

EX FABBRICATO DEL TELEFONO (ex Te.Ti.) – LTD0076

Comune di LATINA



Regione: LAZIO

Comune: LATINA

Localizzazione: via Duca del Mare n.7

41.46652912579937, 12.902538621097232

Proprietà: DEMANIO DELLO STATO

Superficie territoriale: Mq. 1.020,00

Superficie utile lorda: Mq. 1.117,00

Superficie utile lorda della porzione interessata dall'uso temporaneo: mq. 333,00

Provvedimenti di tutela: Il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, con decreto n. 94 del 15/12/2016, ha dichiarato l'immobile di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art.10 c.1 del D.lgs n.42/2004.

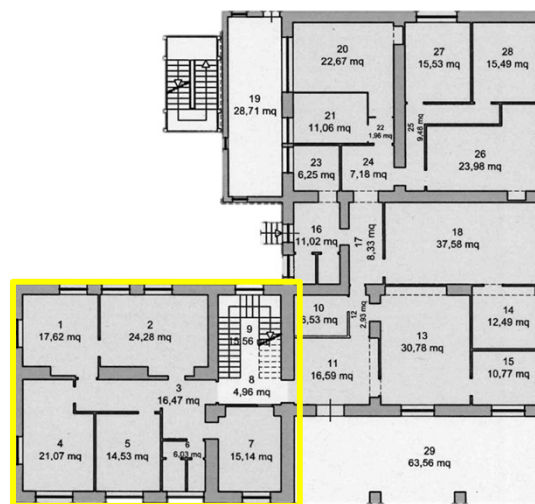
Destinazione d'uso vigente: Uso Uffici

DESCRIZIONE : Il fabbricato, con pianta a L , si sviluppa su due piani fuori terra con copertura praticabile a lastrico solare e per linguaggio architettonico ed uso dei materiali risulta essere un tipico esempio di architettura razionalista del capoluogo pontino.

Indirizzo: Latina – Via duca del Mare 7

Allegato A

EX FABBRICATO DEL TELEFONO (ex Te.Ti.) – LTD0076
Comune di LATINA



Piano Terra



Piano Primo

Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 143, p.IIIa 68

C.F. – Foglio 143 - particella 68 subb. da 1 a 7

Indirizzo: Latina – Via duca del Mare 7



Porzione oggetto della concessione in uso temporaneo

Allegato A



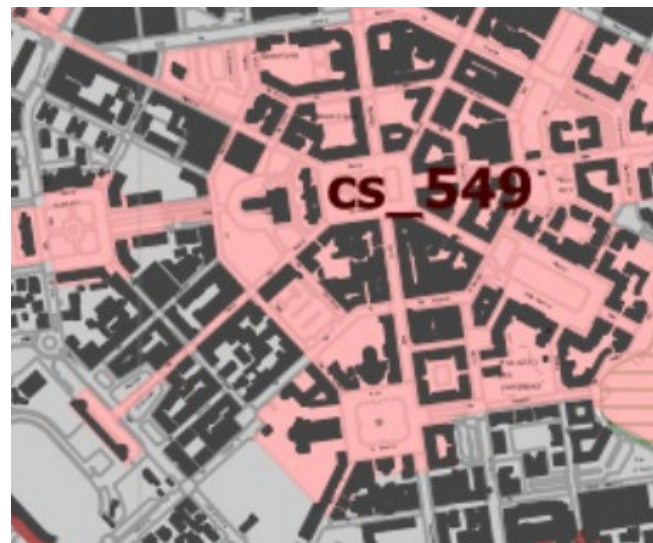
RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

Piano Paesistico Territoriale Regionale - (PTPR)

Adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021



Tav. A - Paesaggio dei centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 m (Art. 30 NTA)



Tav. B - Beni ricognitivi di piano – Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (Art. 44 NTA)

Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela:

Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture tipici dell'architettura tradizionale del centro storico

Allegato A



STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

- **P.R.G. del Comune di Latina** approvato con D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972



Zona "R0" - Ridimensionamento viario ed edilizio (Art. 4 NTA)

Interventi consentiti:

- Restauro e/o risanamento conservativo;
- Manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

- **Ulteriori informazioni**

Vincolo Paesaggistico

L'immobile ricade in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, e nello specifico ricadono in:

Art. 134, c.1, lett. c) Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

Classificazione sismica

Il comune è definito come "Zona 3A" con sismicità bassa. Si rende necessaria analisi di Vulnerabilità sismica con prove sui terreni e materiali da costruzione.

Allegato A



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI

Vincoli giuridici e gravami

Presenza di vincolo di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sull'intero immobile.

Stato manutentivo immobile

L'attuale destinazione d'uso del fabbricato è ad uffici, in particolare l'immobile è stato utilizzato dai Servizi Sociali -Servizio Segretariato Sociale del Comune di Latina. Dal punto di vista manutentivo, si rilevano criticità strutturali in entrambi i piani, consistenti in fessurazioni presenti sulle murature portanti, su alcune tramezzature ed architravi delle finestre, distacco di intonaco su porzioni di soffitto, infiltrazione a soffitto in prossimità di uno dei servizi igienici sulla porzione non evidenziata. Al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità, è pertanto disposto il divieto di utilizzo delle stesse, con conseguente inibizione dell'accesso.

Il concessionario è obbligato a:

- inibire l'accesso alle porzioni sopra evidenziate;
- installare e mantenere adeguata segnaletica di divieto e di pericolo, chiaramente visibile e conforme alla normativa vigente;
- mantenere in condizioni di sicurezza e interdire con opere provvisorie eventualmente necessarie la suddetta parte;
- assumere ogni responsabilità, civile e penale, connessa a eventuali danni a persone o cose derivanti dall'inosservanza delle presenti prescrizioni.

L'inosservanza degli obblighi sopra indicati costituisce inadempimento ai fini della concessione e potrà determinare l'applicazione dei provvedimenti previsti dall'atto concessorio, inclusa la revoca della concessione medesima.

Certificazione energetica

E' in corso l'elaborazione della Certificazione APE

Necessità di bonifiche, manutenzioni,

Il Concessionario, al momento dell'aggiudicazione, dovrà provvedere, ove necessario, al ripristino degli impianti esistenti e accertare preventivamente il corretto funzionamento della rete fognaria, nonché dei sistemi di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere alla pulizia e alla manutenzione della porzione oggetto di concessione e corretto smaltimento dei materiali di risulta, nel rispetto della normativa vigente.

Allegato A



PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Il complesso demaniale è stato dichiarato dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, d'interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 co. 1 del d.lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. con decreto n. 94 del 15/12/2016 e quindi iscritto nella scheda di demanio pubblico LTD0076, con verbale di assunzione in consistenza prot. n. 2017/2229/DRST-LZ2 del 17/08/2017.

Interventi ammessi:

Nell'ambito delle attività di razionalizzazione e rifunzionalizzazione e relativamente al raggiungimento di migliorati livelli di sostenibilità energetico-ambientale, con il chiaro intento di perseguire criteri funzionali, prestazionali e di economicità, l'Agenzia del Demanio ha ipotizzato un intervento di riqualificazione dell'immobile per le esigenze dell'Archivio di Stato, che prevede :

- la rimodulazione spaziale,
- il restauro;
- il miglioramento sismico;
- l'efficientamento energetico.



Vincoli giuridici e gravami

Presenza di vincolo di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sull'intero immobile.

Stato manutentivo immobile

L'attuale destinazione d'uso del fabbricato è ad uffici, in particolare l'immobile è stato utilizzato dai Servizi Sociali -Servizio Segretariato Sociale del Comune di Latina. Dal punto di vista manutentivo, si rilevano criticità strutturali in entrambi i piani, consistenti in fessurazioni presenti sulle murature portanti, su alcune tramezzature ed architravi delle finestre, distacco di intonaco su porzioni di soffitto, infiltrazione a soffitto in prossimità di uno dei servizi igienici sulla porzione non evidenziata. Al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità, è pertanto disposto il divieto di utilizzo delle stesse, con conseguente inibizione dell'accesso.

Il concessionario è obbligato a:

- inibire l'accesso alle porzioni sopra evidenziate;
- installare e mantenere adeguata segnaletica di divieto e di pericolo, chiaramente visibile e conforme alla normativa vigente;
- mantenere in condizioni di sicurezza e interdire con opere provvisorie eventualmente necessarie la suddetta parte;
- assumere ogni responsabilità, civile e penale, connessa a eventuali danni a persone o cose derivanti dall'inosservanza delle presenti prescrizioni.

L'inosservanza degli obblighi sopra indicati costituisce inadempimento ai fini della concessione e potrà determinare l'applicazione dei provvedimenti previsti dall'atto concessorio, inclusa la revoca della concessione medesima.

Certificazione energetica

E' in corso l'elaborazione della Certificazione APE

Necessità di bonifiche, manutenzioni,

Il Concessionario, al momento dell'aggiudicazione, dovrà provvedere, ove necessario, al ripristino degli impianti esistenti e accertare preventivamente il corretto funzionamento della rete fognaria, nonché dei sistemi di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere alla pulizia e alla manutenzione della porzione oggetto di concessione e corretto smaltimento dei materiali di risulta, nel rispetto della normativa vigente.

Allegato A



USI, PRESCRIZIONI ED INTERVENTI AMMESSI

Usi e interventi ammessi

Sono ammesse proposte di **temporary use**, inteso quale utilizzo **temporaneo, reversibile e non permanente** degli spazi oggetto di concessione/assegnazione, finalizzato allo svolgimento di attività di interesse pubblico, culturale, sociale, economico o ambientale. Le destinazioni d'uso ammissibili possono variare ampiamente e riguardare attività temporanee quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- **Attività civiche e sociali**

Laboratori di quartiere, sportelli informativi, servizi di prossimità e iniziative a supporto della cittadinanza.

- **Eventi culturali e artistici**

Mostre, installazioni artistiche, performance, rassegne cinematografiche e teatrali, attività espositive e di produzione culturale.

- **Iniziative ambientali e di educazione alla sostenibilità**

Orti urbani temporanei, percorsi didattici, attività di sensibilizzazione ambientale e iniziative di educazione alla sostenibilità.

- **Attività ricreative e aggregative**

Mercatini temporanei, festival, eventi pubblici, attività ludiche e ludico-sportive, anche all'aperto.

- **Progetti di promozione territoriale e turistica**

Info-point turistici temporanei, esposizioni tematiche, iniziative di storytelling urbano e valorizzazione dell'identità locale.

- **Spazi di coworking e incubazione sociale**

Spazi condivisi destinati ad associazioni, enti del Terzo Settore, start-up a vocazione civica o sociale e progetti collaborativi.



USI, PRESCRIZIONI ED INTERVENTI AMMESSI

Usi e interventi ammessi

Sono ammesse proposte di **temporary use**, inteso quale utilizzo **temporaneo, reversibile e non permanente** degli spazi oggetto di concessione/assegnazione, finalizzato allo svolgimento di attività di interesse pubblico, culturale, sociale, economico o ambientale. Le destinazioni d'uso ammissibili possono variare ampiamente e riguardare attività temporanee quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- **Attività civiche e sociali**

Laboratori di quartiere, sportelli informativi, servizi di prossimità e iniziative a supporto della cittadinanza.

- **Eventi culturali e artistici**

Mostre, installazioni artistiche, performance, rassegne cinematografiche e teatrali, attività espositive e di produzione culturale.

- **Iniziative ambientali e di educazione alla sostenibilità**

Orti urbani temporanei, percorsi didattici, attività di sensibilizzazione ambientale e iniziative di educazione alla sostenibilità.

- **Attività ricreative e aggregative**

Mercatini temporanei, festival, eventi pubblici, attività ludiche e ludico-sportive, anche all'aperto.

- **Progetti di promozione territoriale e turistica**

Info-point turistici temporanei, esposizioni tematiche, iniziative di storytelling urbano e valorizzazione dell'identità locale.

- **Spazi di coworking e incubazione sociale**

Spazi condivisi destinati ad associazioni, enti del Terzo Settore, start-up a vocazione civica o sociale e progetti collaborativi.

Carattere temporaneo e reversibilità

Il *temporary use* **non comporta in alcun caso il mutamento definitivo della destinazione d'uso urbanistica degli immobili**, configurandosi esclusivamente come utilizzo temporaneo e reversibile, disciplinato dal presente Avviso, dalle norme vigenti e dagli specifici atti concessori o autorizzativi.

Alla scadenza della concessione, il bene dovrà essere restituito in piena disponibilità dell'Amministrazione, libero da persone e da qualsivoglia mobilio.

Tutte le migliorie e le addizioni realizzate dal Concessionario, anche se autorizzate, resteranno definitivamente acquisite allo Stato senza che al Concessionario spetti alcun diritto a indennizzi, compensi o rimborsi.

Requisiti di compatibilità

Le proposte progettuali dovranno essere:

- compatibili con gli **obiettivi urbanistici, socio-economici e ambientali** del contesto di riferimento;
- coerenti con le **caratteristiche fisiche, storiche e funzionali** degli spazi;
- rispettose della normativa vigente in materia di **sicurezza, tutela del patrimonio, accessibilità, igiene e impatto ambientale**.

L'Amministrazione si riserva di valutare l'ammissibilità delle proposte anche in relazione alla loro **coerenza con le finalità pubbliche dell'Avviso** e all'interesse generale perseguito.

La legge 120/2020 ha introdotto l'articolo 23-quater nel DPR 380/2001, fornendo un quadro normativo per gli usi temporanei che permette la rigenerazione di spazi e immobili in abbandono attraverso accordi tra Comuni e soggetti attuatori, senza comportare un cambio di destinazione d'uso permanente. La normativa mira a promuovere la rigenerazione urbana, recuperando aree dismesse o degradate, favorendo iniziative economiche, sociali e culturali, e sperimentando nuove forme di utilizzo del territorio. Gli usi temporanei possono riguardare sia immobili privati che pubblici, per iniziative di rilevante interesse pubblico o generale. In assenza di opere edilizie, gli usi temporanei possono essere attuati senza titolo abilitativo.