beyeler; la idoneità della denuncia a raggiungere gli effetti suoi propri, da identificarsi nel porre l'amministrazione in condizione di esercitare tempestivamente la prelazione; la sua sanatoria, quanto al vizio dell'incompleta sottoscrizione, in relazione alle dichiarazioni fatte all'amministrazione successivamente al contratto.

Anche tali censure sono errate e vanno disattese, essendo, innanzitutto, evidente che il secondo comma dell'art. 57 R.D. n. 363 del 1913, nel riferirsi alle condizioni (di cui sopra) che fanno ritenere non avvenuta la denuncia, richiama esplicitamente anche la «firma» delle parti contraenti indicata come necessaria nella

precedente lettera c); a nulla rilevando (anche a volerla ritenere per ammessa) la veridicità del contenuto della denuncia stessa quanto alle parti effettive del contratto di alienazione, posto che comunque mancava la sottoscrizione dell'acquirente; non potendo trovare applicazione, perché non previsto, il principio processuale di cui all'art. 156 Cod. proc. civ. terzo comma, relativo all'esclusione della nullità allorquando l'atto processuale ha comunque raggiunto lo scopo cui era destinato; e non potendosi, infine, come ha esattamente osservato il T.A.R., considerare la denuncia una fattispecie a formazione progressiva, per cui non potevano ritenersi idonei ad integrarla, in relazione alla parziale iniziale sua sottoscrizione, i successivi atti trasmessi all'Amministrazione dal Pierangeli e dal Beyeler.

Senza contare che restava comunque determinante, ai fini considerati, la omessa «esatta descrizione delle condizioni dell'alienazione», anche in relazione al luogo della consegna del bene, che il T.A.R. ha ritenuto di ricomprendere nella omissione indicata e che, contrariamente a quanto assunto dai ricorrenti, costituisce un ulteriore elemento (di notevole interesse per l'amministrazione), per ritenere esattamente e compiutamente assolto l'obbligo della denuncia ai sensi della lettera b del primo comma del più volte richiamato art. 57 regolamento n. 363 del 1913.

Ritenuta, pertanto, come non avvenuta la denuncia della compravendita e considerato che la circostanza implicava che l'alienazione dovesse considerarsi effettuata contro un divieto previsto dalla legge n. 1089 del 1939 (art. 61) la quale appunto, detta denuncia imponeva, (art. 30) restava «sempre salva» la facoltà dell'Amministrazione di esercitare la prelazione ai sensi dei successivi artt. 31 e 32 stessa legge.

Nel censurare la sentenza del T.A.R., gli appellanti rilevavano, in primo luogo, che l'espressione «in ogni tempo» doveva essere interpretata (altrimenti sarebbe stata incostituzionale) (punto II appello Verusio, 7° motivo appello Beyeler e 3° motivo appello Pierangeli) nel senso che la prelazione dovesse essere esercitata entro i due mesi dalla data in cui l'Amministrazione avesse accertato le cause della invalidità della denuncia stessa, e comunque entro il termine di prescrizione del relativo diritto e senza che vi fosse stata usucapione decennale del bene.

Con la conclusione che, nel caso esaminato, l'ablazione sarebbe stata illegittimamente realizzata, atteso il decorso del tempo necessario a far maturare sia la prescrizione, sia l'usucapione e stante, soprattutto, il fatto che il potere di prelazione era stato fatto valere dopo una formale rinuncia ed abbondantemente oltre i due mesi, di cui all'art. 32 della legge n. 1089 del 1939, da quando l'amministrazione aveva acquisito piena e documentata conoscenza di tutte le originarie ritenute irregolarità.

Al riguardo deve, però, osservare che come già altre volte sottolineato dalla Sezione — in caso di mancata denuncia del negozio traslativo della proprietà di un bene sottoposto a vincolo storico-artistico (ipotesi cui è equiparata quella della denuncia priva dei requisiti essenziali)... l'Amministrazione ha la possibilità di esercitare in ogni tempo il diritto di prelazione per il permanere dell'obiettiva condizione di assoluta inefficacia del negozio, conseguente alla sua mancata notifica nei modi e termini di cui agli artt. 30 e 31 L. 10 giugno 1939 n. 1089 e 56 e 57 R.D. 30 gennaio 1913 n. 363, (anche a distanza di molti anni e in condizioni monetarie e di mercato assai mutate (VI Sez., 23 marzo 1982 n. 129, in questa *Rassegna* 1982, I, 356), in quanto non è la conoscenza del negozio comunque attinta ma la conoscenza acquisita attraverso la formale (e valida) dichiarazione del proprietario l'elemento che, consentendo all'Amministrazione di avere chiari tutti gli aspetti e le indicazioni del concluso negozio, la costituisce anche in mora al fine del tempestivo esercizio del diritto di prelazione (VI Sez., 31 gennaio 1984 n. 26, in questa *Rassegna* 1984, I, 83).

Né rileva che il tempo decorso giustifichi, in astratto, la maturazione della prescrizione del diritto, dal momento che l'inizio della prescrizione (peraltro non operante nella specie stante la previsione del diverso istituto della decadenza) decorrerebbe, in ogni caso, da quando nasce il diritto ovvero ne è consentito l'esercizio (cioè con la regolare denuncia); così come l'eventuale acquisto per intervenuta usucapione, (7° motivo appello Pierangeli) che sarebbe maturato nel caso in esame in favore del medesimo effettivo acquirente Beyeler, non preclude la prelazione stessa.

Né a diversa conclusione interpretativa della complessiva indicata normativa si perviene considerando il richiamo contenuto nell'art. 61 legge n. 1089 del 1939 al precedente art. 32, dal momento che un coordinamento sistematico delle due norme fa ritenere che il termine di decadenza per l'amministrazione, in caso di denuncia nulla, decorre dalla data di eventuale rinnovazione della denuncia stessa validamente compiuta dall'interessato.

D'altra parte, poi, così interpretato, il complesso normativo non appare affetto da alcuno dei vizi di incostituzionalità denunciati, di cui sussiste manifesta infondatezza (punto III appello Verusio, 7° motivo Beyeler, 8° motivo appello Pierangeli).

Appare chiaro, infatti, che non può essere invocato il principio di parità di trattamento di cui all'art. 3 della Costituzione, dal momento che la situazione di colui che omette la denuncia ovvero presenta una denuncia nulla è diverso rispetto al caso di chi, invece, pone in essere una denuncia valida.

Così come nessuna violazione della tutela dei diritti degli interessati è ravvisabile, atteso che la situazione lamentata si ricollega ad inosservanza di obblighi agli stessi imposti e non sussistendo alcuna preclusione alla rinnovazione della denuncia medesima.

Nessuna compromissione al diritto di proprietà, quale costituzionalmente garantito, in relazione al tipo particolare dei beni considerati, può poi ipotizzarsi in relazione ai previsti obblighi di assoluta lealtà e trasparenza negli atti di trasferimento dei beni stessi.

Neppure può parlarsi di violazione del principio di buon andamento dell'amministrazione, dal momento che il ritardo nell'esercizio della prelazione rispetto alla data del negozio, nell'ipotesi considerata, è ricollegabile ad illegittimi comportamenti dei privati interessati.

Né, infine, si può ritenere che, nel caso di specie, l'Amministrazione non avrebbe potuto esercitare la prelazione per avervi precedentemente rinunciato; ciò in quanto, a parte la questione relativa alla rinunciabilità a tale potere, le precedenti determinazioni si ricollegavano a fatti e circostanze ancora equivoci, per lo meno per l'autorità preposta al settore che, soltanto ad avvenuta inconfutabile chiarificazione, riteneva più conforme all'interesse pubblico, in relazione alla sua conservazione al patrimonio artistico nazionale, il trasferimento coattivo della proprietà del dipinto, anziché lasciarlo in mani private sia pure con le limitazioni derivanti dalla pregressa notificazione.

5. - I restanti motivi di appello riguardano, principalmente, il contenuto del D.M. di prelazione del 24 novembre 1988.

Viene dedotta, in particolare (punto II - 3° appello Verusio, 4° motivo appello Beyeler) la sussistenza di un grave errore di fatto in cui sarebbe incorsa l'Amministrazione nell'adozione del provvedimento in relazione alla esatta individuazione dell'acquirente; errore scaturito dal non aver considerato che costantemente il Pierangeli aveva dichiarato di avere acquistato in nome proprio, anche se per conto del Beyeler e nell'aver, altresì, ritenuto che dalla documentazione bancaria agli atti acquisita risultasse un pagamento effettuato dal Beyeler direttamente a favore del Verusio sia pure per il tramite del Pierangeli.

In realtà, secondo gli appellanti, tutta la documentazione in atti dimostrerebbe

be, incontestabilmente, che il Pierangeli nel 1977 aveva acquistato il dipinto in nome proprio quale mandatario senza rappresentanza del Beyeler e senza comunque che tale rapporto fosse portato a conoscenza del venditore.

Il trasferimento dal Pierangeli al Beyeler si sarebbe verificato molti anni più tardi peraltro senza pagamento di sorta a favore dell'alienante (Pierangeli) e senza che il detto trasferimento implicasse (perché gratuito) l'insorgere di un ulteriore obbligo di denuncia all'Amministrazione.

Si ribadisce, pertanto, la veridicità della denuncia originaria e la sua completezza anche in relazione al contenuto dell'accordo contrattuale intercorso tra il Verusio ed il Pierangeli.

La circostanza che l'acquirente del dipinto dovesse considerarsi il Pierangeli e non il Beyeler viene ribadita anche nel 2° motivo dell'appello dello stesso Pierangeli e nel 3° motivo dell'appello Beyeler, i quali ne fanno derivare la nullità del decreto di prelazione per mancata notifica ad esso contraente; e ciò anche in considerazione del fatto che il negozio rispetto al quale era stata esercitata la prelazione era lo specifico contratto riguardante le parti indicate a nulla rilevando eventuali rapporti interni tra esso Pierangeli e Beyeler.

Gli appellanti lamentano, poi (punto II. 5 appello Verusio; V° motivo appello Beyeler, IV° motivo appello Pierangeli) il fatto che l'Amministrazione abbia giustificato la sua decisione in ordine alla prelazione tenendo, tra l'altro, conto della cittadinanza del Beyeler, circostanza, invece, che doveva considerarsi irrilevante stante l'identità di trattamento fatta ai cittadini come agli stranieri, per il divieto comunque sussistente alla esportazione, oltre che per il fatto noto all'Amministrazione del successivo atto di vendita al Museo Guggenheim di Venezia.

Viene, quindi, denunciata una violazione dei principi generali in tema di sanzioni amministrative (6° motivo appello Pierangeli), in quanto la prelazione avrebbe dovuto essere preceduta da una formale contestazione di addebito con l'assegnazione di un congruo termine per l'instaurazione del contraddittorio.

Gli appellanti ribadiscono, poi, (5° motivo appello Pierangeli, 5° motivo appello Beyeler) la sussistenza di una contraddittorietà della motivazione dell'adottato provvedimento in ordine alla acquisizione del bene al patrimonio pubblico rispetto a precedenti determinazioni (particolarmente del 1977 e 1983) di rinuncia al diritto di prelazione; deducono, altresì (8° motivo di appello Beyeler, punto II appello Verusio, 4° motivo appello Pierangeli) un difetto di motivazione in ordine particolarmente alle mutate condizioni economiche, nonché (9° motivo appello Beyeler, 8° motivo appello Pierangeli) alla mancata considerazione, oltre al prezzo originario di vendita a cui comunque non poteva ricollegarsi l'ablazione, degli interessi legali e della svalutazione monetaria; infine (10° motivo appello Beyeler, 9° motivo appello Pierangeli, punto I° appello Beyeler) la mancata contemporanea emissione del mandato di pagamento regolarmente vistato all'ufficio di ragioneria e registrato alla Corte dei conti.

Anche tali riassunte censure sono infondate e vanno disattese.

Si è già avuto modo di sottolineare che, in relazione al contratto stipulato con il Verusio, vero acquirente del dipinto sia stato il Beyeler e non il Pierangeli, intermediario meramente formale ed apparente.

Caratteristica fondamentale del mandato, infatti, è l'alienità dell'interesse gestito rispetto al soggetto agente (mandatario); sia nel caso di mandato con rappresentanza, in cui il rapporto gestorio viene esplicitato nei confronti del terzo contraente con la spendita del nome del mandante, sia nel caso di mandato senza rappresentanza in cui lo stesso resta circoscritto all'interno dei rapporti tra le parti del contratto gestorio.

Anche nell'ipotesi, cioè, di mandato senza rappresentanza, il mandatario, pur spendendo il proprio nome nei confronti del terzo, agisce comunque per conto del mandante: egli non opera al fine di far propri gli effetti dell'atto compiuto,

ma quale semplice intermediario affinché gli effetti stessi risultino acquisiti in capo al mandante.

Acquisizione, peraltro, che, sul piano formale, si produce in maniera diversa a secondo che oggetto del rapporto di mandato siano beni mobili ovvero beni immobili.

Per i primi, non operando il regime della trascrizione e non sussistendo pertanto le limitazioni connesse a tale forma di pubblicità, a giustificare l'acquisto al mandante è sufficiente il rapporto di mandato; è sufficiente, cioè, il riferimento alla alienità dell'interesse gestito a far ritenere che la proprietà che l'art. 1705, primo comma Cod. civ. attribuisce al mandatario è solo apparente, nel senso che costituisce espressione meramente formale del fatto che egli abbia agito in nome proprio e non in nome del mandante.

Essendo, però, diverso il suo reale intento, l'acquisizione effettiva e sostanziale si produrrà, direttamente ed automaticamente, in capo al mandante, così come si desume dall'art. 1706 Cod. civ. che gli attribuisce il potere di rivendica, senza necessità di un'ulteriore alienazione, restando a carico del mandatario il solo obbligo della tradizione materiale della cosa che attiene ad una situazione meramente possessoria e non proprietaria.

Anche, quindi, a voler ritenere, come pretendono gli appellanti, che il Pierangeli abbia acquistato il dipinto dal Verusio quale mandatario senza rappresentanza del Beyeler, è pur sempre a quest'ultimo che devono ricondursi gli effetti finali del concluso contratto.

Tesi, peraltro, implicitamente ammessa dalle stesse parti, le quali non contestano che proprietario del dipinto sia il Beyeler, anche se ricollegano tale qualità ad un preteso trasferimento da ricavarsi da una nota a sottoscrizione congiunta inviata al Ministero e senza peraltro considerare che anche in tal caso, nonostante l'asserita mancanza di corrispettività, vi sarebbe stato, legalmente, l'obbligo della denuncia, al fine dell'eventuale prelazione, riguardando l'art. 30 legge n. 1089 del 1939 tanto gli atti a titolo oneroso quanto quelli a titolo gratuito.

È da escludere, pertanto, che vi sia stato errore di fatto da parte dell'Amministrazione relativamente alla individuazione del soggetto effettivo acquirente e nei cui confronti andava esercitata la prelazione ed al quale andava notificato il relativo decreto, oltre che al Verusio, per la cui notificazione vale, peraltro, quanto già precedentemente sottolineato in merito alla inammissibilità delle svolte censure perché dedotte per la prima volta in appello.

D'altra parte, che la prelazione di cui all'art. 30 della legge n. 1089 del 1939 debba esercitarsi nei confronti del proprietario effettivo e comunque del destinatario finale di una fattispecie acquisitiva complessa quale è il mandato, si ricollega anche alla già evidenziata particolare natura dell'istituto.

La prelazione, di cui all'art. 31 e segg. della legge indicata, si è già detto, non opera alla stregua dell'omonimo istituto civilistico, costituendo bensì espressione di un potere di acquisizione coattiva delle cose di interesse storico - artistico di proprietà privata, da potersi esercitare in occasione dei negozi di trasferimento della proprietà dei medesimi, sicché il provvedimento con cui la si esercita va ascritto alla più generale categoria degli atti ablativi.

Non trattasi, cioè, di una sorta di reatto, nel senso che l'amministrazione, coll'esercizio della facoltà ad essa concessa dalla legge, si sostituisce all'acquirente del bene nella medesima posizione formale e sostanziale del concluso contratto; quanto piuttosto di un vero e proprio atto espropriativo, che non può non riguardare se non il proprietario effettivo del bene stesso, unico a potere essere utilmente inciso dall'atto ablativo, anche se trae spunto ed occasione dalla comunicazione di un negozio di alienazione, alle cui indicazioni formali fa riferimento al fine di determinazione delle condizioni (tra l'altro del corrispettivo).

Quanto, poi, all'obiezione secondo cui il Ministero ha giustificato la prelazio-

ne, tra l'altro, tenendo conto della cittadinanza svizzera del Beyeler, in ogni caso, come bene evidenziato dal T.A.R., il riferimento alla indicata circostanza assume, nella motivazione del provvedimento, carattere di elemento rafforzativo della determinazione relative all'esercizio della prelazione, maturata essenzialmente in base al rilevato presupposto della maggiore convenienza dell'acquisizione del dipinto, per cui peraltro vi era già stata una richiesta di esportazione, al patrimonio dello Stato per meglio garantirne la conservazione al patrimonio nazionale.

Pur identificando, poi, l'esercizio della prelazione un provvedimento ablativo, non sembra tuttavia che se ne possa trarre la conclusione che andassero applicate le norme proprie dell'illecito amministrativo, tra l'altro, con la contestazione di addebito, affatto previsto dalla normativa considerata.

Né poi si può ritenere che vi sia stata contraddittorietà nel comportamento dell'Amministrazione dei beni culturali anche in relazione ai precedenti atti e comportamenti, atteso che la stessa, come pure ha sottolineato il T.A.R., ha mantenuto, nel corso dell'intera e complessa vicenda, un comportamento cauto e prudente, determinandosi all'esercizio del potere di prelazione soltanto allorché ha acquisito la documentata certezza (con l'acquisizione della documentazione bancaria del 16 settembre 1988) che il dipinto era stato acquistato per conto del Beyeler e con danaro dallo stesso rimesso (non rileva da chi sia stato materialmente riscosso presso la banca italiana).

D'altra parte, bisogna pur considerare che all'amministrazione è stata, in un primo tempo, notificata una denuncia, peraltro priva della sottoscrizione dell'acquirente, in cui veniva indicato quale acquirente il Pierangeli Silvestro che, poco dopo, chiedeva di essere autorizzato all'esportazione del dipinto.

Senonché, successivamente la stessa Amministrazione riceveva una nota dell'avv. Petretti tendente a dimostrare che proprietario del dipinto era, invece, il Beyeler Ernst; quindi, altra nota, a firma congiunta Pierangeli - Beyeler con cui i medesimi proponevano, entrambi, di vendere il bene alla galleria Guggenheim di Venezia, ed ancora, successivamente, la comunicazione di un atto di vendita questa volta del solo Beyeler alla galleria anzidetta.

La perplessità e cautela dell'Amministrazione appaiono quindi pienamente giustificate, atteso anche il rigore, sostanziale e formale, della legge da applicare in relazione al valore e significato dei beni protetti e che esige, per poterne consentire la conservazione e custodia in mani private, il massimo di lealtà, collaborazione e trasparenza; elementi di cui era quanto meno dubbia, dal punto di vista dell'Amministrazione, la ricorrenza nel caso considerato.

Per il che la medesima correttamente si determinava all'acquisizione coattiva dell'opera con un provvedimento adeguatamente motivato, considerando anche il fatto che l'esercizio della prelazione... non richiede(va) una (particolare) motivazione puntuale e specifica, tenuto conto che la particolare importanza dell'interesse storico ed artistico del bene medesimo (era) stata già definita con la procedura della notifica e che il proprietario (del momento) mostra(va) (con la vendita) di non avere più interesse a conservarlo in proprio (VI Sez., del 17 ottobre 1983 n. 900).

Né rileva che le condizioni di mercato, al momento dell'esercizio della prelazione, fossero notevolmente mutate rispetto a quelle sussistenti alla data della conclusione dell'atto di vendita, atteso che, come già rilevato precedentemente, la circostanza non assumeva alcuna rilevanza ai fini dell'atto di ablazione che, per quanto detto precedentemente, potevasi esercitare, per le incorse irregolarità, in «ogni tempo».

Quanto, infine, alla mancata emissione del mandato di pagamento ed alla mancata considerazione della svalutazione monetaria e degli interessi sono tutti elementi che non producono effetto invalidante del provvedimento di prelazione, e che, quindi, non vengono in rilievo in questa sede.



Consegue da quanto precede il rigetto delle proposte impugnazioni e la conferma delle sentenze impugnate; conferma che attiene a tutti gli originari ricorsi, dal momento che la reiezione delle censure degli appellanti estese (punto 11 appello Beyeler) ai ricorsi al T.A.R. nn. 3377 del 1988 e 705 del 1989 si riflette anche sulla reiezione dei ricorsi medesimi.

Stante la complessità della lite sembra equo compensare integralmente tra le parti le spese processuali.