

# LOTTO 1

## LTD0068 Ex Assistenza Sanitaria

Località La Doganella, Sermoneta (LT)



2025



Via Ninfinia 10 - 04013 Sermoneta (LT)

### DESTINAZIONE

Regione: Lazio  
Provincia: Latina  
Ambito: extraurbano

### LOCATION

Posizione: extraurbano  
Coordinate GPS: lat. 41.5732, long. 12.9287

### IMMOBILE

Proprietà: Demanio dello Stato  
Strumento: Concessione. di valorizzazione ex art. 3-bis  
D.L. Epoca: 1930  
Superficie fondiaria: 2800 mq.  
Superficie lorda: 281 mq edificio principale  
Superficie lorda: 69 mq magazzino

### Provvedimenti di tutela

Decreto Storico Artistico, ai sensi dell'art.10, comma 1, del  
D.Lgs.vo22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

### Piano P.T.P.R.

Sistemi ed ambiti del paesaggio – «paesaggio degli  
Insediamenti Urbani» art. 28 delle Norme di P.T.P.R.

### Zona sismica

Classificata in SOTTOCATEGORIA 3.A soggetta alle  
prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n.64 e del  
D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.

### Vincolo di cui al nuovo Codice della strada

D.Lgs. n°285 del 30/04/1992

Nuovi usi: attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico  
attività sociali, culturali, di turismo sostenibile,  
enogastronomico di scoperta del territorio, mobilità dolce e  
sport o altri usi conformi con gli strumenti di governo del  
territorio e tutela che consentano la conservazione del  
bene e la massima fruizione pubblica

# LOTTO 1

## LTD0068 Ex Assistenza Sanitaria

Località La Doganella, Sermoneta (LT)



2025



### IMMOBILE

La palazzina presenta una pianta quadrata semplice, con una distribuzione interna funzionale e razionale, tipica delle costruzioni realizzate dall'O. N. C. Le facciate sono prive di decorazioni, caratterizzate da aperture regolari (finestre e porte) che seguono un ritmo simmetrico, funzionale all'illuminazione naturale degli ambienti interni. Il tetto a falde spioventi, coperto da tegole in cotto, contribuisce alla semplicità e alla riconoscibilità dell'edificio. Le murature in mattoni forati e i solai con travetti in calcestruzzo armato e pignatte forate rappresentano soluzioni economiche, largamente impiegate nel periodo della bonifica per garantire rapidità e contenimento dei costi. Gli infissi sono in legno, con telai semplici, e le finestre di dimensioni contenute, coerenti con le esigenze climatiche e costruttive dell'epoca. L'ingresso principale è spesso evidenziato da una piccola pensilina o da un portico minimale. Nel complesso, l'edificio riflette i criteri di funzionalità, economia e durabilità propri dell'architettura rurale promossa dall'O.N.C., pensata per ospitare nuclei familiari impegnati nelle attività agricole legate alla bonifica dell'Agro Pontino, o come nel caso specifico il medico condotto e l'ambulatorio.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Sermoneta si estende tra l'Agro Pontino e i Monti Lepini. L'orografia è quella tipica di un borgo arroccato sulla cima di una montagna, con la valle sottostante destinata allo sfruttamento agricolo. La bonifica dell'Agro Pontino, completata tra il 1928 e il 1935, trasformò radicalmente e in modo definitivo la Pianura Pontina. In totale furono elaborati circa 280 progetti di varia tipologia, ai quali si aggiunsero, nell'ultima fase di attività dell'Opera Nazionale Combattenti (ONC), altri 70 progetti dedicati allo sviluppo della sola provincia di Latina. Nel 1928, in località Doganella di Ninfa, l'ONC istituì uno dei suoi quartieri generali per coordinare le operazioni di bonifica dell'Agro Pontino. Il borgo agricolo si sviluppò in corrispondenza del crocevia tra due strade considerate strategiche durante la sua edificazione: la Via Ninfetta e la Via Ninfina. Oggi queste vie si innestano rispettivamente a circa 13 km dalla SS148 e a 5 km dalla SS7, che collegano Sermoneta ai comuni della costa laziale, in zona residenziale, con tessuto urbano caratterizzato da villini e immobili a due piani.

### DATI CATASTALI

NCEU: foglio 6, p.183, sub 1,2,3,4,5,6,7 e C.T. Foglio 6 p.lla 184



# LOTTO 1

## LTD0068 Ex Assistenza Sanitaria

### Località La Doganella, Sermoneta (LT)

**DATA di dismissione e FUNZIONE di utilizzo antecedente la dismissione**

Anno 2024 -Edificio ad uso residenziale

**ESCLUSIONE dell'USO GOVERNATIVO /USO DUALE**

Il compendio non è suscettibile a finalità governative; all'attualità sul territorio non ci sono richieste strumentali alla PA

**VALUTAZIONE DI OPPORTUNITÀ di indirizzo alla procedura di valorizzazione scelta:** Concessione di valorizzazione per beni vincolati, in disuso, che necessitano di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione.

**CONFORMITÀ della valorizzazione scelta CON I DOCUMENTI VIGENTI di pianificazione urbana, di governo del territorio e di tutela**

Conforme: Art 25 Testo Unico – N.T.A. per le zone agricole testo unico allegato alla Delibera C.C. N.53 del 17/12/1997, integrato con Delibera C.C. N. 11/99, integrato con le prescrizioni del C.T.C..R 1° Sezione - voto numero 464/3 del 11/10/2001, Delibera C.C. N. 25 del 25/07/2002

**ART. 25 ) RECUPERO-RESTAURO CONSERVATIVO**

*in tutte le zone «E» è consentito il recupero, restauro ed il ripristino anche ai fini residenziali, turistico-ricettivi, di agriturismo e/o ristorazione, con la sola esclusione della destinazione commerciale, delle costruzioni esistenti, anche se in avanzato stato di degrado, di epoca anteriore al 1950 (l'anno di costruzione alla consistenza volumetrica vanno dimostrate, con atti, documenti e/o foto d'epoca autentici ed inconfutabili: Il recupero deve essere eseguito nel rispetto della tipologia edilizia e strutturata, dei materiali dei paramenti di finitura originari, con le tecniche proprie del restauro conservativo. Non sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione se non parziali, di piccole identità ed indispensabili al fine della sicurezza statica dell'immobile da recuperare, sempre, comunque con l'uso di tecniche di restauro. E' consentita la realizzazione di nuove aperture, per necessità igienico-sanitarie, compatibilmente con il valore storico- tipologico dell'edificio recuperare. Non è consentito alcun aumento di volumetria né di superficie utile .*

**FORME DI ACCORDO con gli EETT e gli altri attori istituzionali coinvolti**

Nessun accordo necessario

**TENTATIVI precedenti di immissione sul mercato**

Nessuno tentativo di vendita presente agli atti della D.R. Lazio.

**PIANO CITTA'**

Il compendio non rientra tra i Comuni dei Piani Città



# LOTTO 1

## LTD0068 Ex Assistenza Sanitaria

Località La Doganella, Sermoneta (LT)

### STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI :

Il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina – al foglio n. 6 mappale 183, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno delle seguenti previsioni derivanti da:

- Piano Regolatore Generale approvato Decreto del Presidente della Repubblica in data 31/01/1964 e successiva Variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983 ricadente in zona: **“E1-Agricola Normale”**;
- D.C.C. n. 20 del 07/04/2009 recante ad oggetto **“P.P.E. Variante Speciale ai sensi della L.R. 28/80, Borgata Doganella di Ninfa: adozione”** individuato con le seguenti destinazioni:
  - ✓ All'interno della “perimetrazione zone a rischio Sinkhole
  - ✓ Manutenzione ordinaria (Aree sinkhole);
- Che in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), pubblicato di seguito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021, l'area in esame risulta così classificata:

Tav. "A"- Sistemi ed ambiti del paesaggio:  
**“Paesaggio degli insediamenti urbani” art. 28 delle Norme di P.T.P.R.;**
- Che in relazione alla Delibera di Giunta Regionale Lazio n. 387 del 22.05.2009 (BUR Lazio n. 24 del 27.06.2009 - Supplemento Ordinario 106) recante "Nuova Classificazione Sismica della Regione Lazio", l'area in oggetto ricade in **ZONA SISMICA Classificata in SOTTOCATEGORIA 3.A** soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Che l'area risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992;

N.B.nella quantificazione dei volumi realizzabili sull'area sopradescritta, andranno detratti tutti i volumi legittimi o abusivi, relativi ad edifici già insistenti sulla stessa, anche se questa dovesse essere divisa, ceduta, frazionata ecc., tra diversi proprietari o aventi titoli;