

FORTE EMILIO SAVIO – LTD0066

Comune di Gaeta



Regione: LAZIO

Comune: LATINA

Localizzazione: via Forte Emilio Savio
41.24464808901748, 13.566767465344505

Proprietà: DEMANIO DELLO STATO

Superficie territoriale: Mq. 88.580,00

Superficie utile lorda: Mq. 7.660,00

Superficie utile lorda della porzione interessata dall'uso temporaneo:

Provvedimenti di tutela: Il Ministero per i beni e le attività culturali, con decreto del 28.10.2011, 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 ex militare

DESCRIZIONE : L'Ex Forte è localizzato sulla sommità del Monte di Conca, a 190 metri sopra il livello del mare, in posizione dominante sull'intero golfo di Gaeta. Il forte è costituito da una struttura interamente costruita sotto il profilo del terreno, e articolato su quattro livelli.

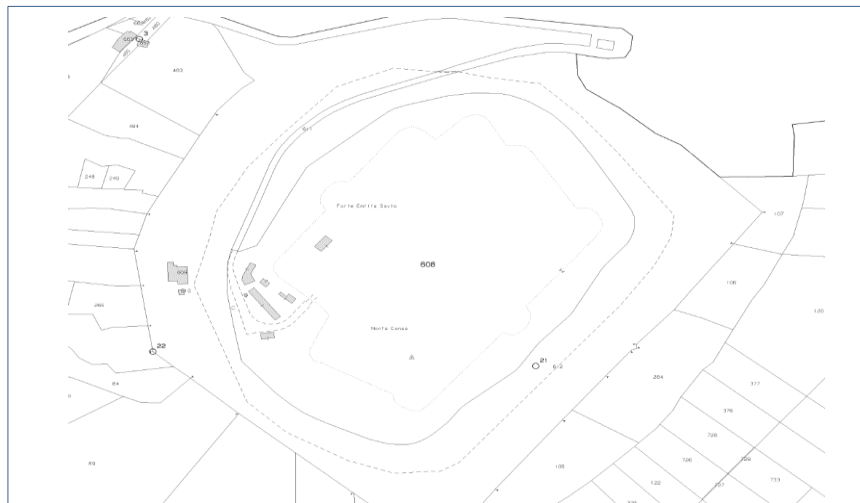
Il Forte fu realizzato negli anni immediatamente successivi alla conquista di Roma da parte del Regno d'Italia nell'ambito di un vasto programma di fortificazione dell'intero territorio nazionale.

Indirizzo: Via Forte Emilio Savio, Gaeta



Forte Emilio Savio

Comune di Gaeta



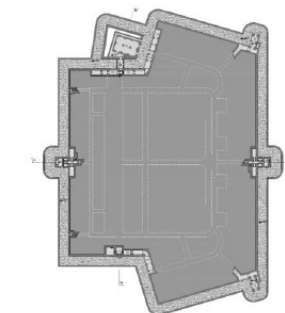
Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 12 p.IIIa 612

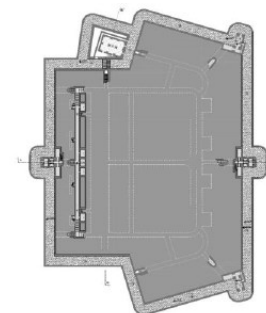
C.F. – Foglio 12 p.IIIe 608, 609, 610, 611



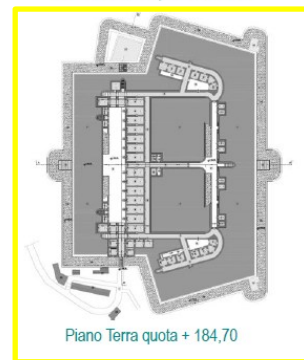
Porzione oggetto della concessione in uso temporaneo



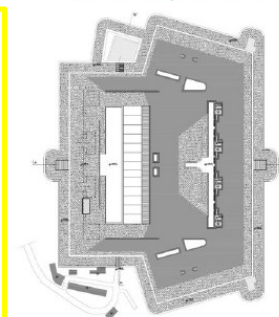
Piano Interrato quota +179,00



Piano Interrato quota +181,95



Piano Terra quota + 184,70



Pianta piano primo quota + 188,45



QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

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.

Le particelle nn. 608-609-610-611 e 612 del Fg. 12 ricadono in zona “Paesaggio Naturale di Continuità”, normata dall’art. 24 delle N.T.A. del vigente P.T.P.R..

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

• **P.R.G. del Comune di Gaeta** approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.1498 del 10/10/1973.

*Le particelle nn. 608-609-610-611 e 612 del foglio 12, hanno la seguente destinazione urbanistica: “**Zona Agricola**”.*

L’art. 41 delle N.T.A. cita quanto segue: “ Tale zona dovrà mantenere l’attuale destinazione agricola. Destinazione Edilizia : abitazioni rurali ed impianti relativi alla conduzione dei fondi (stalle, rimesse, ecc.) impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli. Tipo Edilizio : case unifamiliari isolato o plurifamiliari associate o in schiera, volumi tecnici. If = It = 0,02 mc/mq per residenze, più 0,05 mc/mq per impianti. La destinazione dei locali per impianti a servizio dei fondi dovrà essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso”. A seguito della promulgazione della L.R. n. 38 del 22/12/1999, come modificata con L.R. n. 8 del 17/03/2003 e s.m.i., vi è l’obbligo dell’adeguamento del P.R.G. alle norme ivi contenute, con particolare riferimento agli artt. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 65/bis della medesima, che dettano specifiche disposizioni per le zone destinate all’uso agricolo cui i P.R.G. dei Comuni devono conformarsi.



QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

ULTERIORI INFORMAZIONI

- ***Vincolo Paesaggistico***

Le particelle nn. 608-609-610-611 e 612 del fg. 12 sono soggette al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956.

- ***Vincolo Idrogeologico***

Le particelle nn. 608-609-610-611 e 612 del fg. 12 risultano essere soggette al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

- ***Usi civici***

Le particelle nn. 608-609-610-611 e 612 del fg. 12 non risultano essere gravate da uso civico, come da perizia espletata dall'avv. Ugo Petronio, agli atti prot. 15819 del 06.04.2008 ed omologata con Atto n. 22/2009 R.G. del 29.11.2009 dal Ministero di Grazia e Giustizia Commissariato agli Usi Civici.

- ***Aree percorse dal fuoco***

Come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Catasto degli incendi boschivi, le particelle nn. 612 parte e 608 parte del Fg. 12 risultano essere state percorse dal fuoco, a seguito degli incendi del 23 e 30/07/2013, la particella 612 parte del fg. 12 è stata altresì percorsa dal fuoco a seguito dell'incendio del 04/09/2017.



PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Il complesso demaniale è stato dichiarato dal Ministero per i beni e le attività culturali, 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 del 28.10.2011 e quindi iscritto nella scheda di demanio pubblico LTD0066.

Usi ammessi:

Servizi pubblici

Usi futuri:

Il complesso demaniale, ricompreso nel Piano Città del Comune di Gaeta, è attualmente oggetto di iter tecnico-amministrativo funzionale alla variazione della destinazione d'uso. 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 rifunzionalizzazione dell'immobile, che prevede il seguente mix funzionale a destinazione: Turistico–Ricettivo; Commerciale; Culturale.



Il Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per il Lazio, mediante decreto n. 105 del 30.05.2025 ha autorizzato l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio alla stipula di concessioni, ai sensi del D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 e degli artt. 57 bis e 106, co. 2 bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per l'immobile denominato "Forte Emilio Savio", sito in Gaeta (LT), via Forte Emilio Savio s.n.c., distinto in Catasto al foglio 12 - part.ile 608, 609, 610, 611, 612.

Inoltre sono state ivi richiamate le misure prescrittive, alle quali i proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo dell'immobile in oggetto o di porzioni di esso dovranno obbligatoriamente attenersi, quali:

- a) rispetto delle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. relative agli obblighi conservativi, l'integrità, la sicurezza e gli usi non compatibili con il carattere storico e artistico dell'immobile;
- b) l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D. Lgs. n. 42/2004;
- c) il cambio di destinazione d'uso potrà effettuarsi se compatibile con la natura degli spazi interni e circostanti del bene, previa richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza.



VINCOLI DI ALTRA NATURA E INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

Vincoli giuridici e gravami

Presenza di vincolo di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Stato manutentivo immobile e aree esterne e criticità

Il complesso edilizio è caratterizzato da un complessivo stato di abbandono. L'area scoperta oggetto di concessione risulta altresì contraddistinta dalla presenza di rifiuti vari, prevalentemente edilizi (lastre in amianto, materiale di risulta, inerti, ecc.). In relazione al ponte di accesso principale al PT, sarà necessario provvedere ad una soluzione alternativa non gravante su sottostante struttura. Al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità, è pertanto disposto il divieto di utilizzo dei fabbricati, con conseguente inibizione dell'accesso sia ad essi che alle relative aree di pertinenza.

Il concessionario è obbligato a:

- inibire l'accesso agli edifici ed alle aree di pertinenza degli stessi mediante idonei sistemi di chiusura e/o delimitazione fisica;
- installare e mantenere adeguata segnaletica di divieto e di pericolo, chiaramente visibile e conforme alla normativa vigente;
- garantire la costante vigilanza delle aree e degli immobili concessi, prevenendo accessi non autorizzati;
- mantenere in condizioni di sicurezza le recinzioni, i dispositivi di interdizione e le opere provvisorie eventualmente necessarie;
- 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

Non prevista.

Necessità di bonifiche, manutenzioni

Il Concessionario, al momento dell'aggiudicazione, dovrà provvedere, ove necessario, al ripristino o alla predisposizione degli impianti e accertare preventivamente il corretto funzionamento della rete fognaria, nonché dei sistemi di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche. Il Concessionario dovrà provvedere alla pulizia e manutenzione delle aree scoperte e coperte, comprensive di sfalcio dell'erba, potatura delle essenze arboree e arbustive, bonifica delle aree e corretto smaltimento dei materiali di risulta, nel rispetto della normativa vigente.



USI, PRESCRIZIONI ED 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 bene mobile.

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.