



*INFORMATION MEMORANDUM 2021*  
Ex Dogana Torre di Badino, Terracina (LT) - LAZIO



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 17
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 18
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 19
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 20
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 22
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 23

## **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. 37
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 38
4.3 Percorso amministrativo	pag. 39
4.4 Partnership	pag. 40

## **5. Appendice**

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 41
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 42

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del *brand* Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività *open air*, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi S.p.A., a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è un'iniziativa a rete promossa dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell'ambito costiero, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un'**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell'immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento attraverso lo strumento di **concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

*ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI* (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO* (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti. Potrà essere valutata eventualmente ed ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non vi sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio *in progress*, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### Lazio

Il Lazio è una regione dell'Italia centrale affacciata sul Mar Tirreno. Il suo capoluogo, Roma, è capitale d'Italia.

È una delle regioni più importanti per la cultura italiana, europea e mondiale, per i suoi contenuti storici, artistici, archeologici, architettonici e religiosi. L'immenso patrimonio ospitato dalla città di Roma è solo uno fra le centinaia di punti di interesse tra paesi, chiese, monasteri, monumenti e siti vari della regione.

Nel Lazio anche Villa Adriana e Villa d'Este a Tivoli e le Necropoli etrusche di Cerveteri e Tarquinia rientrano tra i siti archeologici di maggiore importanza. Altri siti di importanza turistica sono Villa Gregoriana a Tivoli, i monasteri di Montecassino, di Subiaco, i castelli medioevali della valle di Comino situati nei paesi cominensi ai confini della provincia di Frosinone con il Parco nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise, le abbazie Cistercensi, i santuari francescani di Greccio, **il Tempio di Giove Anxur presso Terracina.**

Terracina è un Comune pontino, nota località turistica del litorale laziale, **in prossimità del Parco Nazionale del Circeo**, alla foce del fiume Amaseno, sulla costa tirrenica (golfo di Gaeta). La città si sviluppa da una propaggine del Monte Sant'Angelo, dove giace il centro storico, fino al lungomare Circe. La rupe di Pisco Montano segna nettamente il confine meridionale del centro abitato; a sud si apre la pianura di Fondi, a nord l'urbanizzazione digrada progressivamente verso la campagna aperta e i borghi rurali.

★Ex Dogana Torre di Badino



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

### Collegamenti autostradali

Da Roma: Autostrada A1, uscire al casello di Frosinone e prendere la NSA 255 Terracina-Prossedi, svoltando presso lo svincolo in direzione Terracina. Alternative: SS148 Pontina e SS7 Appia dal G.R.A. Da Napoli: Autostrada A1, uscire al casello di Cassino e prendere per Gaeta-Sperlonga, per poi giungere a Terracina attraverso la SS7 Appia o la SS213 Flacca.

### Collegamenti ferroviari

La stazione ferroviaria di Terracina Centro non è attualmente agibile, pertanto si consiglia di prendere i treni che percorrono la linea ferroviaria Roma Termini - Napoli Centrale, scendere agli scali di Priverno / Fossanova o Monte San Biagio / Terracina Mare e giungere a destinazione tramite autobus e/o navette.

### Collegamenti marittimi

I collegamenti marittimi sono garantiti dal servizio pubblico di linea - Traghetti e Aliscafo- da e per i porti di Formia, Gaeta, Anzio e isole pontine. (Ponza, Ventotene)

### Collegamenti aerei

Aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci, Fiumicino (RM)  
Aeroporto Internazionale G. B. Pastine, Ciampino (RM)  
Aeroporto Internazionale di Capodichino, Napoli

### Collegamenti Ciclo-pedonali

Ciclopista Terracina - Gaeta - Lago Patria - Napoli

### Come muoversi

Trasporto pubblico locale C.O.T.R.I.

### ★ Ex Dogana Torre di Badino







Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

1

**CHIESA DEL PURGATORIO**

Costruita tra metà circa de '700 e il 1787 sui resti della chiesa medievale di S. Nicola, costituisce non solo l'unico esempio di architettura religiosa tardo-barocca della città, ma anche l'unica chiesa a pianta centrale e dotata di sagrato. Nell'edificio, di singolare valore tipologico e urbanistico, sono notevoli la grande facciata con timpano a linee ondulate e decorazioni in stucco, la copertura a cupola e il piccolo campanile a pagodina.



2

**PORTA ROMANA**

Costruita su progetto di Gaetano Rappini nel 1780, in occasione della prima visita di Pio VI ai lavori di bonifica, la nuova e monumentale porta inglobò l'arco di S. Gregorio, accesso da nord-ovest al Borgo di Cipollata, che venne, così riunito alla città. La porta, addossata ad un'antica torre del II-I sec. a.C., ha nel prospetto esterno il suo elemento qualificante: esso è costituito da un arco in laterizio su piedritti da due lesene con bugnature lisce e cornice superiore.



3

**CAPITOLIUM**

Secondo alcuni studiosi, l'edificio, databile alla metà del I sec. a.C., dovrebbe essere identificato con il tempio dedicato alla triade capitolina (Giove, Giunone, Minerva). In origine esso era decorato sulla fronte da quattro colonne dorico-tuscaniche ed era fornito di tre celle in reticolato di tufo e calcare, parzialmente rimaste, sotto le quali si conservano gli ambienti (favissae) in cui erano riposte le offerte votive.



4

**CHIESA DI S. DOMENICO**

Le originarie strutture conventuali del XIII sec., notevolmente danneggiate nell'ultima guerra, hanno mantenuto i caratteri dell'architettura cistercense, ma con le varianti proprie dell'ordine mendicante. La chiesa, sconsacrata, restaurata e oggi adibita ad auditorium, ha una facciata con portale munito di protiro pensile e un grande rosone con archi intrecciati su colonnine. L'interno è a navata unica, con transetto e coro rettilineo su archi acuti e volte a crociera; il campanile risale al '700.



5

**TEMPIO DI GIOVE**

Il santuario di Terracina si inserisce nel quadro dei grandi santuari repubblicani del Lazio, costruiti tra la metà del II e la metà del I secolo a.C. in posizioni scenografiche e dominanti, su imponenti sostruzioni a terrazze. Il modello per la disposizione scenografica su terrazze digradanti può riferirsi ai grandi santuari della città di Pergamo, in Asia Minore, mentre i templi sorgono su alti podi e privi del colonnato sul retro.



6

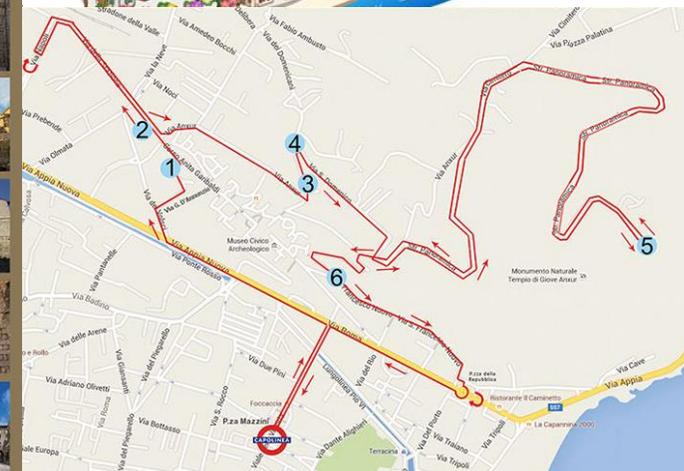
**MUSEO DELLA CITTÀ**

Il nuovo Museo della Città si trova dentro il Palazzo della Bonifica (costruito tra il 1780 e il 1785 sui resti di una basilica forense romana), che Pio VI volle come centro propulsivo dei lavori di disseccamento della palude pontina.



**PIAZZA MUNICIPIO**

È il cuore dell'antica città e il più importante spazio pubblico del Centro Storico alto. L'attuale piazza ha un profilo quadrangolare (1500 mq circa) e si è formata nel decennio 1946-56, dopo le distruzioni della Seconda Guerra Mondiale.



## Patrimonio naturalistico

Il vasto territorio di Terracina, costiero, pianeggiante e collinare dei **Monti Ausoni**, conserva ancora intatta molta parte di quella bellezza paesaggistica, di quella ricchezza ambientale e di quella suggestione mitica che tanto ispirò numerosi autori – antichi e moderni – i quali la cantarono nelle loro opere.

Luoghi meravigliosi, che il viaggiatore e il turista possono visitare liberamente, attraverso itinerari appositamente predisposti.

### PARCO NATURALE E REGIONALE DEI MONTI AUSONI E LAGO DI FONDI

Il Comune di Terracina fa parte del più giovane parco del Lazio, istituito nel 2008. Con i vicini Aurunci, i Monti Ausoni rappresentano il rilievo più vicino alla costa sud laziale. Non raggiungono quote rilevanti, ma presentano veri e **propri tesori naturalistici**, come i **roccioni di Campo Soriano** o la splendida **sughereta di San Vito**, e **archeologici**, come i resti di uno dei santuari più importanti di tutta l'epoca romana: il Tempio di Giove Anxur, le cui rovine sorgenti sulla sommità del Monte S. Angelo costituiscono l'autentico "simbolo" della città. Sono presenti ricche e singolari specie di flora e di fauna, come pure – ai piedi dei monti – nel lago di Fondi, dalle sponde curiosamente frastagliate.

Santo Stefano – Questa località è situata a 526 m s.l.m. L'acqua della sua sorgente naturale è assai ricca di calcio, è freschissima in ogni stagione e invita i visitatori a una piacevole sosta ristoratrice. Questo è il regno delle orchidee selvatiche: nei mesi che vanno da marzo a giugno se ne possono incontrare diversi generi.

### PARCO NAZIONALE DEL CIRCEO

Un **promontorio Capo Circeo**, già ben noto in epoca antichissima (si narra nell'Odissea di Omero che esso ospitasse l'antra della maga Circe– da cui il nome – dove fece tappa Ulisse nel corso del suo viaggio di ritorno dalla guerra di Troia); un'isola **Zannone**, nell'arcipelago Pontino), oltre **20 km di dune sabbiose** che si affacciano a ridosso del mare, **quattro laghi costieri**, le rovine dell'antica Circei, **oltre 3mila ettari di foresta**, **centinaia di specie animali e vegetali**, i centri storici di Terracina, Sabaudia e San Felice Circeo. Qui l'uomo vive sin dall'epoca preistorica e ha saputo mantenere un sano equilibrio fra la propria presenza e l'ambiente circostante.





## Offerta Turistica

Le spiagge e il mare di Terracina sono il luogo ideale per trascorrervi le vacanze estive.

Terracina è considerata la **capitale italiana degli sport da spiaggia**: dotata di una **Beach Arena** situata sulla Spiaggia di Levante, è tappa fissa delle competizioni **nazionali e internazionali di beach soccer, beach volley, beach rugby** ed è sede degli Internazionali d'Italia di beach tennis e,, dei Campionati Mondiali di beach tennis.

Anche per gli **sport acquatici**, c'è una vastissima scelta: **vela, windsurf, kitesurf, diving e pesca turistica** sono ampiamente diffusi e praticati ed esistono numerose attività che offrono corsi per apprendere o perfezionare tali discipline.

Il Lungomare di Terracina, lungo più di **3 km**, è interamente percorso da una **pista ciclabile** in entrambe le direzioni, è l'ideale per gli amanti dello jogging e per tranquille passeggiate a piedi o in bicicletta.

Non solo mare: anche l'entroterra collinare è assai degno di menzione. Caratterizzato dalla presenza di **parchi e riserve naturali** ideali per **escursioni a piedi, trekking e mountain bike**, fruibili anche d'inverno grazie al clima temperato e alle scarse precipitazioni.

Terracina è un **centro turistico-storico**: **prima nella provincia di Latina per numero di alloggi utilizzati come alberghi e case vacanza**. Quanto al turismo straniero, attira soprattutto un turismo nordico, proveniente dall'Europa settentrionale e Russia.



Terracina offre al suo turista un tris di rinomati vini: il **Moscato di Terracina, ad Indicazione Geografica Tipica (Igp), l'Aleatico e il Cesanese**.. Tipici delle coltivazioni locali sono i **carciofi**, divisi in tre categorie: il Romanesco), il Catanese e la Violetta di Toscana) così come la produzione della **mozzarella di bufala Igp**.

La regina della primavera è la **Fragola di Terracina**, chiamata "favetta": le sue caratteristiche sono la sua forma conica con la punta arrotondata e il colore rosso brillante. Il gusto è particolarmente dolce e fruttato.

**PORTO BADINO** (porto canale) - coordinate 41°16' 75 N, 13°12' 15 E. Formato da **due banchine, della lunghezza circa di 300 m.**, interamente assistite in concessione per permettere l'ormeggio e lo stazionamento alle unità da diporto. Insistono sulle sponde di levante e di ponente **numerosi pontili galleggianti** in concessione a privati, per l'ormeggio di piccole e medie imbarcazioni, e banchine fisse. **Fondo: sabbioso - Fondali: in banchina da m.1 a m.4 - Posti barca: 800 - Lunghezza max: 18 m.**

# 3. Immobiliare

## 3.1 Localizzazione

### LEGENDA

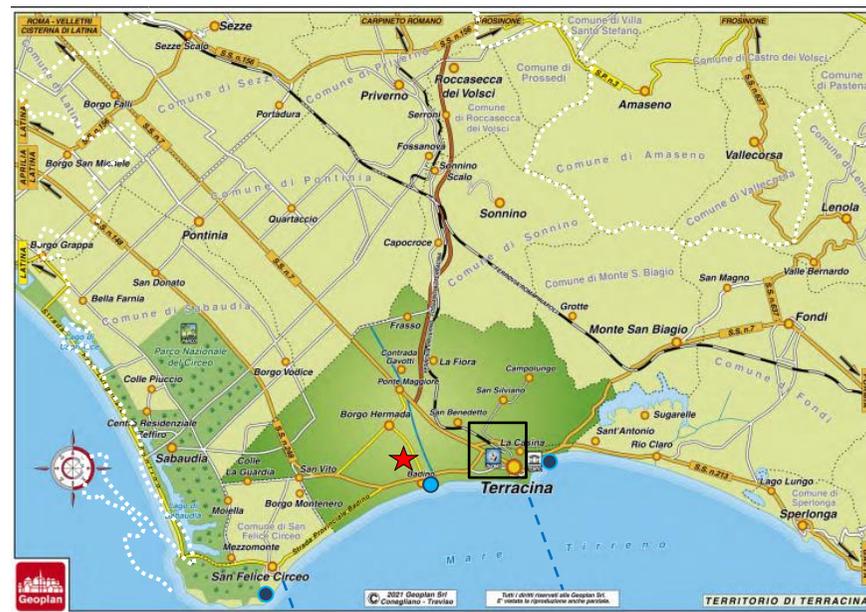
#### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità locale (SC)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

#### La località

Porto Badino

### Porto Badino, Terracina



### Terracina e il territorio comunale e provinciale

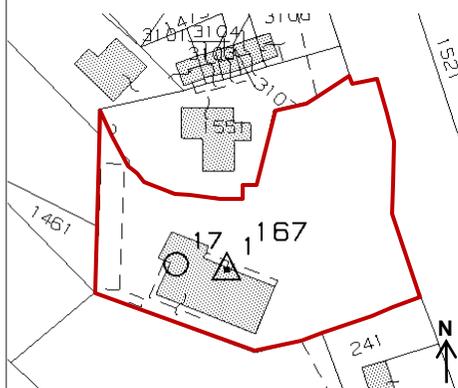


## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Il complesso immobiliare, dotato di accesso carraio indipendente su Via Badino Vecchio, è caratterizzato da un'ampia area di pertinenza e parcheggio interno, su cui si sorgono due costruzioni contigue di differenti epoche storiche. La parte più antica edificata nel 1610 sotto il pontificato di Paolo V Farnese, è una torretta merlata in pietra con pianta quadrangolare elevata su quattro livelli fuori terra con copertura a terrazzo, accessibili da scala esterna, tranne il piano terra con accesso indipendente su cortile. L'edificio dell'ex dogana, invece, ugualmente caratterizzato da sviluppo planimetrico regolare, risulta finito in intonaco tintecciato ed elevato per tre piani fuori terra, indipendenti tra loro, al cui piano primo si accede mediante scala esterna, e al secondo dalla scala interna della torre.



#### DATI CATASTALI

Comune di Terracina  
NCT  
Foglio 122, p.la 167  
NCEU  
Foglio 122, p.la 167 sub.1

— Perimetro proprietà



COMUNE: Terracina (LT)

● LOCALITA': Porto Badino

INDIRIZZO: via Badino vecchio

COORDINATE GEORIFERITE:  
lat. 41°16'58,9" long. 13°11'58,2"

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: pessimo

 Sup. territoriale 1.366 mq

 Sup. lorda 673 mq



### 3.3 Caratteristiche fisiche

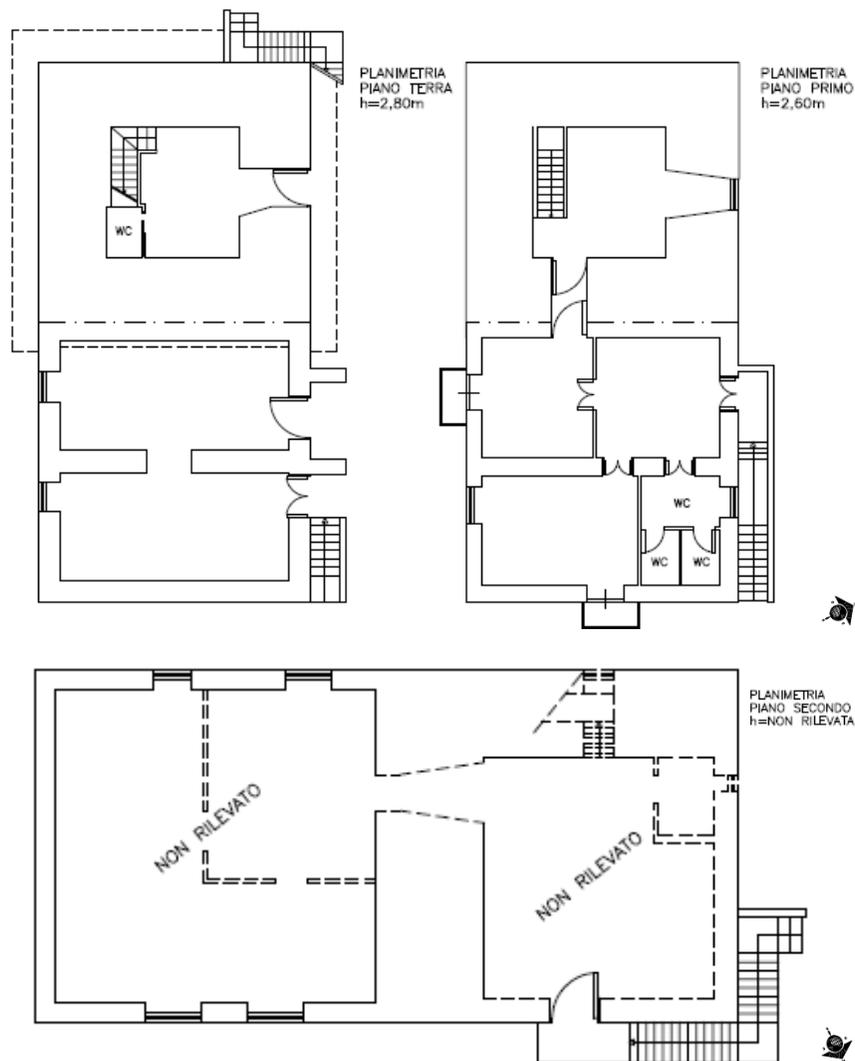
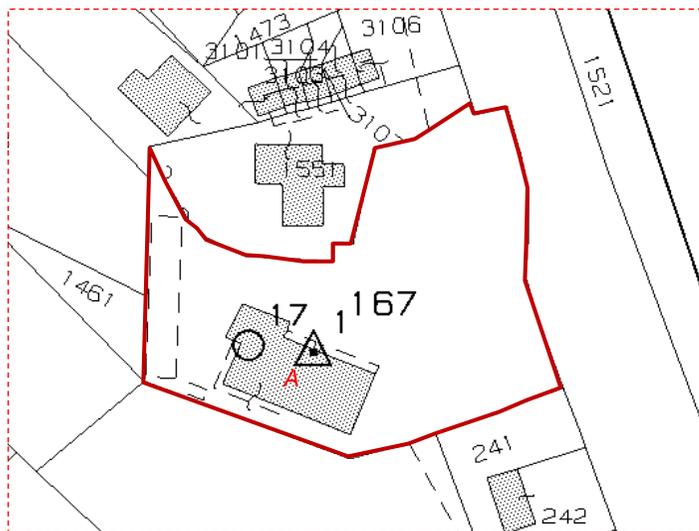
#### Dati generali

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.366
Superficie sedime:	mq 230
Superficie utile lorda:	mq 673
Superficie netta:	mq 160 circa
Volume fuori terra:	mc 1.390

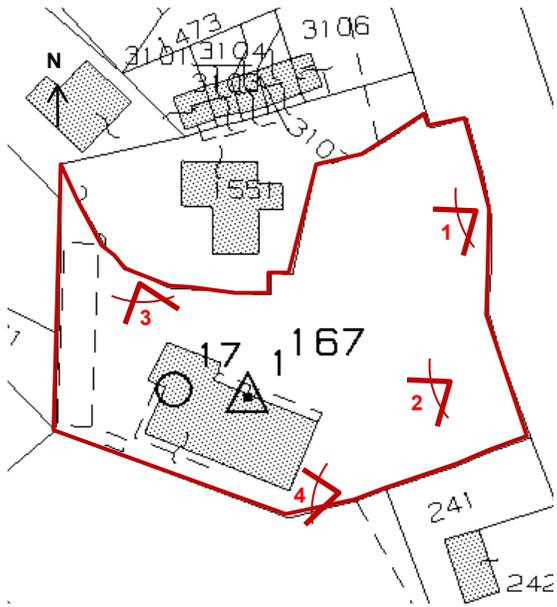
#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 40% della s.u.l.



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica







### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<p><b>PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)</b> di cui alle D.C.R. n. 5 del 02.08.2019, e successiva D.G.R. di variante e integrazione n. 49 del 13.02.2020, ultima variante con approvazione Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.</p>	<p><b>PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE REGIONALE N. 1 DEL 13.07.2009 E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO DI CUI AI DECRETI DEL SEGRETARIO GENERALE NN. 1 E 2 DEL 24.01.2011 E N. 3 DEL 22.02.2011</b>  <b>PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125</b></p>	<p><b>PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune</b> approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972</p> <p><b>Digitalizzazione cartografia Tavole di Piano con Deliberazione Giunta Comunale n.331 10/07/2007, TAV .10 NTA</b></p>
<p>CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, Art. 17 NTA;  <i>Tavola A:</i>  - <i>Paesaggio Naturale di Continuità art.24;</i>  - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua art. .</p> <p>CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge  Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio  <i>-Tavola B:</i>  <i>Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA</i>  - Protezione delle fasce costiere marittime, art.34 NTA  - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua art.36 NTA</p>	<p>Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27)</li> <li>- Stralcio PAI dell'ABR – Tav. 2.11 Sud</li> </ul>	<p><i>ZONA OMOGENEA F-Sottozona "F2" – ATTREZZATURE TURISTICO BALNEARI, Art. 9 NTA</i></p> <p>- <i>Tavola 7, Centro Urbano oltre Torre Badino</i></p> <p>Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.C.C. 38/2019 (Art. 4);</li> <li>- D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).</li> </ul> <p>Il terreno non risulta percorso dal fuoco negli ultimi 10 (dieci)anni.  <a href="http://www.simontagna.it/portalesim/home.jsp">http://www.simontagna.it/portalesim/home.jsp</a></p>

## Scheda di piano

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

di cui alle D.C.R. n. 5 del 02.08.2019, e successiva D.G.R. di variante e integrazione n. 49 del 13.02.2020, ultima variante con approvazione Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Ambito regionale **Lazio**

#### NORME

- CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, art. 17:

- **Sistema del Paesaggio Naturale**, art. 24 NTA

- Paesaggio naturale di continuità;
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

- CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge, art. 8 NTA;

- Protezione delle fasce costiere marittime, art.34 NTA
- Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art.36 NTA

#### VINCOLI E ZONE DI TUTELA

- Beni paesaggistici, art. 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio



Tav. A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

#### LEGENDA

##### Sistema del Paesaggio Naturale

-  Paesaggio naturale di continuità
-  Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



Tav. B - BENI PAESAGGISTICI

#### LEGENDA

##### Beni Dichiarativi

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 lett. c) e d)

**Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.**

Ricognizione delle aree tutelate per legge

Art. 134 co. I lett.b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004

Beni Ricognitivi di legge



a) Protezione delle fasce costiere marittime



c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### **CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, Art. 17 NTA; I sistemi di paesaggio – individuazione**

1. Il PTPR, ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 22, comma 3, della legge regionale 24/1998 ha individuato per l'intero territorio regionale gli ambiti paesaggistici, di seguito denominati "paesaggi", definiti in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici presenti.
2. Gli ambiti di paesaggio costituiscono, attraverso la propria continuità morfologica e geografica, sistemi di unità elementari tipiche riconoscibili nel contesto territoriale e di aree che svolgono la funzione di connessione tra i vari tipi di paesaggio o che ne garantiscono la fruizione visiva.
3. La individuazione dei sistemi di paesaggio è basata sulla analisi conoscitiva delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche ed estetico percettive del territorio ed è riconducibile a tre configurazioni fondamentali:
  - a) SISTEMA del PAESAGGIO NATURALE E SEMINATURALE che è costituito dai paesaggi caratterizzati da un elevato valore di naturalità e seminaturalità in relazione a specificità geologiche, geomorfologiche e vegetazionali;
  - b) SISTEMA del PAESAGGIO AGRARIO che è costituito dai paesaggi caratterizzati dalla vocazione e dalla permanenza dell'effettivo uso agricolo;
  - c) SISTEMA del PAESAGGIO INSEDIATIVO che è costituito dai paesaggi caratterizzati da processi di urbanizzazione recenti o da insediamenti storico-culturali;
4. I sistemi del paesaggio sono determinati sulla base del principio di prevalenza e si articolano al loro interno in ulteriori paesaggi secondo lo schema di seguito riportato:

#### SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE

Paesaggio naturale

Paesaggio naturale agrario

#### **Paesaggio naturale di continuità**

SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Paesaggio agrario di rilevante valore

Paesaggio agrario di valore

Paesaggio agrario di continuità

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

Parchi, Ville e Giardini storici

Paesaggio dell'insediamento urbano

Reti infrastrutture e servizi

Paesaggio dell'insediamento in evoluzione

Paesaggio dell'insediamento storico diffuso

5. In tutti paesaggi possono essere attivati, con gli strumenti di cui all'articolo 56, progetti per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio regionale. Nelle "linee guida per la valorizzazione del paesaggio" allegate alle norme e nei relativi elaborati grafici sono altresì individuati gli ambiti considerati prioritari ai sensi dell'articolo 143, comma 8, del Codice.

6. Il PTPR individua, ai sensi degli articoli 50 e 57, nelle Tavole A - sistemi ed ambiti di paesaggio - le aree, i punti ed i percorsi di visuale in corrispondenza dei quali per tutti i paesaggi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 50.

## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### Art. 24- Paesaggio naturale continuità

1. Il Paesaggio naturale di continuità è costituito da porzioni di territorio che presentano elevato valore di naturalità, anche se parzialmente edificati o infrastrutturati. Possono essere collocati all'interno o in adiacenza dei paesaggi naturali e costituire irrinunciabile area di protezione; in altri casi tali paesaggi sono inseriti all'interno o in adiacenza a paesaggi degli insediamenti urbani o in evoluzione costituendone elemento di pregio naturalistico da salvaguardare.
2. La tutela per tali territori è volta alla valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi con i quali concorre a costituire complessi paesaggistici unitari. Nel caso di continuità con il paesaggio naturale l'obiettivo è la protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale stesso e, in linea subordinata, la conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.
3. In ambiente urbano la tutela è volta alla salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano. In tali territori si possono prevedere interventi di recupero dei valori naturalistici del paesaggio.
4. Subordinatamente a valutazione di inserimento paesistico tali aree possono essere realizzati infrastrutture e/o servizi strettamente necessari a garantire la fruizione dei beni e delle aree di interesse naturalistico secondo le indicazioni specifiche contenute nella tabella B.

#### Tabella B) Paesaggio naturale di continuità - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela

##### Tipologie di interventi di trasformazione per uso

- **5.1 insediamenti turistici e alberghieri-**
- **Mantenimento delle attrezzature turistiche esistenti**

##### **5.1.1 recupero e ampliamenti inferiori al 20%**

Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture, finiture di cui alla disciplina regolamentare.

Sono consentiti ampliamenti inferiori al 20% per i quali il progetto deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante.

##### **5.1.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%**

Consentita esclusivamente mediante il recupero di edifici esistenti senza ampliamenti al di fuori della sagoma con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali coperture e finiture. In tal caso il progetto deve prevedere interventi di valorizzazione e recupero del paesaggio dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Sono altresì consentite installazioni esterne poste a corredo delle attività turistico alberghiere esistenti o consentite, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo.

## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge

##### Articolo 34 Protezione delle fasce costiere marittime (c 1-6)

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori costieri compresi in una fascia della profondità di trecento metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.
2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000, che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio. Gli interventi, inclusi quelli di ripascimento, che comportano l'avanzamento della linea di battigia, determinano un corrispondente ampliamento della fascia di rispetto oltre i trecento metri.
3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la fruizione delle medesime. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.
4. L'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, è computato sulla porzione di fascia di rispetto ricadente nel territorio del singolo comune, ivi compresa l'edificazione esistente; la superficie delle aree incluse nella fascia di rispetto non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo. All'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq non concorre l'edificazione esistente se compresa nelle aree urbanizzate, come individuate e perimetrate dal PTPR di cui al comma 8, nonché nelle aree di cui ai commi 5, 6 e 7.
5. Le strutture balneari e le strutture recettive all'aria aperta possono essere consentite solo in ambiti circoscritti, purché non ricadenti nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici comunali o in apposite varianti ad essi, in coerenza con la pianificazione di settore, nei limiti di un indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mc/mq per la realizzazione di strutture funzionali alle attività previste. Per le attrezzature balneari destinate alle tipologie di utilizzazione di cui all'articolo 52, comma 1, lettere a, b, c, f, g limitatamente alle attività ricreative e sportive della l.r. 13/2007 "Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)" e successive modifiche, purché aventi carattere stagionale, l'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata, anche nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, previa approvazione di un piano di utilizzazione dell'arenile di cui all'articolo 46, comma 3, della l.r. 13/2007, con le procedure di cui alla DGR 543 del 2011, che disciplina l'uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali.
6. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le attrezzature portuali, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, per opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognanti, per le opere di elettrificazione, gas e reti dati, opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschicoltura. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati della relazione paesaggistica di cui all'articolo 54.

## *Approfondimento*

### **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### **CAPO III Modalità di tutela delle aree tutelate per legge**

##### **Articolo 34 Protezione delle fasce costiere marittime (c 7-9)**

7. Nelle aree individuate dal PTPR come paesaggi dell'insediamento in evoluzione o paesaggi agrari di continuità sono consentite trasformazioni in deroga al comma 3, previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico e alla riqualificazione paesaggistica. In ogni caso, al fine di preservare l'integrità delle aree libere prospicienti la linea di costa, eventuali nuovi interventi edilizi possono essere localizzati solo in ambiti il cui fronte verso il mare sia già impegnato da edificazione esistente realizzata in conformità agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti.

8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrare dal PTPR e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

9. Nei paesaggi dei centri e nuclei storici, dell'insediamento storico diffuso e nei parchi, ville e giardini storici si applica, in luogo della disciplina di cui ai commi precedenti, la relativa disciplina d'uso. Nei rimanenti paesaggi le modalità di tutela di cui al presente articolo prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi.

## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (c 1-7)

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.
2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".
3. La ricognizione e la graficizzazione dei corsi d'acqua è stata effettuata, su C.T.R. 1:10.000, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c), del Codice, con la D.G.R. n. 211 del 22.02.2002, pubblicata su cinque Supplementi Ordinari del BUR n. 18 del 29.6.2002, integrata e modificata dalla D.G.R. n. 861 del 28.06.2002 e dalla D.G.R. n. 452 del 01.04.2005, e recepisce i successivi accertamenti effettuati ai fini dell'approvazione del PTPR nonché le esclusioni di cui alle D.G.R. n. 5 del 14.01.2011, n. 356 del 08.08.2011 e n. 620 del 29.12.2010 e n. 215 del 23/04/2014. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali; qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000. Sono altresì rappresentati nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici. La cartografia del PTPR – Tavola B è ricognitiva e probante fino all'adeguamento di cui all'articolo 16 proposto ai sensi dei commi 21, 22 e 23.
4. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i venti metri e non ripetibile a distanze inferiori a trecento metri, di corsi d'acqua vincolati, previa autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice. Fermo restando il vincolo paesaggistico, sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/1998. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo regionale.
5. Ferma restando l'autorizzazione di cui al comma 4, è altresì ammesso, esclusivamente per motivi igienico sanitari, l'intubamento di corsi d'acqua limitatamente a tratti confinanti o interni a strutture ospedaliere e cimiteriali, anche se eccedente i venti metri. Fermo restando il vincolo paesaggistico dei centocinquanta metri per ciascuna sponda o piede dell'argine, le prescrizioni di inedificabilità nella fascia di rispetto non si applicano ai corsi d'acqua intubati ai sensi del presente comma. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato, e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo territoriale regionale per il paesaggio. Fatte salve le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti ovvero le parti urbane già edificate, lungo il percorso del tratto intubato è previsto, su entrambi i lati, un doppio filare di alberature autoctone con all'interno lo spazio per un percorso pedonale, volto a testimoniare la permanenza e la continuità paesaggistica del corso d'acqua medesimo.
7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (c 8- 16)

8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

9. Gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 l'indice attribuito è:

- a) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente;
- b) per i beni paesaggistici per i quali sia cogente la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, quello contenuto nella disciplina del paesaggio individuato dal PTPR per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.

12. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

13. I progetti delle opere di cui al comma 12 sono corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato ed esterno alle aree urbanizzate di cui al comma 7, per i manufatti non vincolati ai sensi della parte seconda del Codice ricadenti in un lotto minimo di 10.000 mq, è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico-sanitari, non superiore al cinque per cento e comunque non superiore a 50 mc.

Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.

15. Sono consentite, previo rilascio dei nulla osta previsti dalla normativa di settore e fermo restando l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente necessarie per l'utilizzazione produttiva delle acque e le opere relative al "mini-idro". Tali opere devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

16. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne tempestivamente avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare alla struttura competente al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (c 17- 23)

17. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54.

18. Fatti salvi gli ulteriori obblighi derivanti dalla normativa di settore, non sono soggetti all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, ma all'obbligo di comunicazione alla struttura regionale competente al rilascio dell'autorizzazione stessa, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria descritti nel decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, da effettuarsi nei corsi d'acqua, purché gli stessi non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi e non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Le opere di ripristino dell'officiosità dei corsi d'acqua, conseguenti a calamità naturali o dirette a prevenire situazioni di pericolo comprendenti anche la rimozione di materiali litoidi dagli alvei, previste in appositi piani di intervento, da sottoporre a nullaosta della competente autorità di bacino, nullaosta che comprende le valutazioni preventive previste dall'articolo 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 37, in quanto rivolte alla rimessa in pristino di una situazione preesistente, costituiscono interventi di manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 4, comma 10 bis, del d.l. 12 novembre 1996, n. 576, convertito con legge 31 dicembre 1996, n. 677.

19. Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione, nel paesaggio agricolo di continuità e per l'attuazione di progetti di navigabilità dei corsi d'acqua sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 12 e 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui ai commi 8 e 9.

20. Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nei repertori ricompresi nell'Allegato C delle Tavole B, si applicano le disposizioni di cui al comma 8.

21. Nei casi in cui si riscontri una errata individuazione dei corsi d'acqua effettuata dal PTPR, i Comuni trasmettono, con adeguata documentazione cartografica, la richiesta di rettifica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che procede alla verifica ai fini dell'adeguamento periodico del PTPR.

22. Nei casi in cui, ferma restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede alla verifica ai fini dell'adeguamento periodico del PTPR.

23. Per gli affluenti diretti dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi, individuati con la sigla A nella Tavola B, che nelle mappe catastali sono rappresentati graficamente con una singola linea continua o tratteggiata ovvero con doppia linea tratteggiata, quando si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di vincolo del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e l'irrilevanza paesaggistica ai sensi del punto 4, lettera a), della D.G.R. 452 del 1° aprile 2005 e del punto 6 della D.G.R. 620 del 29 dicembre 2010, il Comune segnala il tratto che risulta irrilevante con adeguata documentazione cartografica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede alla verifica ai fini dell'adeguamento periodico del PTPR.

## Scheda di piano

**PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE REGIONALE N. 1 DEL 13.07.2009 E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO DI CUI AI DECRETI DEL SEGRETARIO GENERALE NN. 1 E 2 DEL 24.01.2011 e N. 3 DEL 22.02.2011**

PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125, *Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35* aggiornata in data 12/02/2015.

Ambito regionale **Lazio**

NORME

- **L.R. 39/96 Disciplina Autorità dei bacini regionali; Piano dei bacini regionali ai sensi della Legge n. 183 del 1989, artt.11 (I bacini regionali) e 12 (Piani stralcio);**

- **Piano di Gestione del distretto idrografico dell'Appennino Centrale**

**Decreto Legge 30 Dicembre 2008 n. 208 convertito in legge 27 Febbraio 2009 n. 13**

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

-Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27 NTA PAI)

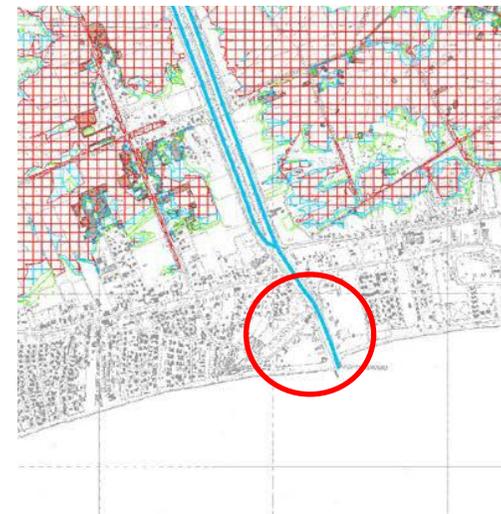


Piano di Gestione del distretto idrografico dell'Appennino Centrale  
Tavolo dei Sub-Distretti

### LEGENDA

 Limiti Regionali

 Sub- distretti



**Stralcio PAI dell'ABR – Tav. 2.11 Sud**

• Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:

### LEGENDA

 Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27 NTA PAI)

-

## Approfondimento

### PIANO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35), aggiornata in data 12/02/2015.

Il **comune di Terracina**, ai sensi L. 183/1989, è stato ricompreso per la totalità del territorio all'interno dei Bacini Idrografici del Lazio (ABR) istituito con D.G.R. n. 3734/91. L'ABR comprende tutte le aree della Distretti idrografici Regione Lazio che non ricadono né nei Bacini Nazionali, né in quelli Interregionali. Con la soppressione delle Autorità di Bacino, il territorio è confluito nel Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale.

**Porto Badino**, ricade nell'area d'Attenzione Idraulica del vicino Fiume Portatore.

#### Norme di Attuazione

##### PARTE II

##### Impostazione metodologica del Piano

##### ART. 9

##### (Aree di attenzione)

Vengono definite aree di attenzione e individuate nella Tav.2 del PAI quelle porzioni del territorio in cui i dati disponibili indicano la presenza di potenziali condizioni di pericolo, la cui effettiva sussistenza e gravità potrà essere quantificata a seguito di studi, rilievi e indagini di dettaglio, nonché le aree interessate da opere di mitigazione, anche se non in dissesto, allo scopo di salvaguardarne l'integrità ed efficienza. Sono individuate:

a) *aree d'attenzione geomorfologica* suddivise nelle seguenti tipologie:

aree d'attenzione per pericolo di frana definite sulla base di studi di dettaglio e tramite l'applicazione di una metodologia statistico-probabilistica in grado di determinare la probabilità di attivazione di nuovi fenomeni;

aree d'attenzione individuate allo scopo di salvaguardare l'integrità e l'efficienza delle opere di mitigazione del rischio esistenti.

b) *aree d'attenzione per pericolo d'inondazione* suddivise nelle seguenti tipologie:

aree di attenzione per pericolo d'inondazione a potenziale pericolosità non

ancora sottoposte a studio di dettaglio individuate nella cartografia di piano;

aree di attenzione per pericolo d'inondazione lungo i corsi d'acqua principali (tutti i corsi d'acqua ricompresi negli elenchi delle acque di cui al T.U. 1775/33, come individuato nella D.G.R. n° 452 del 01/04/05, nonché per le altre principali linee di drenaggio individuate nella Tavola 2 di cui all'art. 4, ancorché non classificate pubbliche), le aree di attenzione sono delimitate, per ciascun lato del corso d'acqua, dall'intersezione tra il terreno e una retta orizzontale tracciata normalmente all'asse dell'alveo ordinario a una quota superiore di 10 metri dal livello di magra, a una distanza comunque non superiore a 150 metri dalle sponde dell'alveo ordinario;

aree d'attenzione individuate allo scopo di salvaguardare l'integrità e l'efficienza delle opere di mitigazione del rischio esistenti.

## Approfondimento

### PIANO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35), aggiornata in data 12/02/2015.

#### TITOLO II

#### NORME SPECIFICHE

#### PARTE II

#### Assetto idraulico

#### ART. 27 (Disciplina delle aree d'attenzione idraulica)

1. L'Autorità, ai fini dell'aggiornamento del Piano di cui all'art. 14, sulla base delle disponibilità finanziarie, nell'ambito delle aree di attenzione di cui all'art. 9 lett. b), provvede ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione e alla perimetrazione delle eventuali aree a pericolo d'inondazione ai sensi dell'art. 7;
  2. I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità nell'ambito delle aree di attenzione. Tali studi verranno presi in considerazione dall'Autorità solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal Piano e indicati nell'Allegato 8;
  3. L'Autorità, a seguito degli studi eseguiti come ai precedenti commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art 14;
  4. Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 – lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano (Allegato 8), sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità, come definito all'art. 7, sussistente nell'area interessata dall'intervento ed aggiorna conseguentemente la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art 14. Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26.
  5. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 non si applicano alle aree di attenzione ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico. Nelle suddette aree, saranno gli stessi Consorzi di Bonifica ad accertare ed a comunicare all'Autorità l'effettivo livello di pericolosità;
  6. Nelle aree di cui al comma 5, la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità.
  7. Nelle aree di cui al comma 5, e nelle aree di cui agli articoli 23bis, 25 e 26 ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico, la realizzazione di eventuali opere idrauliche, opere a carattere urbanistico, edilizio, infrastrutturale e impiantistico, dovrà essere preventivamente approvata dall'autorità idraulica competente rappresentata:
    - dall'A.R.D.I.S., per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali di competenza regionale ai sensi dell'art.8 della L.R. 53/98 ed identificate con D.G.R. n.5079 del 12/10/99;
    - dalla Provincia territorialmente competente, acquisito il parere del Consorzio di Bonifica, per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali attribuite ai sensi dell'art. 9 della L.R. 53/98.
- L'autorità idraulica competente deve trasmettere all'Autorità, per opportuna conoscenza, copia degli atti assunti.
8. Il parere di cui al precedente comma 7, in assenza di accertato livello di pericolosità dell'area, deve intendersi reso, al richiedente, come sostitutivo e non aggiuntivo dello studio idraulico definito al comma 4.
  9. Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 – lettera b), nelle more di quanto disposto nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4, sono comunque consentiti, gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 23.
  10. Non è consentito l'uso abitativo degli scantinati e dei vani interrati o seminterrati nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**  
**P.R.G. del Comune approvato dalla Regione Lazio con**  
**deliberazione n.873 del 28.11.1972**

**NTA:**

**Digitalizzazione cartografia Tavole di Piano con**  
**Deliberazione Giunta Comunale n.331 10/07/2007,**

**TAV .10 NTA**

**NTA**

*Parte Seconda- ZONA OMOGENEA F-Sottozona "F2"*

*- ATTREZZATURE TURISTICO BALNEARI, Art. 9*

▪ **Nuove funzione ammesse**

- Mantenimento destinazioni esistenti

▪ **Categorie e modalità di intervento ammesse**

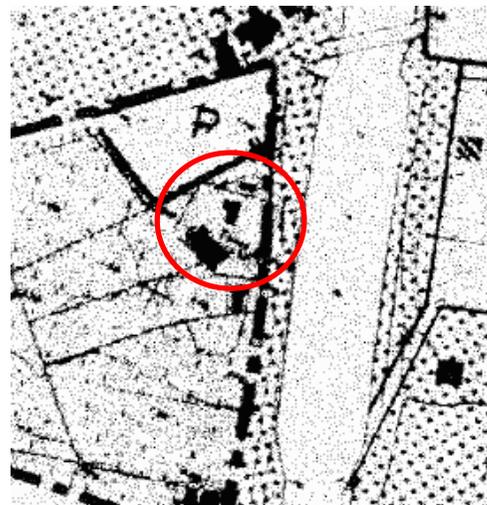
- MO

- **Ogni intervento nella zona F è subordinato**  
**all'approvazione del Piano Particolareggiato**  
**Planovolumetrico.**

• Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla  
 L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la  
 rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come  
 recepite con:

- D.C.C. 38/2019 (Art. 4);

- D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).



Tav. 7 Centro Urbano oltre Torre Badino

LEGENDA

 Zona F2 - Attrezzature Turistico Balneari



Tav. R.L. 1 Variante al PRG Ambito Territoriale C2

LEGENDA

 F2 - Zona Attrezzature Turistico Balneari

**PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI TERRACINA**  
**approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972**

**ZONA OMOGENEA F - Sottozona "F2" – ATTREZZATURE TURISTICO BALNEARI,**  
**Art. 9 NTA**

Le zone collocate dal Lungomare Circe compreso fino al confine con S. Felice Circeo, **dovranno essere sistemate mediante Piano Particolareggiato unitario**, che tenga conto

delle caratteristiche ambientali, delle esigenze sportive, del turismo balneare e nautico. **In tale zona sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, nonché opere di miglioramento sostanziali (esclusa l'ordinaria manutenzione) atte a modificare la consistenza e la qualità degli edifici esistenti sino all'approvazione dei piani particolareggiati**, nella cui sede verrà valutata l'entità delle demolizioni di detti edifici, anche ai fini della necessità di recuperare, oltre Porto Badino, le caratteristiche orografiche ed ecologiche dei tumoleti.

**Sono escluse le costruzioni a carattere residenziale** se non nei limiti richiesti per gli alloggi del personale di custodia.

L'altezza massima delle costruzioni non deve superare 4,50 mt.

**L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq. Tale indice comprende le cubature delle costruzioni esistenti che verranno conservate.**

- **Attrezzature Turistico Balneari;**
- **Conservazione e Manutenzione Ordinaria;**
- **Interventi soggetti a Piano Particolareggiato Unitario.**



**CITTA' DI TERRACINA**  
 Provincia di Latina

**DIPARTIMENTO IV – AREA AMBIANTE, SVILUPPO SOSTENIBILE,**  
**VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA**  
**Settore "URBANISTICA ed EDILIZIA SUE"**  
**Piazza Tasso (Palazzo Braschi) – 04019 - Terracina (LT)**

**OGGETTO:** Foglio 121 particella 167.  
 Richiesta certificato di destinazione urbanistica.  
 Rif. nota prot. n. 68241 del 14.10.2021

*Agenzia del Demanio*  
 Direzione Regionale del Lazio

*P.E.C. dre\_lazio@pec.agenziaedemanio.it*

*In esito alla nota in riferimento, assunta al protocollo dell'ente al n. 68941/1 del 14.10.2021, si comunica per quanto di competenza che la particella in oggetto indicata è interessata dalla seguente destinazione urbanistica:*

**> PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:**

**- ZONA OMOGENEA "F2" – ATTREZZATURE TURISTICO BALNEARI –**

*Lo stesso immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con:*

**- D.C.C. 38/2019 (Art. 4); - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).**

*nonché dai seguenti vincoli:*

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:**

- *Tavola B – Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*
- *protezione delle fasce costiere;*
- *Corsi delle acque pubbliche;*

- **Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istrutturale Regionale n. 1 del 13.07.2009 e successivo aggiornamento di cui ai decreti del Segretario Generale nn. 1 e 3 del 24.01.2011 e n. 3 del 22.02.2011:**

- *Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:*
- *Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27)*

*nonché dalle seguenti prescrizioni:*

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:**
- *Tavola A – Paesaggio naturale di continuità:*
- *Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;*

*Inoltre si evidenzia che utilizzando il Portale SIM (Sistema Informativo della Montagna <http://www.simontagna.it/portal/chi-siamo.jsp>), tramite la funzione "Ricerca delle aree percorse dal fuoco per particella" si è potuto verificare che il terreno per il quale è stata avanzata la richiesta di certificazione non risulta percorso dal fuoco negli ultimi 10 (dieci) anni.*

*La presente attestazione prescinde dall'eventuale sussistenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.142, lettera h) del D.Lgs.n.42/2004.*

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
 I.T. Geom. Andrea Moretti (\*)

**IL DIRIGENTE**  
 Arch. Roberto Biasini (\*)

(\*) Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 1-bis del D. Lgs. 42/2004 (Codice Amministrazione Digitale)

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### I dati della trasformazione

##### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.366
Superficie sedime:	mq 230
Superficie utile lorda:	mq 673
Superficie netta:	mq 160 circa
Volume fuori terra:	mc 1.390

##### Parametri edilizi

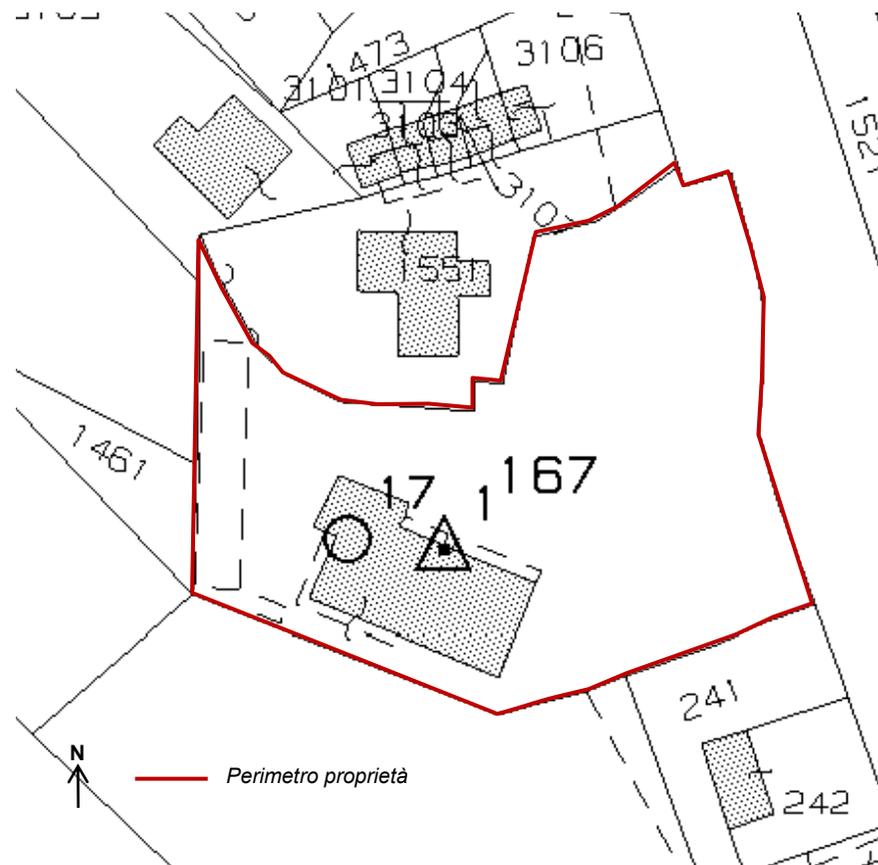
Incidenza media della muratura 40% della s.u.l.

##### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri, e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Appendice

### 5.1 provvedimenti e pareri

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dal Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio-, sull'Immobile denominato 'Torre di Badino', ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 8798-P del 25/11/2021.

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:

***‘L’immobile denominato ‘Torre Badino’ è dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell’articolo 10, comma 1 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.’***

L'autorizzazione alla concessione in uso del bene immobile oggetto di tutela è stato richiesto al Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio, il 30/11/2021 ai sensi dell'art. 57 bis del d.lgs. 42/2004, con nota prot. n. 14566 del 30/11/2021.

## 5.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** costiero in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

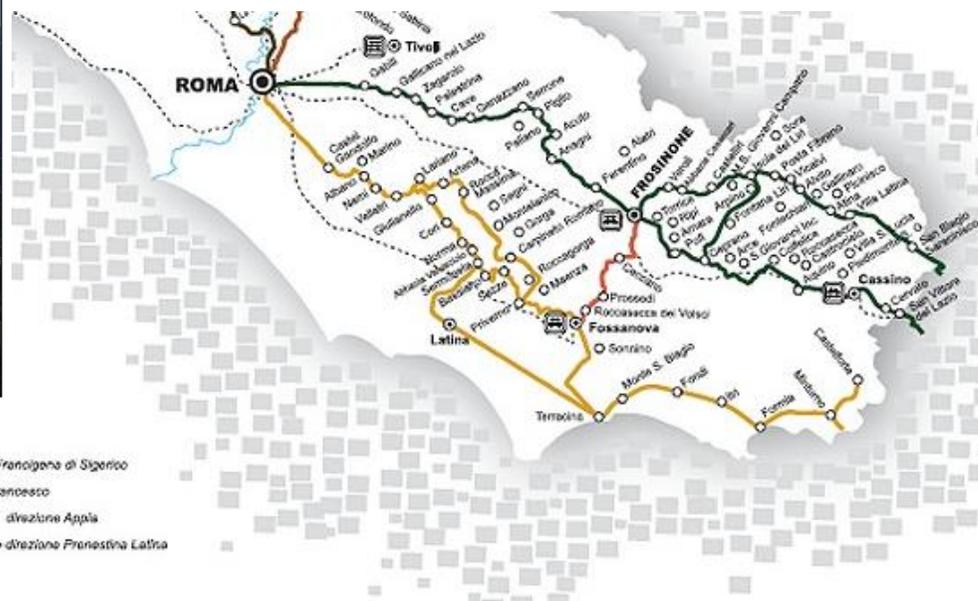
Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.



### LEGENDA

- Cammino di Santiago = Francigena di Sigenceo
- Via Francigena di San Francesco
- Via Francigena del Sud - direzione Appia
- Via Francigena del Sud - direzione Prenestina Latina

 FERROVIA



In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

▪ saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:

- **MO**
- **Ogni intervento nella zona F è subordinato all'approvazione del Piano Particolareggiato Planovolumetrico**
- Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con:
  - D.C.C. 38/2019 (Art. 4);
  - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).

▪ non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento

- Le zone collocate dal Lungomare Circe compreso fino al confine con S. Felice Circeo, **dovranno essere sistemate mediante Piano Particolareggiato unitario**, che tenga conto delle caratteristiche ambientali, delle esigenze sportive, del turismo balneare e nautico. **In tale zona sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, nonché opere di miglioramento sostanziali (esclusa l'ordinaria manutenzione) atte a modificare la consistenza e la qualità degli edifici esistenti sino all'approvazione dei piani particolareggiati**, nella cui sede verrà valutata l'entità delle demolizioni di detti edifici, anche ai fini della necessità di recuperare, oltre Porto Badino, le caratteristiche orografiche ed ecologiche dei tumoleti.

**Sono escluse le costruzioni a carattere residenziale** se non nei limiti richiesti per gli alloggi del personale di custodia.

L'altezza massima delle costruzioni non deve superare 4,50 mt.

**L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq. Tale indice comprende le cubature delle costruzioni esistenti che verranno conservate.**

▪ saranno previste le seguenti nuove funzioni : **ATTREZZATURE TURISTICO-BALNEARI**



# CITTA' DI TERRACINA

## Provincia di Latina

### DIPARTIMENTO IV – AREA AMBIANTE, SVILUPPO SOSTENIBILE, VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA Settore “URBANISTICA ed EDILIZIA SUE” Piazza Tasso (Palazzo Braschi) – 04019 - Terracina (LT)

OGGETTO: **Foglio 122 particella 167.**  
*Richiesta certificato di destinazione urbanistica.*  
**Rif. nota prot. n. 68941 del 14.10.2021**

*Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale del Lazio*

*P.E.C. [dre\\_lazio@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_lazio@pce.agenziademanio.it)*

*In esito alla nota in riferimento, assunta al protocollo dell'ente al n. 68941/I del 14.10.2021, si comunica per quanto di competenza che la particella in oggetto indicata è interessata dalla seguente destinazione urbanistica:*

- **PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:**

*- ZONA OMOGENEA “F2” – ATTREZZATURE TURISTICO BALNEARI=====*

*Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con :*

*- D.C.C. 38/2019 (Art. 4); - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).*

*nonché dai seguenti vincoli:*

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:**
  - *Tavola B – Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*
  - *protezione delle fasce costiere ;*
  - *Corsi delle acque pubbliche;*
- **Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009 e successivo aggiornamento di cui ai decreti del Segretario Generale nn. 1 e 2 del 24.01.2011 e n. 3 del 22.02.2011:**
  - *Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:*
  - *Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27)*

*nonchè dalle seguenti prescrizioni:*

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:**
  - *Tavola A – Paesaggio naturale di continuità;*
  - *Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;*

*Inoltre si evidenzia che utilizzando il Portale SIM (Sistema Informativo della Montagna <http://www.simontagna.it/portalesim/home.jsp> ), tramite la funzione “Ricerca delle aree percorse dal fuoco per particella” si è potuto verificare che il terreno per il quale è stata avanzata la richiesta di certificazione non risulta percorso dal fuoco negli ultimi 10 (dieci) anni.*

*La presente attestazione prescinde dall'eventuale sussistenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.142, lettera h) del D.Lgs.n.42/2004.*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
*I.T. Geom. Andrea Moretti (\*)*

IL DIRIGENTE  
*Arch. Roberto Biasini (\*)*

*(\*) Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 5-bis del D.Lgs. 82/2005 (Codice Amministrazione Digitale)*



## Ministero della cultura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VISTA** la richiesta di verifica d’interesse ex art. 12 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004, presentata dall’Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio il 18.03.2021, prot. n. 3134 ed acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 19.03.2021, prot. n. 2374, per l’immobile denominato “Torre Badino”, sito in provincia di Latina, comune di Terracina, località Porto Badino, via Badino Vecchia, s.n.c., identificato al Catasto del Comune di Terracina al fg. 122, part.IIe 167 (c.f.),160,167,1550 (c.t.);

**VISTO** l’interesse storico-artistico particolarmente importante riconosciuto dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina con la relativa proposta di tutela ai sensi dell’art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n.

42/2004 e ss.mm.ii. del 28.10.2021, prot. n. 10857, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Lazio in data 29.10.2021, prot. n. 8045, per l'immobile denominato "Torre Badino", sito in provincia di Latina, comune di Terracina, località Porto Badino, via Badino Vecchia, s.n.c., identificato al Catasto del Comune di Terracina al fg. 122, part.lla 167;

**ACQUISITO** il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 47, co. 1, lett. a) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019, in sede di riunione decisoria del 10.11.2021, come da relativo verbale del 12.11.2021, prot. n. 8428, alla proposta di tutela, ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina del 28.10.2021, prot. n. 10857, per l'immobile denominato "Torre Badino", sito in provincia di Latina, comune di Terracina, località Porto Badino, via Badino Vecchia, s.n.c., identificato al Catasto del Comune di Terracina al fg. 122, part.lla 167;

**RITENUTO** che l'immobile denominato "Torre Badino", sito in provincia di Latina, comune di Terracina, località Porto Badino, via Badino Vecchia, s.n.c., identificato al Catasto del Comune di Terracina al fg. 122, part.lla 167, confinante con le part.lle 242,1551,3105 (c.f.),1461,1462,1463 e 1381 (c.t.) e con via Badino Vecchia come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella proposta di tutela della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina del 28.10.2021, prot. n. 10857 e nella relazione storico-artistica allegata:

## **DECRETA**

L'immobile denominato "**Torre Badino**", sito in **Terracina (LT), località Porto Badino, via Badino Vecchia, s.n.c.**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo. La proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina del 28.10.2021, prot. n. 10857, unitamente agli allegati composti dalla relazione storico-artistica, dalla documentazione fotografica e dalla planimetria catastale, costituisce parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica ed al Comune di Terracina (LT).

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

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

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

Firmato digitalmente da

**LEONARDO NARDELLA**

Data e ora della firma: 25/11/2021 12:49:13



**Ministero della cultura**

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio  
per le province di Frosinone e Latina

Latina piazza Angelo Celli 1  
sede di Roma: via Pompeo Magno 2  
sede di Cassino: via Cafari snc

Alla Commissione Regionale per  
il Patrimonio Culturale del Lazio  
c/o Segretariato Regionale  
del Ministero della cultura  
mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it

Prot. n.

Cl.:

Allegati: 1

Risposta a nota prot. 2427 del 19.03.2021  
Ns. prot. 2006 del 19.03.2021

Oggetto: **TERRACINA (LT)**

**Immabile denominato "Torre Badino", via Badino, s.n.c. – Catasto Fabbricati  
fg. 122, p.lla 167**

confinante con i lotti di cui al Catasto Fabbricati: fg. 122 p.lle 242, 1551, 3105 (C.F.)  
– Catasto Terreni fg. 122 p.lle 150, 1381, 1461, 1463.

**Proprietà: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio**

**Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/04**

Si trasmette ai sensi dell'art.41 comma 1 lettera l) del DPCM 169/2019 per gli adempimenti di competenza, la documentazione necessaria alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 riferita all'immobile indicato in oggetto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 122 p.lla 167, sito in via Badino s.n.c. confinante con le p.lle 242, 1551, 3015 (C.F.), 150, 1381, 1461, 1463 (C.T.) del medesimo foglio.

Alla presente lettera di trasmissione si allega, in un unico file pdf con firma digitale, la documentazione richiesta per l'emanazione del provvedimento finale:

- relazione storico-artistica;
- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale con evidenziato il perimetro di vincolo.

IL RESPONSABILE UFFICIO VINCOLI  
ARCH. DANIELE CARFAGNA

LA SOPRINTENDENTE  
AD INTERIM  
DOTT.SSA DORA CATALANO

Firmato digitalmente da

**DORA CATALANO**

CN = CATALANO DORA  
O = MINISTERO PER I BENI E  
LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895





## Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA

### TERRACINA (LT) Torre Badino

#### RELAZIONE STORICO ARCHITETTONICA E ARTISTICA

##### INQUADRAMENTO STORICO E URBANISTICO

Il fiume Portatore sfocia nel mar Tirreno a ovest del centro urbano di Terracina, in località Porto Badino. Questo tratto di costa era particolarmente frequentato dai pirati che salivano dalle coste nord-africane. Soprattutto per tale motivo una serie di manufatti, posti a presidio delle coste laziali, cominciarono a punteggiare il territorio fin dal IX secolo.

Nel XVI secolo, grazie a Pio V, fu ideato un piano per la creazione di un cordone strutturato di vedette a difesa del litorale, con la “*Constitutio de aedificandis turribus in ori marittimis*” del 1567. Il Console Martino de Ayala fu incaricato della progettazione, che cominciò con un elenco delle torri esistenti e di quelle da costruirsi. Molte delle torri però, tra cui la stessa Torre Badino, furono realizzate solo molto più tardi, sia per l'affievolirsi del reale pericolo di invasioni via mare, sia per il rifiuto dei feudatari di sostenere le spese necessarie. La costruzione di una torre di guardia in quest'area, voluta da Pio V, non si realizzò che nel 1616, sotto il pontificato di Paolo V Borghese.

##### DESCRIZIONE ARCHITETTONICA E STORICO-ARTISTICA

L'edificio della vera e propria torre si presenta come un volume di base quadrilatera, con tre piani fuori terra oltre una torretta posta sulla terrazza.

La base è caratterizzata da imponenti murature a scarpa, e sugli spigoli sono presenti cantonali in pietra squadrate. La torre s'inserisce nella tipologia costruttiva dell'architettura militare consolidata nei secoli XVI e XVII riferita ai presidi di avvistamento. Infatti, con l'uso oramai consueto delle armi da fuoco, dalla torre di semplice sorveglianza e da lontano ai fini della difesa, si passò a costruzioni pensate anche per l'attacco degli invasori.

La forma quadrata, orientata in maniera non parallela alla linea della costa, avrebbe permesso, ad esempio, di smorzare con un angolo di deviazione l'impatto dei colpi. Nel caso di Torre Badino è presente un accesso dall'esterno al piano terra, che conduce a un locale non comunicante con i piani superiori. La porta, e le finestre che la sormontano, sono allineate con le aperture superiori e presentano caratteristiche dimensionali assimilabili. Differentemente dalla consuetudine tipologica per cui, in genere, il locale al piano terra era accessibile solo dall'interno (in quanto conteneva i depositi dell'artiglieria e i viveri), tale circostanza di impaginato, e la mancanza di un accesso dal primo piano, fanno pensare che questo accesso sia stato realizzato già con la costruzione dell'opera, anche se non sono state trovate fonti in grado di smentire o confermare questa ipotesi.

L'accesso principale avviene al primo piano, mediante una scala addossata su due lati della costruzione. La prima parte della scala è tamponata con muratura nella parte sottostante, mentre sulla facciata di ingresso corre su solaio. Al di sopra dell'ingresso principale è presente lo stemma del Pontefice Paolo V Borghese: un drago alato e caricato di un'aquila; sono presenti anche le insegne pontificie del triregno e le chiavi decussate.





## Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA

Il piano terra e il primo sono divisi da una cornice in pietra modanata molto aggettante. Il coronamento della torre è costituito da un'imponente fascia aggettante con archetti sorretti da beccatelli in pietra. Al di sopra della terrazza di copertura – la piazza d'armi - a cui si accede mediante una scala a chiocciola metallica al secondo piano, si stagliano i presidi di difesa e attacco, costituiti da volumi che, sul lato verso il mare, hanno un andamento curvo con strette feritoie orizzontali.

All'interno è ben visibile l'imponente spessore murario (di circa tre metri) grazie alle profonde strombature delle aperture. I locali al primo piano sono chiusi da un solaio orizzontale, mentre il secondo piano, che in origine doveva ospitare la guarnigione, è voltato e oggi diviso da un tramezzo.

Addossato alla torre insiste un'altra costruzione di tre piani, con tetto a padiglione su tre falde, in legno. Tale edificio dovrebbe essere stato edificato agli inizi del secolo scorso, in quanto è già presente in una foto dell'Istituto Luce del 1930. Probabilmente ha subito modifiche successive, in quanto nel raffronto tra lo stato attuale e la fotografia appena citata, i prospetti appaiono modificati. La scala addossata alla facciata, che dall'esterno introduce al primo piano, sembrerebbe essere stata aggiunta in un secondo momento. Al secondo piano è presente un collegamento interno che immette nel primo piano della Torre.

Il complesso edilizio di Torre Badino rappresenta uno dei nodi cardine del sistema difensivo costiero laziale, importante patrimonio da salvaguardare perché in grado di raccontare la secolare storia dell'architettura militare e le modalità di occupazione, uso e presidio del territorio. Per questo motivo e per l'alta qualità architettonica dei manufatti, la Torre Badino, con il fabbricato annesso che è oramai parte integrante e storicizzata, rivestono un indiscutibile interesse culturale.

### BIBLIOGRAFIA

G.M. DE ROSSI, *Le torri costiere nel Lazio*, Newton Compton Editori, Roma 1984

A. BIANCHINI, *Storia di Terracina*, Libreria Bizzarri, Terracina 1952





# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA

## TERRACINA (LT) Torre Badino RELAZIONE FOTOGRAFICA



*Torre Badino vista dalla sponda opposta del canale Portatore, 1930 (fonte: Istituto Luce)*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



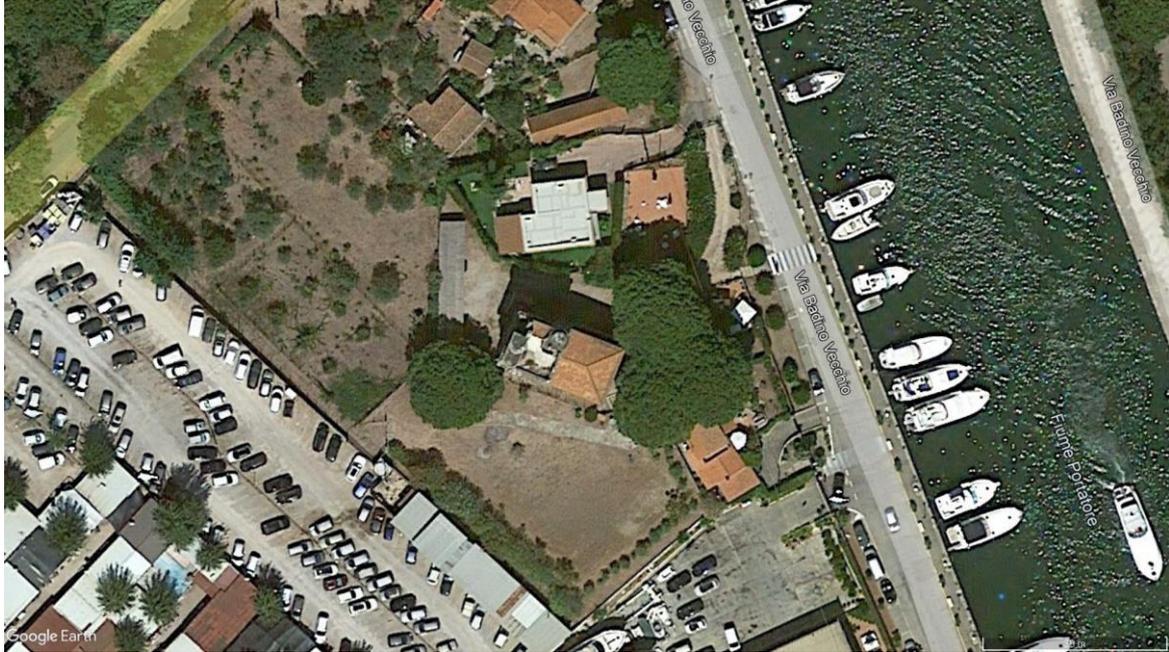
Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marjo



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Vista aerea*



*Esterno e fronte principale del complesso edilizio*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marjo



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



Facciata principale della Torre, con accesso al piano terra e primo. In alto lo stemma dei Borghese



Dettaglio dello stemma di papa Paolo V Borghese

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Facciata laterale con sbarco della scala esterna di accesso*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Particolare del coronamento*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Fronte retro*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

*Marco D'Attanasio*

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

*Francesco Di Marzio*

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Ingresso e della scala esterna del fabbricato adiacente*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

*Marco D'Attanasio*

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

*Francesco Di Marzio*

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Torre: scala in metallo per salire alla piazza d'armi*



*Torre: ambienti del secondo piano*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Torre: locali del primo piano*



*Torre: varco di comunicazione con il secondo piano del fabbricato adiacente*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

*Marco D'Attanasio*

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

*Francesco Di Marzio*

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina  
e-mail: [sabap-lazio@beniculturali.it](mailto:sabap-lazio@beniculturali.it); pec: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)  
Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Fabbricato adiacente: particolare del solaio in legno al secondo piano, recentemente ricostruito*



*Fabbricato adiacente: locali al piano terra*

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna



Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

*Marco D'Attanasio*

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Marzio

*Francesco Di Marzio*



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA



*Fabbricato adiacente: locali al piano primo*

IL FUNZIONARIO ARCHITETTO

Arch. Daniele Carfagna  
*Daniele Carfagna*

IL FUNZIONARIO STORICO DELL'ARTE

Dott. Marco D'Attanasio

*Marco D'Attanasio*

IL FUNZIONARIO ARCHEOLOGO

Dott. Francesco Di Mario

*Francesco Di Mario*

LA SOPRINTENDENTE

AD INTERIM

Dott.ssa Dora Catalano

Firmato digitalmente da

**DORA CATALANO**

CN = CATALANO DORA  
O = MINISTERO PER I BENI E  
LE ATTIVITA' CULTURALI  
C = IT

Il Funzionario Architetto  
Arch. Daniele Carfagna

*Daniele Carfagna*

Il Funzionario Storico dell'Arte  
Dott. Marco D'Attanasio

*Marco D'Attanasio*

Il Funzionario Archeologo  
Dott. Francesco Di Mario

*Francesco Di Mario*



I Relatori

Arch. Daniele Carfagna *Daniele Carfagna*

Dott. Marco D'Attanasio *Marco D'Attanasio*

Dott. Francesco Di Mario *Francesco Di Mario*

La Soprintendente *ad interim*

Dott.ssa Dora Catalano



N=4571600

E=2369000

24-Ott-2021 15:49:41  
Prot. n. T22258/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERFACINA  
Foglio: 122 Svi: Z

1 Particella: 167



 **A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

Direzione Regionale Lazio

*Trasmissione a mezzo pec*

*Roma, data del protocollo*

A  
Segretariato Regionale del  
Ministero per i Beni e le  
Attività Culturali per il Lazio  
Pec:  
mbac-sr-  
laz@mailcert.beniculturali.it

E p.c.  
Soprintendenza Archeologia, Belle  
Arti e Paesaggio per le province di  
Frosinone e Latina  
Pec:  
mbac-sabap-  
lazio@mailcert.beniculturali.it

**Oggetto: Comune di Terracina (LT), immobile denominato “Ex Dogana Torre di Badino” - LTB0243 - Domanda per l’autorizzazione alla concessione in uso di beni immobili tutelati ai sensi dell’art. 106 comma 2 bis del D.Lgs. 42/2004.**

Il sottoscritto dott. Giuseppe Pisciotta, in qualità di Responsabile del procedimento e legale rappresentante della Direzione Regionale Lazio dell’Agenzia del Demanio

### **CHIEDE**

che venga autorizzata la concessione in uso del cespite sotto specificato, ai sensi dell’art. 106 comma 2 bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

*“Immobile demaniale sito nel Comune di Terracina, in località Porto Badino, Via Badino Vecchio”, allibrato nella scheda inventariale dello Stato LTB0243, identificato catastalmente con i seguenti estremi:*

**CATASTO FABBRICATI:**

Foglio 122 p.IIa 167 sub. 1;

**CATASTO TERRENI:**

Foglio 122 p.IIa 167.

---

A tal fine dichiara che il compendio, sottoposto alla procedura di verifica dell'interesse culturale, prevista dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, è stato dichiarato, con Decreto n. 225 del 25/11/2021, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Predetto Decreto Legislativo.

La richiesta è finalizzata all'affidamento attraverso lo strumento di concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, nell'ambito del progetto *Valore Paese Italia*, iniziativa a rete *Fari e Torri ed Edifici Costieri*.

Si resta in attesa di cortese riscontro e si inviano distinti saluti.

Il Direttore Regionale  
Giuseppe Pisciotta



Allegati:

- Decreto n. 225 del 25/11/2021

L'incaricato dell'istruttoria:

Ivana Di Lelio 06.48024217 – [ivana.dilelio@agenziademanio.it](mailto:ivana.dilelio@agenziademanio.it)

Il Responsabile dei Servizi Territoriali Lazio 2:

Elena Di Mascolo 06.48024349 – [elena.dimascolo@agenziademanio.it](mailto:elena.dimascolo@agenziademanio.it)

2021.11.30 08:28:15  
CN=DI MASCOLO ELENA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANI  
2.5.4.97-VATIT-06340981C  
RSA/2048 bits