



Regione: LAZIO

Comune: LATINA

Localizzazione: via San Giovanni Bosco
41.211026213223874, 13.58031472743779

Proprietà: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO

Superficie territoriale: Mq. 6.664,00

Superficie utile lorda: Mq. 5.065,00

Superficie utile lorda della porzione interessata dall'uso temporaneo: Mq. 963,00

Provvedimenti di tutela: Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio mediante dichiarazioni di interesse storico-artistico ai sensi della legge 1089/39, del 31.03.1959, prot. n. 2281 e del 08.06.1960, prot. n. 2664.

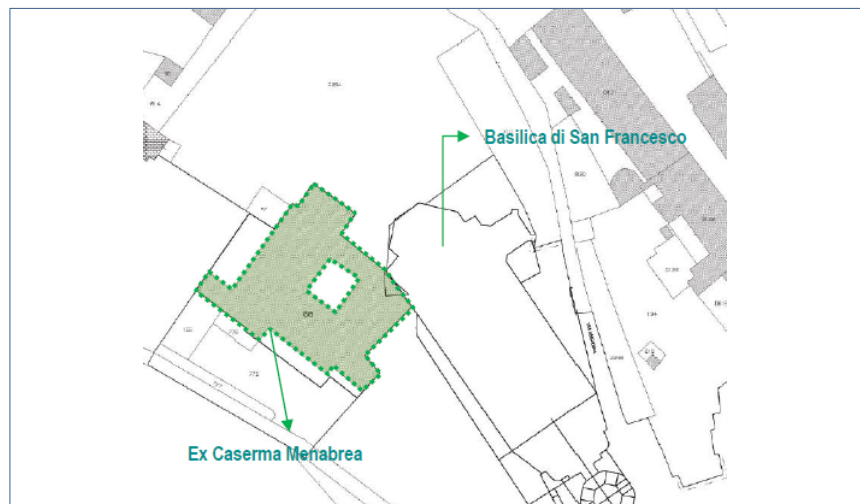
Destinazione d'uso vigente: Servizi

DESCRIZIONE : Il Complesso dell'Ex Caserma Menabrea, già Convento di S. Francesco, ad oggi è denominata «Oratorio Don Bosco» e sorge in adiacenza alla Basilica di San Francesco alle pendici del Monte Orlando in posizione sopraelevata rispetto al porto medievale e della città antica di Gaeta. L'Ex Caserma presenta una conformazione quadrangolare sviluppata intorno ad un chiostro interno su cui si affacciano tutti e quattro i piani fuori terra. È presente inoltre una piccola porzione di piano interrato nelle prossimità della scalinata d'ingresso.

Indirizzo: Via San Giovanni Bosco, Gaeta



Ex Caserma Menabrea Comune di Gaeta



Riferimenti Catastali:

C.F. – Foglio 37 p.la 68 cat. B/1



Porzione oggetto della concessione in uso temporaneo



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. Il bene ricade in zona *“Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto”*, normata dall’art. 30 delle N.T.A..

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

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

Il bene in oggetto è caratterizzato dalla seguente destinazione urbanistica: **“Zona A Conservazione e risanamento – art. 24 NTA ”**.

1. *Tutta la Zona di cui al titolo è sottoposta al vincolo di conservazione allo stato attuale di tutte le parti che la compongono case, strade, piazze, edifici pubblici, ecc.) per mantenere il carattere dell’ambiente architettonico ed urbanistico. Isolati interventi ammessi prima dell’approvazione del P.P. sono quelli diretti al miglioramento delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso i lavori di sistemazione dei caratteristici giardini pensili, il rifacimento di opere di sostegno e l’aggottamento e allontanamento delle acque meteoriche di bonifica e restauro conservativo degli edifici in comprovato stato di instabilità e fatiscenza.*
2. *Tutti gli interventi consentiti nel precedente punto 1) dovranno, tuttavia, riportare il preventivo benessere della Sovrintendenza ai Monumenti.*

Inoltre il Compendio risulta compreso nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico “Gaeta S. Erasmo”, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 188 del 04/07/1975 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 2869 del 03/07/1979, individuata come zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della Legge 05.08.1978 n. 457 con Delibera di C.C. n. 374 del 23.11.1979.



QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

ULTERIORI INFORMAZIONI

- ***Vincolo Paesaggistico***

Il compendio è soggetto 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***

Il bene non risulta essere soggetto 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***

Il bene non risulta essere gravato 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, il compendio non risulta essere stato percorso dal fuoco.



RILEVANZA STORICO-ARTISTICA

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Il complesso demaniale è stato dichiarato dalla Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio mediante dichiarazioni di interesse storico-artistico ai sensi della legge 1089/39, del 31.03.1959, prot. n. 2281 e del 08.06.1960, prot. n. 2664 e quindi iscritto nella scheda di demanio pubblico LTD0006.

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 la destinazione Turistico-Ricettiva.



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 uno scadente stato conservativo-manutentivo complessivo. Al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità, è pertanto disposto il divieto di utilizzo delle porzioni immobiliare del complesso non ricomprese in quella oggetto di concessione, con conseguente inibizione dell'accesso.

Il concessionario è obbligato a:

- inibire l'accesso alle porzioni immobiliari non oggetto di concessione 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 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 provvedere alla pulizia e manutenzione delle aree concesse, con contestuale bonifica e corretto smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta relativi ai precedenti utilizzi, 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.