



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Assistenza Sanitaria - Località La Doganella, Sermoneta (LT) Lazio



Indice

Premessa	pag. 4
-----------------	--------

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag.10

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico	pag.12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag.13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag.17

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag.37
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag.38
3.3 Caratteristiche fisiche	pag.39
3.4 Documentazione fotografica	pag.40
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag.41
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag.42

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag.45
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag.46
4.3 Percorso amministrativo	pag.47
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag.48

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag.49
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag.51

Premessa

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2025-2027, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati ed enti del terzo settore per attività di tipo turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.) in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ed ha la possibilità di essere letto 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 a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **Concessione di valorizzazione (max 50 anni) 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, nonché sull'immobile, 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, 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, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

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. 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.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ritorno per il Territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

In funzione delle caratteristiche del territorio e della storia dell'immobile, nel rispetto delle modalità di intervento e degli usi ammessi dagli strumenti di tutela e pianificazione vigenti, potranno essere sviluppate attività finalizzate alla valorizzazione, alla fruizione collettiva e alla promozione di processi innovativi.

- **ATTIVITÀ DI TIPO** turistico, civico, culturale e sociale Le attività dovranno favorire la tutela ambientale e la valorizzazione del territorio, promuovendo forme di mobilità sostenibile. L'obiettivo è garantire la fruibilità collettiva dei beni, assicurando inclusività e accessibilità universale e contribuendo alla crescita culturale e sociale delle comunità locali.
- **ATTIVITÀ PER LO SVILUPPO** e il rilancio dei territori. Gli interventi avranno l'obiettivo di innescare processi di sviluppo economico e sociale, rappresentando al contempo un'importante opportunità di promozione e innovazione culturale. Sarà incoraggiata la sperimentazione di nuovi modelli di gestione di spazi dedicati alla partecipazione attiva, con il coinvolgimento diretto di cittadini, imprese e istituzioni. Le soluzioni proposte dovranno essere originali e innovative, capaci di generare valore condiviso e rafforzare la coesione sociale, favorendo inclusione e sostenibilità.
- **ATTIVITÀ CHE GARANTISCANO** apertura e fruibilità del bene. Gli interventi assicureranno l'apertura al pubblico e la fruizione del bene da parte della collettività, tutelando e valorizzando il contesto socio-culturale e paesaggistico-ambientale di riferimento. Particolare attenzione sarà rivolta alla promozione della partecipazione e alla fruizione collettiva, nel rispetto dei principi di inclusività e accessibilità universale.
- **ATTIVITÀ COERENTI** con gli strumenti di tutela e pianificazione. Tutte le attività dovranno essere coerenti con gli strumenti vigenti di tutela e governo del territorio, rispettando le modalità di intervento e i nuovi usi ammessi dai piani di pianificazione.

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, valutando eventualmente, 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 ci 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

Contesto generale

Il Lazio, regione del centro Italia, si colloca sul versante medio-tirrenico estendendosi dagli Appennini al mar Tirreno. È una regione prevalentemente collinare: il 54% del suo territorio è occupato da zone collinari, il 26% da zone montuose ed il restante 20% da pianure. Partendo dal nord ovest della regione, troviamo tre distinti gruppi montuosi di modeste dimensioni: i Monti Volsini, i Monti Cimini e i Monti Sabatini. Caratteristica comune di questi gruppi montuosi è la loro origine vulcanica. Il Tevere è il fiume principale della regione; vi arriva dall'Umbria, prima con un andamento verso sud-est, ma che poi piega, verso sud-ovest, per attraversare tutto l'agro romano fino al mare. Nella regione sono presenti molteplici aree naturali protette, nonché riserve e parchi (anche se alcuni di essi sono compresi solo parzialmente all'interno del territorio regionale). Tra i più rilevanti citiamo il Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, il Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise e il Parco Nazionale del Circeo, che è l'unico interamente ricompreso nel territorio laziale. Nel Lazio sono ben 10 i riconoscimenti iscritti nelle liste materiali e immateriali dell'UNESCO di "eccezionale valore universale". Un'eredità straordinaria per il mondo intero che abbraccia le testimonianze della storia di Roma, degli Etruschi e del Rinascimento, contempla la natura delle faggete vetuste del viterbese e della Riserva della Biosfera del Circeo.

Contesto territoriale Comune di Sermoneta

Sermoneta, uno dei borghi medievali meglio conservati d'Italia, ricca di cultura e di storia, le cui origini si perdono lontano nel tempo, probabilmente in epoca preromana. Situato all'interno del territorio della provincia di Latina, a pochi chilometri dalla via Appia ed a circa 60 da Roma, sorge su una collina a 257 metri sul livello del mare, dominando la grande Pianura Pontina. Le sue fortune iniziano alla fine del XIII secolo, quando in città inizia la signoria della famiglia Caetani che eresse un imponente castello. Il comune divenne il centro principale di un feudo vastissimo e fiorì anche artisticamente e culturalmente. Durante i secoli, all'interno dell'imponente Castello Caetani e della città hanno soggiornato illustri sovrani e pontefici.

Titoli ottenuti:

Bandiera Arancione per il turismo dal Touring Club Italiano.

Destinazione Europea d'Eccellenza riconosciuta dall'Unione Europea.

Gioiello d'Italia conferito il 12 febbraio 2013 dal Ministero del Turismo.

Inoltre apprezzata per l'alto indice di raccolta differenziata porta a porta del centro Italia, che gli è valso il titolo di **"Comune Riciclone"** da Legambiente.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

STRADE

Partendo da Roma

- ✓ S.S. 148 Pontina, Borgo Piave, S.S. Appia (dx), bivio Epitaffio (sx), Latina Scalo, Sermoneta
- ✓ Autostrada RM/NA: uscita Valmontone, Artena, Giulianello, Cori, Doganella, Sermoneta

Partendo da Ciampino

S.S. Appia, bivio Epitaffio (sx), Latina Scalo, Sermoneta; oppure Via Nettunense, Campoleone, Cisterna, bivio Epitaffio (sx), Latina Scalo, Sermoneta

Partendo da Napoli - Terracina

S.S. Appia, bivio Epitaffio (dx), Latina Scalo, Sermoneta

Partendo da Napoli - (Frosinone)

dall'Autostrada (uscita Frosinone), S.S. 156 Monti Lepini, Priverno, Sezze Scalo, Sermoneta

TRENO

Dalla Stazione del Comune di Latina, trasporto locale con autobus (solo nei giorni feriali) o il taxi.

AEROPORTO

Aeroporto Roma/Fiumicino e Aeroporto Roma/Ciampino

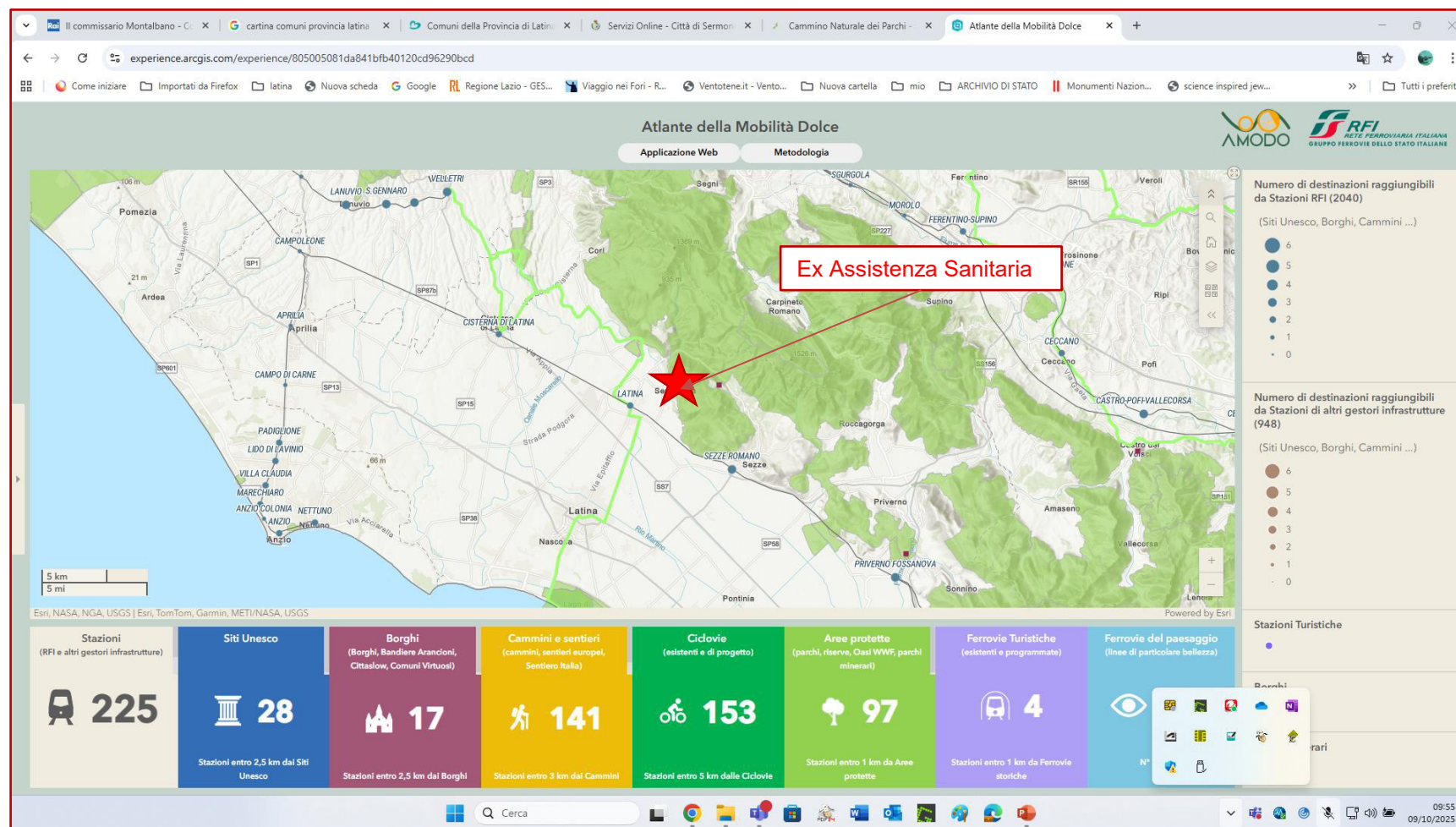
Da entrambi gli aeroporti (Fiumicino e Ciampino) è possibile raggiungere Sermoneta utilizzando i trasporti pubblici. Sono disponibili collegamenti tramite bus o treno verso Roma Termini; da lì partono treni regionali diretti a Latina, da cui si può proseguire con autobus locali o taxi fino a Sermoneta.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Il territorio della Provincia di Latina è inserito nell'**ATLANTE DIGITALE DELLA MOBILITÀ DOLCE** on line da ottobre 2022, realizzato da AMODO e RFI in collaborazione con tutte le organizzazioni in possesso di banche dati utili integrate in una piattaforma digitale di cammini, sentieri, ciclovie, creando i collegamenti con il patrimonio culturale e naturalistico delle aree interne, dei borghi, dei parchi, delle riserve.

<https://experience.arcgis.com/experience/805005081da841bfb40120cd96290bcd>



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Via Francigena Sud Direttrice Prenestina Casilina - Tracciato da Roma verso sud

L'idea di creare un portale unico dedicato ai cammini è nata nel 2016, durante l'Anno Nazionale dei Cammini, proclamato con una direttiva del Mibact (oggi MiC). In quell'occasione, Stato, Regioni, Comuni, enti locali e soggetti privati hanno collaborato per valorizzare oltre 6.600 chilometri di cammini naturalistici, religiosi, culturali e spirituali. Questo progetto ha posto le basi per una strategia nazionale volta a promuovere la mobilità dolce e la riscoperta dei territori. A partire dal 2021, il Ministero del Turismo ha assunto un ruolo centrale nella gestione e normazione dei cammini religiosi italiani, istituendo il Catalogo ufficiale dei Cammini Religiosi Italiani. Il portale ufficiale del Ministero (<https://www.ministeroturismo.gov.it/catalogo-dei-cammini-religiosi-italiani/>) offre informazioni dettagliate sui cammini, con mappe, descrizioni e servizi utili per i viaggiatori.

La Via Francigena, Franchigena, Francisca o Romea, è parte di un fascio di vie, dette anche vie Romee, che conducevano dall'Europa centrale, in particolare dalla Francia, a Roma; queste erano percorse dai pellegrini che provenivano soprattutto dalla terra dei Franchi in età post carolingia, attraversano il valico le Alpi per entrare in Italia. Probabilmente è questa l'origine del termine "Francigena", ovvero proveniente dalla Terra dei Franchi. La Via Francigena è uno degli Itinerari Culturali promossi dal Consiglio d'Europa, fin dal 1987, con l'obiettivo di dimostrare, attraverso i percorsi nello spazio e lungo il tempo, quanto il patrimonio dei Paesi e delle culture differenti dell'Europa potesse contribuire a costruire un orizzonte culturale condiviso.

Nel Territorio pontino ricade parte della Via Francigena del Sud, che dalle **tombe di S. Pietro e di S. Paolo**, conduce ai **porti pugliesi attraversando l'intero territorio provinciale**, passando dai **Monti Lepini**, costeggiando l'intera **Via Appia, da Latina a Minturno**, fino al **Garigliano** nei pressi di **Castelforte e Santi Cosma e Damiano** e con diramazioni verso luoghi di culto importanti come, ad esempio, Montecassino ed altri importanti e iconici luoghi di preghiera e di culto cristiano. La stessa Via, soprattutto negli ultimi anni, deve annoverarsi **tra le più importanti attrazioni turistiche locali**, meta di numerosi frequentatori, pellegrini, amanti di sentieri storici-religiosi, con una conseguente ricaduta positiva per l'economia locale. Considerato il richiamo attrattivo economico-turistico di questo antico percorso, la **Provincia di Latina**, che si è attivata a livello organizzativo e progettuale fin dal 2010, la **Compagnia dei Lepini**, le Associazioni **"Gruppo dei Dodici"**, **"Accompagna"**, **"Ti Accompagno"** e **"Cose Nuove"**, il **10 marzo 2014** hanno sottoscritto un **Protocollo d'Intesa** per la realizzazione di un **"Laboratorio-Officina"** in cui studiare, pianificare e attuare **iniziative destinate a promuovere e valorizzare la Via Francigena del Sud nell'ambito territoriale della Provincia di Latina** potenziando, così, le caratteristiche turistico-culturali e ambientali delle singole località che su di esso gravitano.

Nello specifico il tratto ricadente nel territorio del Comune di Sermoneta è il seguente:

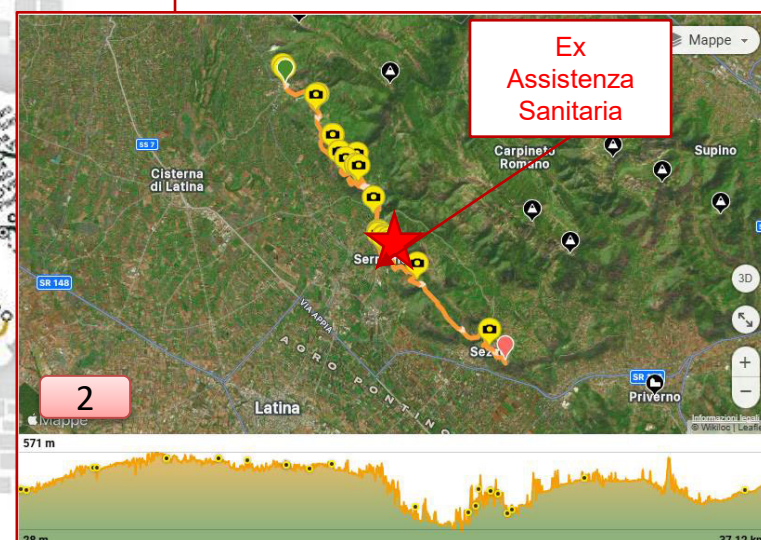
BASSIANO - SANTUARIO CROCIFISSO – SERMONETA

«Dopo circa tre km di cammino, i pellegrini giungono in località Selvascura, dove è situato il Santuario del Crocifisso posto a circa cinque chilometri da Bassiano.<...> La camminata lungo la via Francigena prosegue verso Sermoneta, gioiello medievale dominato dal castello e dalla cinta muraria, collocato su una collinetta circondata da oliveti, castagneti e nella parte più alta da faggeti. Di notevole interesse è il Castello Caetani, restaurato ai primi del secolo da Gelasio Caetani. Altrettanto pregevoli sono la Collegiata di S. Maria, situata al centro di Sermoneta, la chiesa di S. Giuseppe o della Concezione di Maria, <:::> la chiesa dell'Annunziata, la Loggia dei Mercanti (antica sede comunale), la Porta degli Annibaldi, la chiesa della Madonna delle Grazie, il convento di S. Francesco con il leccio di 500 anni, la chiesa di S. Michele Arcangelo e l'ex Sinagoga. A valle, in località Monticchio, ci sono ancora torri medievali di avvistamento.»

Da Sermoneta il percorso continua verso l'Abbazia di Valvisciolo verso i Comuni di Norma e Cori. E' possibile attraverso la variante Sermoneta- Ninfa –Cori percorrere un tratto alternativo attraversando i famosi Giardini di Ninfa.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Via Francigena Sud Diretrice Prenestina Casilina - Tracciato da Roma verso sud



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Il territorio ricadente la provincia di Latina offre la possibilità di immergersi nella natura attraverso sentieri che incontrano la storia, il mare e la montagna. Dalle vette dei Monti Lepini e Aurunci, ideali per escursioni con panorami mozzafiato, alle dolci colline punteggiate da borghi autentici, fino alle spiagge dorate che si affacciano sul Tirreno, questo territorio è un mosaico di bellezze naturali e culturali.

SENTIERI

La presenza dei Parchi Nazionali e di una fitta rete di sentieri consente di immergersi in ambienti naturali tra loro estremamente diversi, offrendo esperienze sensoriali e paesaggistiche di rara intensità. Si può passare, ad esempio, dai percorsi che si snodano lungo il promontorio del Monte Circeo, dove le dolci colline ricoperte di macchia mediterranea si tuffano nel blu profondo del mare Tirreno. Qui, il profumo della salsedine si mescola a quello del mirto e del lentisco, mentre il vento porta con sé il richiamo degli uccelli marini e il fruscio delle onde che si infrangono sulle scogliere.

Molti di questi sentieri ricalcano antichi tracciati, un tempo battuti da pastori, contadini, pellegrini o mercanti. Camminare su queste vie significa percorrere la storia, scoprendo lungo il cammino ruderi di vecchi casali, muretti a secco, fontane dimenticate e panorami che sembrano sospesi nel tempo. Ogni passo è un invito alla scoperta, ogni svolta può rivelare un angolo nascosto, un punto di vista inaspettato, un frammento di memoria.

AREA MARINA PROTETTA - Principali punti d'immersione Isola di Ventotene e Santo Stefano

Basta immergersi pochi istanti nelle limpide acque di Ventotene per restare incantati dallo scenario che appare davanti ai nostri occhi: spugne scarlatte che ricoprono le pareti delle grotte, gorgonie, formazioni di calcare viola e blu che appaiono come corallo tropicale, grappoli e anelli di uova di molluschi, corvine e castagnole. Frequenti incontri con grossi pesci come cernie e saraghi che si lasciano avvicinare senza paura perché non più disturbate da pescatori, vivendo in un'area marina protetta. La particolarità delle immersioni a Ventotene e a S. Stefano è data anche dall'estrema varietà dei fondali: sabbiosi, con estese praterie di posidonia, con ampie pareti, grotte, archetti e anfratti. Nel mare di Ventotene è ancora possibile l'osservazione di reperti archeologici da navi affondate in epoca romana, i più significativi sono oggi custoditi presso il Museo Archeologico Comunale. Per godere le bellezze del mare di Ventotene e S. Stefano. Ventotene la maggiore delle due. Le nostre isole sono un vero patrimonio di cultura, storia e natura, per questi motivi da circa dodici anni questa realtà è diventata Riserva Naturale Statale ed Area Marina Protetta, per preservare conservare e donare a tutti, anche in futuro, la possibilità di visitare e conoscere questi luoghi unici.

STORIA E CULTURA:

La provincia di Latina è un territorio ricco di stratificazioni storiche, paesaggi mozzafiato e testimonianze architettoniche che attraversano i millenni. Dai resti preistorici del Circeo alle città di fondazione del Novecento, ogni angolo racconta una storia. Partendo dai Monti Lepini, dove i Volsci e i Latini lasciarono le prime tracce, si giunge ai siti archeologici lungo la Via Appia, come Tres Tabernae e Satricum, che conservano mosaici, templi e memorie dell'Impero Romano. L'Abbazia di Fossanova offre un esempio sublime di architettura cistercense. A Norma, le mura ciclopiche di Norba raccontano di una città antica arroccata tra le rocce, e a Cori si ergono i templi di Ercole e dei Dioscuri, con colonne che sfidano il tempo. I Giardini di Ninfa, con le loro rovine medievali immerse nella vegetazione, rappresentano un'oasi romantica e poetica. La Villa Fogliano, nel Parco Nazionale del Circeo, è una residenza storica circondata da laghi e boschi. Infine, Latina, città moderna nata dalla bonifica dell'Agro Pontino, mostra l'architettura razionalista del XX secolo, simbolo di rinascita e trasformazione. Questo viaggio nella provincia di Latina è un percorso tra epoche, stili e paesaggi, dove la storia si intreccia con la bellezza naturale e la memoria collettiva.

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Luoghi storici, Castelli, Siti archeologici, Palazzi Signorili, Centri Storici presenti nel territorio della provincia di Latina



4. COMUNE DI ROCCAGORGA

La Rifolta, costruita nella metà del 600, è un monumento scenografico basato sul gioco dell'acqua di notevole valore architettonico ed artistico

- Palazzo Baronale Doria Pamphili
- Piazza Vi gennaio, interessante intervento urbanistico del 1700

5. COMUNE DI LATINA

Meta per chiunque sia interessato all'architettura razionalista

- Galleria d'arte moderna e contemporanea
- Teatro Comunale D'Annunzio.
- Sito archeologico di Satricum

6. BORGO CAETANI

Borgo settecentesco del comprensorio di Fogliano, area di grande interesse storico-paesaggistico lungo la costa tirrenica.

7. ABBAZIA DI FOSSANOVA

Costruita dai Cistercensi su un precedente insediamento benedettino, con l'architettura del rigore formale tipico del linguaggio cistercense. A questi luoghi sono legate anche le ultime vicende terrene di Tommaso d'Aquino, il quale, secondo la tradizione, sarebbe morto in una stanzetta della foresteria del monastero, nel 1274.

8. CORI

Antica città latina con templi romani e mura ciclopiche.

- Cinta muraria di Cori, lunga circa 2 km. Le mura sono interrotte da alcune torri di fine II sec a.C. e lungo il suo percorso si aprono le tre porte di accesso alla città: le porte Romana, Ninfina (riprodotta a seguito della sua distruzione durante la Seconda Guerra Mondiale) e Signina
- Ponte romano della Catena costruito nel I secolo a.C..
- Pozzodorico, una sorta di ampia piazza che poggia su un grande edificio di epoca romana del II secolo a.C.
- Il Foro e il Tempio di Castore e Polluce
- I palazzi storici di Cori :Palazzo Landi-Vittori, il Palazzo Chiari, il Palazzo Riozzi-Fasanella e il Palazzo Prosperi edificati del XVI secolo

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina

La provincia di Latina si distingue per la straordinaria ricchezza naturalistica e storica. Dalle meraviglie del **Parco Nazionale del Circeo**, con i suoi paesaggi modellati dal mito e dalla biodiversità, ai silenzi suggestivi del **Lago di Fogliano**, rifugio di numerose specie di uccelli migratori, fino alla bellezza incontaminata delle **isole Pontine**, dove il tempo sembra essersi fermato. Ogni angolo di questo territorio racconta una storia, intrecciando natura, leggenda e cultura millenaria. Di seguito alcune delle località più importanti e caratteristiche del territorio dove, in alcuni casi, la natura può essere vissuta e percepita anche attraverso attività ludiche e sportive. Di seguito le aree dei Parchi, Riserve, ed altre Aree Protette nella Provincia di Latina



PARCHI NAZIONALI

Parco Nazionale del Circeo

PARCHI REGIONALI

Monti Aurunci, Gianola e Monte Scauri –Monte Orlando - Riviera di Ulisse, Monti Ausoni e Lago di Fondi

AREE MARINE PROTETTE:

Isola di Ventotene e Santo Stefano

RISERVE STATALI

Isola di Ventotene e Santo Stefano, Foresta Demaniale del Circeo, Lestra della Coscia, Pantani dell'Inferno, Piscina della Gattuccia, Piscina delle Bagnature, Rovine di Circe

MONUMENTI NATURALI

Collina San Cristofaro, Giardino di Ninfa, Mola della Corte- Settecannelle- Capodacqua, Campo Soriano, Promontorio Villa Tiberio e Costa Capovento, Punta Crola – Riviera di Ulisse, Tempio di Giove Anxur

SITI RETE NATURA 2000

Dune del Circeo, Fondali tra Capo Portiere e Lago di Caprolace (foce, Forcelle di Campello e di Fraile, Foresta Demaniale del Circeo, Isole di Palmarola, Ponza, Zannone, Ventotene e Santo Stefano, Laghi Fogliano-Monaci- Caprolace e Pantani dell'Inferno, Lago di Sabaudia, Monte Petrella, Monte Redentore, Monti Ausoni e Aurunci, Parco Nazionale del Circeo, Promontorio del Circeo (Quarto Caldo e Quarto Freddo), Parete del Monte Fammera, Fondali Tra Capo Circeo e Terracina (26 siti), Circeo

ALTRE AREE PROTETTE

Lago dei Monaci, Lago di Caprolace, Lago di Fogliano, Lago di Sabaudia, Oasi blu di Gianola, Oasi Blu di Monte Orlando Oasi Blu di Villa Tiberio

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina



1. GIARDINI DI NINFA - PARCO NATURALE DI PANTANELLO -
2. FALESIA DI BASSIANO
3. PARCO NAZIONALE DEL CIRCEO E LAGHI DI FOGLIANO, MONACI E CAPROLACE
4. BORGO DI FOGLIANO OASI NATURALE
5. PARCO DELLA VILLA DI DOMIZIANO
6. FORESTA DEMANIALE DEL CIRCEO

7. ISOLE DI PALMAROLA, PONZA, ZANNONE, VENTOTENE E SANTO STEFANO
8. DUNE DEL CIRCEO
9. ZONA SPECIALE DI CONSERVAZIONE DE LAGO DI SABAUDIA
10. PARCO NATURALE DEI MONTI AURUNCI
11. PARCO NATURALE REGIONALE DEI MONTI AUSONI E LAGO DI FONDI
12. PARCO URBANO DI MONTE ORLANDO –RIVIERA DI ULISSE

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina

1. GIARDINI DI NINFA - PARCO NATURALE DI PANTANELLO

Il Monumento naturale Giardino di Ninfa è il luogo dei mille colori, grazie a un Giardino botanico tra i più belli d'Italia e al Parco naturale Pantanello, in cui è stato ripristinato l'ambiente precedente la bonifica delle paludi pontine. L'Oasi di Ninfa si trova all'interno di un Sito d'Importanza Comunitaria (SIC IT6040002) nei Comuni di Cisterna di Latina e Sermoneta (LT). L'area di 1852 ettari comprende il Giardino botanico ricco di piante esotiche, con un laghetto, il fiume Ninfa e con un lembo di palude naturale ricostituita, Pantanello.

2. FALESIA DI BASSIANO

Immersa tra i boschi e gli ulivi dei Monti Lepini, sul versante che si affaccia verso la pianura pontina, la falesia di Bassiano è sicuramente una delle più belle ed apprezzate del Lazio. La falesia presenta la stessa la roccia di Sperlonga, con buchi, tacche, tasche, canne, scaglie e nicchie di ogni genere e dimensioni, su placche appoggiate, verticali o strapiombanti. Divisa in più settori con caratteristiche diverse l'uno dall'altro e con poco più di un centinaio di vie molto ben attrezzate, la falesia di Bassiano offre vie di tutti i tipi e difficoltà dal 4 all'8. Inoltre, la posizione geografica e l'esposizione la rendono fruibile per un lungo periodo, da Ottobre ad Aprile. Considerando tutte queste caratteristiche, è facile capire perché è una delle falesie più frequentate del Lazio, nonostante un avvicinamento di 20 minuti.

3. PARCO NAZIONALE DEL CIRCEO E LAGHI DI FOGLIANO, MONACI E CAPROLACE

Istituito nel 1934, il Parco del Circeo è nato per tutelare non una singola specie ma un ricco insieme di biomi (associazioni di piante ed animali coesistenti determinata ed influenzata da fattori ambientali) caratteristici con una conseguente estrema ricchezza di specie oggi definita come biodiversità. Il Parco è inoltre arricchito da importanti ritrovamenti di reperti preistorici ed archeologici testimonianza della presenza dell'uomo al Circeo sin da epoche remote. Il Lago di Fogliano, è uno dei quattro laghi costieri che caratterizzano il territorio che va dall'estrema propaggine sud del Lido di Latina fino al Monte Circeo, gli altri laghi sono il laghetto dei Monaci, il lago di Caprolace, tutti separati dal mare dall'ecosistema di dune che caratterizzano il paesaggio. Il lago è un luogo importantissimo per la sosta ed il ripopolamento dell'avifauna: si possono osservare folaghe, germani, codoni, aironi cinerini, perfino cormorani e fenicotteri.

4. BORGHI DI FOGLIANO OASI NATURALE

Il Borgo di Fogliano è parte del Parco Nazionale del Circeo assieme all'omonimo lago costiero, rappresenta un'oasi per gli uccelli migratori. Un territorio antico (era già abitato in epoche preistoriche e sono stati ritrovati nei pressi oggetti in selce e punte di freccia) che era ben conosciuto dagli antichi Romani, che vi avevano impiantato allevamenti di bovini. Il Borgo di Fogliano è proprietà del Demanio dello Stato, in gestione ai Carabinieri Forestali, sede del Reparto Carabinieri Biodiversità di Fogliano, ha il compito di tutelare e gestire la Foresta demaniale del Circeo, l'auditorium, il giardino botanico, il Centro per la cura e la riabilitazione della Fauna ferita e promuovere la didattica in collaborazione con le scuole e gli Atenei Laziali.

5. PARCO DELLA VILLA DI DOMIZIANO

Il Parco archeologico della Villa dell'imperatore Domiziano si trova sulla sponda orientale del lago di Sabaudia, all'interno del Parco Nazionale del Circeo. La villa, di dimensioni notevoli (circa 46 ettari), presenta tre settori visibili e ben conservati: quello meridionale, costituito da un ampio edificio balneare con annesso impianto termale; quello centrale, occupato da una serie di grandi serbatoi di alimentazione, e quello settentrionale, composto da diverse strutture, tra cui spicca una grande peschiera rettangolare.

6. FORESTA DEMANIALE DEL CIRCEO

Situata nella porzione nord-orientale della ZPS, la foresta demaniale del Circeo è un bosco planiziale, residuo della Selva di Terracina, tra le più estese del paese. I racconti dei viaggiatori di fine '800 ricordano una selva dal sottobosco impenetrabile, composta di querce secolari, allagata per buona parte dell'anno e quasi disabitata a causa della malaria. Un luogo selvaggio e sinistro, frequentato durante l'inverno dai cacciatori per l'abbondanza di cervi, cinghiali, caprioli, lontre, volpi, martore e puzzole. Questa grande foresta di pianura (considerata la più grande d'Europa), è rimasta immutata fino al 1920, anno di inizio della bonifica. Ad oggi dell'antica selva si sono conservati circa 3.260 ha.

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina

7. ISOLE DI PALMAROLA, PONZA, ZANNONE, VENTOTENE E SANTO STEFANO

L'arcipelago Pontino è formato da cinque isole di origine vulcanica divise in due gruppi: Ponza, Palmarola e Zannone a nord-ovest e Ventotene e S. Stefano a sudest. La sua nascita è datata tra la fine del Terziario e il Quaternario antico (da 3 a 1,3 milioni di anni fa). I due gruppi di isole sono separati da un braccio di mare profondo fino a 600 m e sono molto diversificati dal punto di vista geologico. Tutte le isole presentano un'orografia complessa: le loro coste sono formate da alte falesie, grotte sommerse e ruvide scogliere intervallate da promontori verdeggianti e "lingue" di basalto che scendono in mare.

8. DUNE DEL CIRCEO

Questo sito confina con i SIC Laghi Fogliano, Monaci, Caprolace e Pantani dell'Inferno e Lago di Sabaudia. La fascia costiera tra Capo Portiere e Torre Paola costituisce uno degli esempi più significativi di ambiente dunale tra quelli rimasti in Italia. La duna costiera, alta in alcuni tratti fino a 27 metri, si colloca tra il mare e i quattro laghi costieri di Fogliano, Monaci, Caprolace e Sabaudia. Lungo la porzione della duna rivolta verso il mare, dominano la macchia a ginepro coccolone e alcuni lembi ben conservati di vegetazione psammofila; durante il periodo estivo è possibile ammirare le spettacolari fioriture del giglio marino.

9. ZONA SPECIALE DI CONSERVAZIONE DEL LAGO DI SABAUDIA

Incluso nella ZPS, confina anche con il SIC Dune del Circeo. Conosciuto anche come lago di Paola, questo lago costiero salmastro, dalla forma irregolare, corre parallelo al mare, con cui comunica attraverso due canali di marea e da cui è diviso da un cordone di dune. Ha una profondità media di circa 4,5 m e il perimetro misura circa 20 km. La sponda orientale è frastagliata e presenta profonde insenature. Le sue acque sono utilizzate per la pratica di sport acquatici e per l'itticoltura. Anche questo SIC è caratterizzato dall'habitat prioritario delle "Lagune costiere", insieme ad altri tre habitat di interesse comunitario: "Frassineti termofili a *Fraxinus angustifolia*", "Depressioni umide interdunari" e "Pascoli inondati mediterranei (*Juncetalia maritimi*)" Tra le specie animali di interesse comunitario, sono segnalate molte specie di uccelli già descritte per la ZPS, oltre alla testuggine palustre europea, al nono e alla rara libellula *Lindenia tetraphylla*.

10. PARCO NATURALE DEI MONTI AURUNCI

Situato tra il Lazio meridionale e la Campania, si estende tra le province di Latina e Frosinone, abbracciando un territorio montuoso che degrada verso il Mar Tirreno. L'area protetta comprende i comuni di Formia, Fondi, Itri, Lenola, Spigno Saturnia, Campodimele (in provincia di Latina) e Pico, Esperia, Pontecorvo, Ausonia (in provincia di Frosinone). Ricco di biodiversità, con boschi secolari, grotte carsiche e panorami mozzafiato, il parco è una meta ideale per escursioni e attività all'aria aperta. In tutto il territorio si estende una fitta rete di tratturi che anticamente erano abitate dalle comunità di pastori locali e spesso questi percorsi montani consentivano ai monaci benedettini di raggiungere l'Abbazia di Montecassino. All'interno del Parco si trova il Monumento Naturale Mola della Corte – Settecannelle – Capodacqua.

11. PARCO NATURALE REGIONALE DEI MONTI AUSONI E LAGO DI FONDI

Ha inglobato nella sua area i preesistenti Monumenti Naturali di Camposoriano, Monte San Angelo e Tempio di Giove Anxur, Sughereta di San Vito, Acquaviva-Cima del Monte-Quercia del Monaco, e Lago di Fondi; le acque dolci e marine del Lago di Fondi ne fanno un modello costiero di transizione in cui diversi ecosistemi sfumano l'uno nell'altro, creando habitat naturali per diverse specie vegetali e animali e punto di sosta di numerosi uccelli migratori.

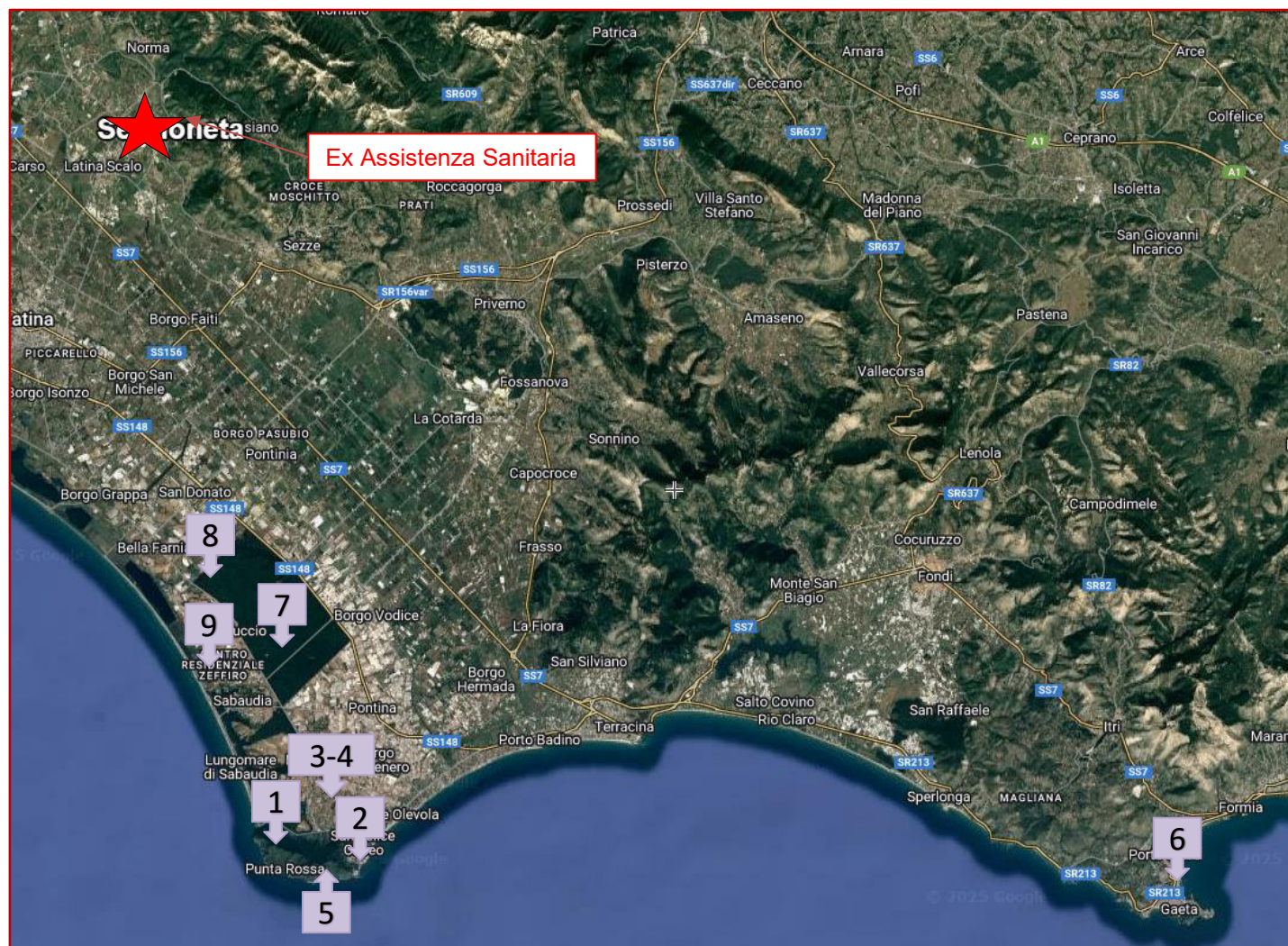
All'interno del parco si trovano: le Grotte di Pastena annoverate tra i maggiori complessi speleologici d'Italia e la grande area sacra di Giove Anxur situata lungo l'originario tracciato della via Appia, Regina Viarum, che attraversava il nodo strategico e militare di Terracina (Latina).

12. PARCO URBANO DI MONTE ORLANDO –RIVIERA DI ULISSE

L'area protetta di Monte Orlando ha un'estensione di 89 ettari (59 di area terrestre e 30 di area marina), è inserito nel contesto del tessuto urbano del comune di Gaeta e rappresenta la parte terminale del sistema montuoso dei Monti Aurunci. I numerosi resti archeologici di epoca romana, e le strutture belliche di epoca borbonica hanno fatto sì che nel 1986 la Regione Lazio, su istanza di diverse associazioni locali, abbia ritenuto necessario tutelare questo territorio.

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina



SENTIERI

1. **SENTIERO DELL'ULIVETO**
2. **SENTIERO DELLE MURA CICLOPICHE**
3. **SENTIERO DEL BRECCIARO**
4. **SENTIERO GUARDIA ORLANDO**
5. **SENTIERO TORRE FICO –LA BATTERIA**
6. **ANELLO PIANA DI SANT'ANTONIO**
7. **SENTIERO NATURA LESTRA COCUZZA – SENTIERO NATURA DELLA MEMORIA**
8. **SENTIERO FORESTA DEMANIALE E PISCINA DELLA VENTRESCA**
9. **SENTIERO NATURA DEL CENTRO VISITATORI DI SABAUDIA – ITINERARIO 1**



bicicletta



camminata



flora panorama



fauna



storia



fotografia



archeologia

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici di attrattività del territorio

SENTIERI

1. Sentiero dell'Uliveto

Percorribilità: A piedi, In bici - **Tempo di percorrenza:** 3 ore - **Difficoltà:** T – Turistico - **Lunghezza:** 4.7 km

Sentiero che non presenta particolari difficoltà e che si presta ad essere percorso anche in mountain bike fino all'innesto con la strada asfaltata, via Acropoli. Si raccomandano i ciclisti di avere il massimo rispetto per gli escursionisti a piedi e di mantenere una velocità moderata. Parte in prossimità di Torre Paola e conduce a San Felice Circeo.



2. Sentiero delle Mura Ciclopiche

Percorribilità: A piedi - **Interesse:** Fauna, Archeologia - **Tempo di percorrenza:** 2 ore 30 minuti - **Difficoltà:** EE - Per escursionisti esperti - **Lunghezza:** 1 km

Sentiero adatto ad Escursionisti Esperti (EE) per il consistente dislivello e la pendenza che caratterizzano il tratto iniziale. Il sentiero si prende alla Strada del Sole, lungo da una scalinata in pietra, per poi salire repentinamente lungo il versante, su un fondo di brecciato poco coerente per cui occorre prestare molta attenzione.



3. Sentiero del Brecciaro

Percorribilità: A piedi - **Interesse:** Flora, Storia - **Tempo di percorrenza:** 2 ore - **Difficoltà:** E – Escursionistico - **Lunghezza:** 2.3 km

Sentiero molto fresco consigliato soprattutto durante il periodo estivo. Parte dalla Cava del Brecciaro e si sviluppa lungo il versante nord del promontorio "Quarto Freddo", restando sempre all'interno del bosco, innestandosi poi sul sentiero 751 che porta a Torre Paola. Collega anche l'area attrezzata del Peretto, possibile punto di partenza intermedio.



4. Sentiero di Guardia Orlando

Percorribilità: A piedi - **Interesse:** Storia **Tempo di percorrenza:** 1 ore - **Difficoltà:** E – Escursionistico - **Lunghezza:** 1.3 km

Percorso che non presenta particolari difficoltà che collega il sentiero di crinale (750) con un punto di guardia utilizzato durante la seconda guerra mondiale (Guardia Orlando). Sono visibili alcuni resti di trincee avvolti dalla vegetazione che conferisce al sito un aspetto suggestivo.



5. Sentiero Torre Fico - La Batteria

Percorribilità: A piedi, in bici - **Interesse:** Panorama - **Tempo di percorrenza:** 2 ore - **Difficoltà:** E – Escursionistico - **Lunghezza:** 4.1 km

Percorso pianeggiante lungo la costa quasi interamente su strade asfaltate. Il primo tratto scende su una scarpata stradale fino ad una piazzola che sovrasta Torre Fico, da qui si percorre la strada in direzione ovest fino a ricollegarsi alla Via del Faro, che si segue sino al bivio che scende in direzione della Batteria.





6. Anello Piana di Sant'Antonio

Percorribilità: A piedi, In bici - **Interesse:** Flora - **Partenza:** Piana di Sant'Onofrio - **Arrivo:** Convento di Sant'Onofrio - **Tempo di percorrenza:** 1 ore 50 minuti - **Difficoltà:** E – Escursionistico - **Lunghezza:** 5.3 km - **Dislivello:** in salita 100 m - in discesa 75 m - **Periodo consigliato:** da gennaio a dicembre - **Accessibilità:** accessibile a passeggini e persone in carrozzina tratto piana di Sant'Onofrio, - **Punti di ristoro:** azienda zootecnica periodo estivo - **Alloggi:** no - **Punti di acqua:** no - **Durata:** la durata riportata è indicativa e si riferisce a persone con passo e andatura normali. Non tiene conto di eventuali soste - **Segnaletica:** presente segnaletica orizzontale e verticale CAI - **Area di sosta:** non presente.

Il sentiero è un itinerario ad anello di facile percorrenza che attraversa boschi di cerro, carpino nero e noccioli cresciuti su vecchi terrazzamenti abbandonati. Il percorso inizia alla fine della piana di Sant'Onofrio di Campodimele (si può parcheggiare l'auto a bordo strada) con le sue antiche cisterne in pietra per la raccolta delle acque (habitat dei tritoni) e il primo tratto del sentiero attraversa un bosco ceduo di querce dove, in diversi punti, si aprono radure che consentono di ammirare il sottostante pianoro di Valle Vona e in lontananza i monti dell'Appennino. Proseguendo si arriva all'incrocio con un carrareccia proveniente da Pico e, lasciandola sulla destra, si continua verso I Monticelli di Sant'Onofrio incontrando lungo il percorso un antico insediamento abitativo. Passando per la Serra di Sant'Onofrio il percorso si conclude collegandosi alla strada che conduce al convento di Sant'Onofrio.



7. Sentiero Natura Lestra Cocuzza - Sentiero natura della Memoria

Percorribilità: A piedi, in bici - **Interesse:** Storia - **Partenza:** Foresta Demaniale - entrata Lestra Cocuzza - **Arrivo:** Museo della Bonifica - **Tempo di percorrenza:** 45 minuti - **Difficoltà:** Facile - **Lunghezza:** 1 km - **Dislivello:** Pianeggiante

Questo percorso inizia in corrispondenza di una piazzola sulla strada litoranea a poca distanza dalla Migliara 53 (punto di riferimento 15) e si inoltra - dopo breve tratto - nella foresta fino al Centro di Documentazione sulla Istruzione Scolastica e sull'Opera Sanitaria nelle Paludi Pontine, che illustra l'evoluzione della presenza umana nel territorio pontino a partire dalla preistoria. Ritorno per lo stesso percorso.



8. Sentiero Foresta Demaniale e Piscina della Verdesca

Percorribilità: A piedi, In bici - **Interesse:** Flora, Fauna, Panorama - **Partenza:** Cerasella - **Arrivo:** Cerasella - **Tempo di percorrenza:** 2 ore - **Difficoltà:** Medio – Facile - **Lunghezza:** 4 km - **Dislivello:** Pianeggiante

Questo itinerario, ad anello, consente di osservare i principali aspetti presenti nella foresta planiziale, tra cui, la Piscina della Verdesca, un'area stagionalmente allagata che riproduce il paesaggio originario della "Selva di Terracina. Il punto di partenza è interno alla Foresta Demaniale, precisamente presso l'area attrezzata di "Cerasella", dove sorgono alcune strutture del Corpo Forestale dello Stato.



9. Sentiero Natura del Centro Visitatori di Sabaudia – Itinerario 1

Percorribilità: A piedi, in bici - **Interesse:** Flora, Fauna - **Partenza:** Centro Visitatori di Sabaudia - **Arrivo:** Centro Visitatori di Sabaudia - **Tempo di percorrenza:** 1 ore 30 minuti - **Difficoltà:** Facile - **Lunghezza:** 2.5 km - **Dislivello:** Pianeggiante

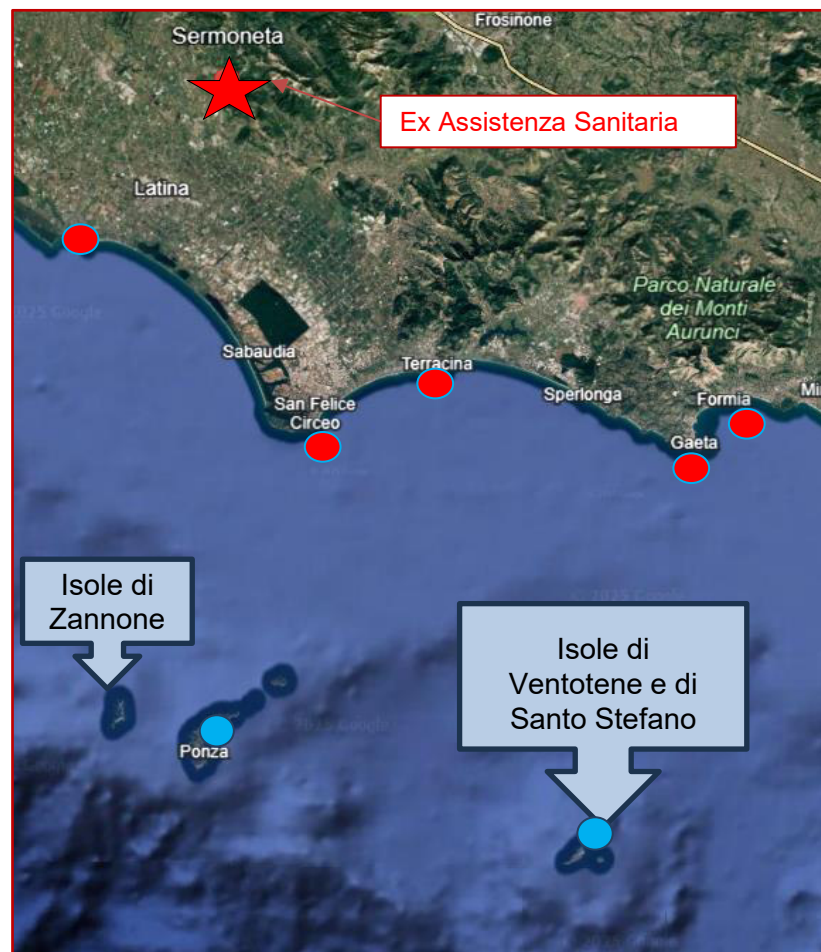
Lungo il sentiero sono presenti dei punti di sosta segnalati e dotati di cartelli esplicativi dove sono illustrate le principali della foresta. In questo percorso sono state ricostruite una "lestra" (un antico villaggio di capanne abitato periodicamente da pastori, boscaioli e carbonai) e una carbonaia, per poter illustrare il rapporto uomo-territorio che si è sempre avuto all'interno del Parco. Proseguendo si può arrivare fino al Lago di Paola.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina

AREA MARINA PROTETTA - Principali punti d'immersione Isola di Ventotene e Santo Stefano - Sentiero dell'Isola di Zannone



Collegamenti con le Isole

- Porti principali
- Porti turistici



Punti di immersione Isole di Ventotene e Santo Stefano

1. La Molar - 2. La secca degli Scogli di Capri - 3. La Secchitella - 4. Le Sconcioglie - 5. Grotta dei Gamberi - 6. Molo IV - 7. Punta dell'Arco - 8. Relitto di S. Lucia



Isola di Zannone – Sentiero di Zannone

9. La Molar

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

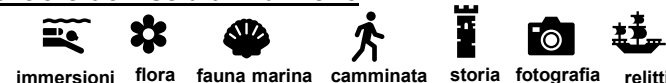
Patrimonio naturalistico - Elementi naturalistici e ludici di attrattività del territorio della Provincia di Latina

AREA MARINA PROTETTA - Principali punti d'immersione Isola di Ventotene e Santo Stefano - Sentiero dell'Isola di Zannone

1. La Molar

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Fauna marina, Relitti

Si trova a ponente dell'isola di S. Stefano di fronte all'attracco denominato "la Madonnina". In questo fondale è facile incontrare branchi di barracuda. Va segnalato che questo luogo ha un particolare interesse archeologico, oltre che biologico, visto che deve il suo nome proprio al ritrovamento sui suoi popolosi fondali di alcune antichissime mole di pietra e nella parte finale della secca si possono ancora vedere numerosi frammenti d'anfora ed alcuni resti di relitti di navi romane.



2. La secca degli Scogli di Capri

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Flora, Fauna marina, Fotografia

Si trova in direzione Sud Ovest a circa 50 m. più a sud del grande scoglio dell'Archetto, ad una profondità che varia dai 40 ai 45 m. circa. Le rocciose e colorate pareti offrono moltissimi spunti per scattare belle fotografie. I soggetti più comuni sono le gorgonie gialle che si stagliano nel blu del mare e i grandi polipi gialli delle leptosamnie.



3. La Secchitella

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Flora, Fauna marina

Si trova ad Ovest, ed è formata da un capello che si erge da un fondale a quota 33 m. Individuabile solo da chi conosce i punti di riferimento per l'ancoraggio. Il primo punto interessante è un arco di circa 7 metri colorato da moltissimi tipi di spugne e rose di mare. Superato l'archetto, si accede ad una piccola galleria, asilo per vari tipi di gamberi, pinneggiando verso sud, si nota che il fondale è in leggera discesa, ricco di posidonia.



4. Le Sconcioglie

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Fotografia

I due scogli, di pietra lavica, affiorano nella parte settentrionale dell'isola. Intorno agli scogli, nella parte interna, vi è una piattaforma di bassi fondali. La zona più interessante è situata esternamente alla secca. La morfologia molto varia e la ricchezza degli organismi ne fanno una palestra ideale per gli appassionati di fotografia.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

5. Grotta dei Gamberi

Percorribilità: Sub

Grotta dei Gamberi si trova a circa 40 m di profondità, è una secca formata da grandi speroni che disegnano una sequenza di archi naturali che si prestano ad una suggestiva immersione.



6. Molo IV

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Fauna marina

Situato sulla costa nord-est di S. Stefano si presenta come una delle immersioni più interessanti. La parete si immerge sino ai 15 m. nel primo tratto, nel secondo raggiunge i 30 m. fino ad arrivare ai 50 m. nell'ultimo tratto. Lungo la discesa si trovano grotte con spirografi e si possono incontrare saraghi, dentici, occhiate, ricciole e grosse cernie.



7. Punta dell'Arco

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Flora, Relitti

Punta dell'Arco è situata alla punta estrema di Ventotene. Il fondale degrada a grandi terrazzi fino a 30 m circa, in questa immersione si possono individuare ancora di epoca romana e borbonica e ammirare la vegetazione estendersi in un grandioso scenario



8. Relitto di S. Lucia

Percorribilità: Sub - **Interesse:** Fauna marina

Piroscafo affondato nel 1943 da aerei siluranti inglesi, si presenta diviso in due tronconi, su un fondale sabbioso a 45 m. di profondità. E' meta di una suggestiva immersione grazie anche alla fauna che ha colonizzato il relitto e che vi trova riparo.



9. AREA MARINA PROTETTA – Isola di Zannone -Sentiero di Zannone

Percorribilità: A piedi - **Interesse:** Flora, Storia - **Partenza:** Caletta del Varo - **Arrivo:** Il Faro - **Tempo di percorrenza:** 1 ore 30 minuti -

Difficoltà: EE -Per escursionisti esperti - **Lunghezza:** 2 km - **Dislivello:** 194 m

L'Isola di Zannone è raggiungibile in battello da Ponza. Diversi pescatori e cooperative accompagnano dal Porto di Ponza per la traversata. Si approda in località del Varo, dove inizia il sentiero a gradini immerso nella tipica macchia mediterranea, che giunge fino alla Ex Casa di Caccia. Nelle vicinanze troviamo i resti del Monastero benedettino, eretto nel 504



2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale. Luoghi storico-architettonici principali all'interno del Comune di Sermoneta



- 1.Castello Caetani
- 2.Palazzo Comunale
3. Cattedrale Santa Maria Assunta in Cielo
- 4.Giardino degli Aranci
- 5.Loggia dei Mercanti
- 6.Chiesa di San Michele Arcangelo
- 7.Mura di fortificazione
- 8.Chiesa e Convento di San Francesco
- 9.Chiesa di San Giuseppe
- 10.Sinagoga
11. Museo Diocesano
12. Monumento ai caduti
13. Porta San Sebastiano
14. Porta Sorda
15. Porta Annibaldi

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

SERMONETA

Posta alle pendici dei Monti Lepini, Sermoneta è uno tra i borghi medievali più affascinanti del Lazio, con accesso direttamente dalla Pianura Pontina, lungo una tortuosa strada che salendo offre man mano panorami sempre più ampi: il paese appare d'un tratto bellissimo, completamente circondato da poderose mura e arroccato sul suo colle d'ulivi attorno ad un imponente castello. Erede, secondo la tradizione, dell'antichissima città volsca di **Sulmo**, le origini dell'odierna Sermoneta risalgono però all'Alto Medioevo. Infatti, in questo luogo sicuro, lontano sia dalla costa, dilaniata dalle scorribande saracene, sia dalla pianura malarica, iniziò a svilupparsi un villaggio fortificato. Il centro storico di Sermoneta nasce nell'Alto Medioevo come villaggio fortificato, e rimane tale fino al XIII secolo quando divenne il florido feudo dei Caetani, storica famiglia laziale, che ne conservarono la bellezza e la sua importanza fino ai giorni nostri.

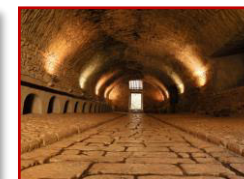
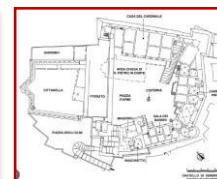
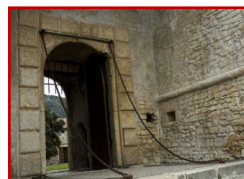
Tutta la sua storia è conservata nel centro storico, tra antiche abitazioni in pietra calcarea, loggiati, case-torri e elementi architettonici e decorativi di notevole pregio. Tra gli edifici d'importanza storica ed artistica da vedere a Sermoneta troviamo la Loggia dei Mercanti e le sue arcate, la Chiesa dell'Annunziata, il Palazzo Comunale del quattrocento, la Sinagoga ebraica e l'imperdibile Via delle Scalette ed il Belvedere da cui si può ammirare tutta la pianura pontina fino al litorale pontino.

Castello di Sermoneta



Il castello occupa la sommità del colle intorno al quale si sviluppa la cittadina di Sermoneta. La prima parte del castello fu costruito nel XIII secolo dalla famiglia Annibaldi, con un maschio a pianta quadrangolare alto circa 40 metri. Dello stesso periodo, all'interno, sono visibili tre grandi camini, classificabili tra la categoria ad angolo. Immerso tra i Monti Lepini, il Castello Caetani domina il borgo medievale di Sermoneta con la sua imponenza. Entrare qui significa fare un salto indietro nel tempo, quando nel **1297** i Caetani trasformarono questa rocca in una delle più potenti fortezze del Lazio. Il percorso inizia attraversando il **ponte levatoio**, che introduce alla cittadella circondata da fossati e torri difensive. Salendo verso il **Maschio**, il cuore del castello, si percepisce la strategia militare che lo rese inespugnabile. Ma non è solo una fortezza: nelle **Camere Pinte**, gli affreschi della scuola del Pomarancio raccontano storie e simboli rinascimentali, mentre la **Sala dei Baroni** evoca banchetti e consigli feudali. Scendendo nelle **segrete**, i graffiti dei prigionieri svelano un lato oscuro e umano della storia. Infine, la **Casa del Cardinale** e le scuderie testimoniano la vita quotidiana di una famiglia che ha segnato la storia italiana.

Purtroppo dal 1492 al 1503 il dominio dei Caetani si interruppe per via di una scomunica del papa Alessandro VI Borgia che entrò in possesso del Castello fino alla sua morte. Grazie all'ascesa di Giulio II nel 1503, i Caetani ritornarono a Sermoneta per rimanerci fino ai giorni nostri. Attualmente è un museo ed un luogo per manifestazioni culturali, la Fondazione Roffredo Caetani è quella che si occupa della tutela e conserva.



2.3 Attrattività turistico-culturali del Comune di Sermoneta

Palazzo Comunale

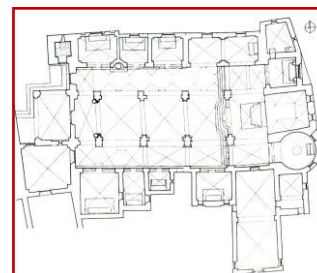


Il palazzo, oggi sede del Comune di Sermoneta, era la Residenza della famiglia Americi, della quale campeggia lo stemma sul portale principale, risalente al XVII secolo, è caratterizzata da un imponente portale con bugnato rustico e, nell'ala ovest, da un panoramico loggiato in ottimo stato di conservazione. La famiglia Americi risulta stabilmente residente a Sermoneta dal 1422. Flaminio Americi fu cittadino romano e senatore, partecipò alla Battaglia di Lepanto insieme ad Onorato Caetani e, al suo ritorno, commissionò il rifacimento e la decorazione del coro della Collegiata della città.

Chiesa di Santa Maria Assunta in Cielo



Sorta nel XII secolo, si dice sulle rovine di un tempio dedicato alla dea Cibebe, la Cattedrale fu costruita a pianta basilicale con forme romaniche ed intitolata a Santa Maria Assunta. Nel XIII secolo assunse quell'aspetto gotico che ancora oggi possiamo riconoscere, probabilmente grazie agli interventi degli architetti cistercensi di Fossanova. La chiesa si presenta all'esterno con il campanile, poderoso e solenne, che sporge sull'angolo sinistro della fronte ed è anch'esso legato all'architettura romanica. L'ingresso principale è inserito in un portico gotico a due arcate a sesto acuto e coperto da una volta a crociera sostenuta da colonne di marmo. Nella lunetta del portale d'ingresso c'è un affresco databile alla prima metà del secolo XV con la Vergine col Bambino e i Santi Pietro ed Epafrodite di Pietro Colaberti da Piperno e il Cristo fra quattro angeli. L'interno romanico è a tre navate, con volte a crociera formate da arcate gotiche a sesto acuto. Il coro, con abside quadrata (ma originariamente semicircolare), è affiancato da cappelle laterali e presenta tre riquadri affrescati dei quali due contengono episodi della storia di Maria e uno l'apparizione di Cristo agli Apostoli dopo la resurrezione.



2.3 Attrattività turistico-culturali del Comune di Sermoneta

Giardino deli Aranci



Il Giardino degli Aranci è un'area di Sermoneta che risale agli inizi del Cinquecento, e inizialmente prendeva il nome di Pomerio. Questo luogo, che un tempo doveva essere inedificabile, in quanto era destinato esclusivamente all'esercito per la difesa di Porta Sorda, una delle cinque porte di accesso al paese, nasconde qualcosa di mistico e simbolico, non solo per la sua spettacolare bellezza, ma anche per il suo passato. È una zona che collega Piazza Santa Maria con le stradine adiacenti. Un tempo il giardino veniva utilizzato per la coltivazione della frutta, in particolare delle arance, e da qui il suo nome.

Loggia dei Mercanti



L'antica Loggia dei Mercanti fu realizzata nel 1446, in pieno Medioevo, per volontà di Onorato Caetani. Lo scopo della sua costruzione era quello di destinarla a divenire Sede del Comune di Sermoneta oltre che agli scambi commerciali e alle riunioni a cui partecipava tutta la popolazione. Si possono notare le grandi arcate create a tutto sesto che rispettano lo stile tipico dell'epoca e sotto le quali vi erano i portoni delle stalle che contenevano le bestie da vendere o scambiare al mercato. L'accesso alla Loggia dei Mercanti riporta invece, l'antico canone gotico. La piazza attualmente come allora, rappresenta un punto di ritrovo per la popolazione locale ma anche per i turisti che trovano in questo luogo affascinante un punto di accoglienza piacevole e conviviale. Questo luogo è talmente radicato nella storia e nella vita quotidiana della comunità che anche al giorno d'oggi rappresenta un luogo di fondamentale importanza, il luogo più caratteristico di Sermoneta.

.La struttura oltre ad avere un'importanza storico-culturale ha anche un grande valore estetico ed artistico grazie alla costruzione tipica del Medioevo che venne progettata e realizzata seguendo certi criteri di bellezza monumentale in stile gotico.

Mura Fortificate



La cinta muraria fu commissionata da Onorato III Caetani nel 1448 e fu terminata da Francesco Caetani nella prima metà del 1600 per ordine di Urbano VIII. Fu costruita con materiali locali (pietra calcarea) rispettando il precedente tratto di mura medievale. L'accesso al paese è permesso da quattro porte (Porta del Pozzo, Porta delle Noci, Porta San Nicola, Porta Sorda). Di grande importanza è il Bastione della Torrenuova e il Bastione di San Sebastiano, che testimoniano il passaggio dal sistema di difesa "a tiro piombante" al sistema di difesa "a tiro incrociato". Il Bastione della Torrenuova fu costruito tra il XVI e il XVII secolo ed è caratterizzato dalla tipica forma a "coda di rondine", struttura che contribuiva alla inespugnabilità del paese, ed è un possente bastione pentagonale addossato alle antiche mura gotiche. Il Bastione San Sebastiano (XVI sec.), costruito per volontà del Duca Francesco Caetani.

2.3 Attrattività turistico-culturali del Comune di Sermoneta

Chiesa di San Michele Arcangelo



La costruzione della chiesa, stretta tra le case, risale alla seconda metà del XII secolo. Un piccolo portico immette nella navata centrale, affiancata dalle laterali. San Michele Arcangelo, costruita all'inizio dell'XI secolo sfruttando le rovine di un tempio pagano, è una fra le più antiche chiese del paese. La sua struttura è prettamente riconducibile allo stile romanico e si presenta con una pianta irregolare divisa in tre navate. Anch'essa, però, come le altre chiese di Sermoneta, ha subito nel corso dei secoli continue modifiche, tanto da risultare oggi una fusione di epoche e stili diversi, come dimostrano il portico, il soffitto a crociera e gli archi delle navate, tutti caratterizzati da forme derivanti dall'architettura gotica. Ad abbellire il suo interno trovano posto interessanti affreschi, molti dei quali, i migliori, attribuiti ad anonimi pittori, che sono stati tutti recuperati e sottoposti ad attento restauro. Di notevole interesse l'organo settecentesco, il battistero del 1603 e l'affresco raffigurante la Crocifissione. Dalla navata sinistra si accede, scendendo delle scale, alla cripta dove troviamo affreschi quattrocenteschi. In questa chiesa convivevano due confraternite con regole rigidissime, tra cui quella dei Battenti: i confratelli si flagellavano durante le cerimonie pubbliche e le processioni in segno di penitenza.

Chiesa e Convento di San Francesco



Lasciando il borgo di Sermoneta e risalendo tra gli uliveti per circa un chilometro, il cammino è scandito dalle cappelle della Via Crucis, che conducono alla Chiesa e al Convento di San Francesco. Sul piazzale, un maestoso leccio piantato nel 1495 per volere di Papa Alessandro VI accoglie i visitatori, testimone di oltre cinque secoli di storia.

Il complesso nacque nel XII secolo come fortilizio dei Templari, che vi rimasero fino alla soppressione dell'ordine nel 1312. Successivamente divenne rifugio dei Fraticelli Francescani, eremiti fedeli alla regola del "Poverello d'Assisi", gli stessi che trovarono riparo anche nella Grotta di Selvascura a Bassiano.

La chiesa, a navata unica con volta a crociera, custodisce cappelle laterali ornate da affreschi del XVI e XVII secolo, attribuiti agli allievi di Girolamo Siciolante, maestro manierista del Cinquecento. Una cappella ospita il Sacratio dei caduti dell'Egeo della Seconda Guerra Mondiale.

Il cuore del convento è il chiostro quadrangolare, coperto da volte a crociera e decorato con 28 lunette affrescate che narrano la vita di San Francesco, opera di Angelo Guerra (1602). Nel refettorio spicca una straordinaria Ultima Cena del Pomarancio (Antonio Circignani), commissionata dal cardinale Enrico Caetani nel 1586, che conferisce al luogo un fascino unico.

2.3 Attrattività turistico-culturali del Comune di Sermoneta

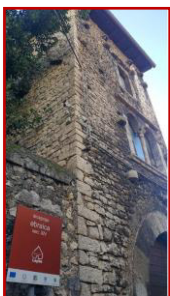
Chiesa di San Giuseppe



Situata all'ingresso del paese nel lato della Porta del Pozzo, la chiesa di San Giuseppe venne costruita all'inizio del XVI secolo e dedicata al patrono della città. Nella prima metà del Settecento subì notevoli modifiche, finanziate da una questua fra i cittadini, che arricchirono e completarono l'intero complesso, soprattutto nella facciata d'ingresso, realizzata a stucchi e base in pietra.

L'interno della chiesa presenta una sola navata, con un soffitto caratterizzato da volte a crociera. Su ciascuno dei due lati si aprono tre cappelle, tutte decorate con affreschi, tra le quali si distingue quella appartenuta alla famiglia Caetani. Questa cappella, caratterizzata dalla presenza dello stemma dei signori di Sermoneta circondato da due putti e due profeti, venne costruita sotto la signoria di Bonifacio I Caetani, nel corso della metà del XVI secolo, e mostra al suo interno pregevoli affreschi di Girolamo Siciolante, molto attivo in città in quel periodo. Gli affreschi delle altre cappelle, invece, sono opera di autori ignoti, forse allievi dello stesso Siciolante, e databili intorno alla seconda metà del Cinquecento.

Sinagoga



La Sinagoga oggi costituisce la testimonianza più importante della presenza ebraica a Sermoneta. Eretta nel XIII secolo, oggi trasformata in abitazione privata, a livello architettonico presenta una struttura italiana piuttosto che orientale: si notano una bifora con colonnina e capitello romanici e la porta d'ingresso che accenna la forma di un sesto acuto. L'insediamento ebraico a Sermoneta risale intorno alla seconda metà del XIII secolo; la comunità non molto numerosa, grazie alle abilità amministrative e alle risorse economiche, riuscì a stringere accordi prima con i Caetani e in seguito anche con i Borgia. L'esodo e la chiusura nel ghetto iniziarono nel 1503 quando Guglielmo Caetani dopo aver ripreso in mano la rocca, attuò una serie di provvedimenti persecutori nei loro confronti. Il ghetto ebraico iniziava dalla casa Piovezica (situata di fronte alla scalinata della Loggia dei Mercanti e adiacente all'arco di porta Annibaldi) e terminava nei pressi della sinagoga. Sullo spigolo della suddetta casa, infatti, c'è ancora oggi una scimmietta di pietra, simbolo della comunità.

Monumento ai Caduti



Monumento ai Caduti a obelisco, una stele molto semplice, sulla parte più alta sono riportati i nomi dei caduti e dei dispersi in guerra. Il monumento si trova da circa vent'anni sulla scalinata all'interno dell'abitato, originariamente era nella piazza del Popolo. L'area è delimitata da recinzione in ferro; all'interno tre aste con le bandiere: italiana, europea e del Municipio di Sermoneta, di fronte, a terra una stele e un braciere in ferro e rame.

2.3 Attrattività turistico-culturali del Comune di Sermoneta

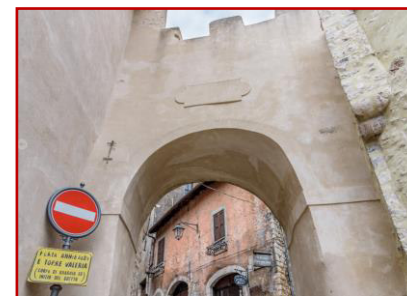
Museo Diocesano



Il Museo nasce per accogliere beni di pertinenza ecclesiastica provenienti prevalentemente dalle chiese di Sermoneta non più adibite al culto. Ha sede in alcuni ambienti della chiesa collegiata di S. Maria, nell'antica cappella dei Magi e nel contiguo Oratorio dei Battenti, architetture realizzate nella seconda metà del XV secolo. Il primo ambiente è a pianta quadrata ed è coperto da una volta a crociera; il secondo è una sala rettangolare voltata e interamente dipinta da Giovan Domenico Fiorentini (1747-1820) con scene della vita di Gesù Cristo e con immagini di santi. Quest'ultimo era sede della Confraternita dei Battenti, una associazione di laici avente per fine l'elevazione spirituale degli iscritti mediante pratiche di pietà, di carità e di culto. Nel polo museale sono esposti dipinti e affreschi, sculture, oggetti di oreficeria, paramenti liturgici e libri liturgici miniati, opere realizzate dal XVI al XIX secolo. Tra i dipinti si distinguono per qualità l'Incoronazione della Vergine di Girolamo Siciolante da Sermoneta (1521-1575) e il San Michele arcangelo scaccia il demonio di Frans Van de Kastelee, detto Francesco da Castello (circa 1541-1620); tra gli oggetti meritano menzione un calice d'argento del 1592, un piatto per elemosine in ottone a sbalzo del XV secolo e un libro corale miniato, con fogli membranacei e copertura in cuoio e placche in lamiera ottonata, sbalzata, incisa e traforata. Nella adiacente chiesa di S. Maria è possibile ammirare la Madonna degli angeli con in grembo la città di Sermoneta dipinta da Benozzo Gozzoli intorno al 1456.

Porta San Sebastiano- Porta Sorda- Porta Annibaldi

La cinta muraria fu costruita, tra il XV e XVI secolo in pietra calcarea. In città si entra attraverso le quattro porte: Porta Centrale, Porta delle Noci, Porta San Nicola, Porta Sorda. Pregevoli sono il Bastione della Torrenuova e il Bastione di San Sebastiano. Il primo, costruito tra il XVI e il XVII sec., è caratterizzato dalla tipica “coda di rondine” ed è un possente bastione pentagonale. Il Bastione di San Sebastiano, costruito nel XVI secolo, è uno degli accessi al paese e si caratterizza per una serie di colonne in muratura sulle quali veniva appoggiato un tavolato necessario a passaggio delle merci e delle armi. In caso di pericolo, il tavolato veniva smontato e issato il ponte levatoio all'interno della porta. Il visitatore ha la possibilità di effettuare una passeggiata dalla Porta delle Noci alla Porta Sorda, ammirando da un lato l'intera fortificazione del Centro storico e dall'altro, un paesaggio che va da Roma fino al Circeo: i Castelli Romani, Ninfa, la pianura Pontina, il mare, il Monte Circe e le isole Pontine. Il percorso, lungo circa 1 km e immerso negli oliveti secolari, è attrezzato con pavimentazione in pietra, teche illustrative e panchine.
















3. Immobile

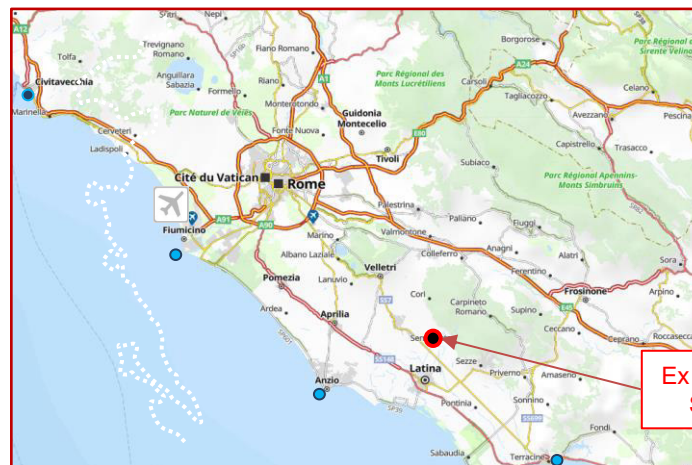
3.1 Localizzazione

LEGENDA

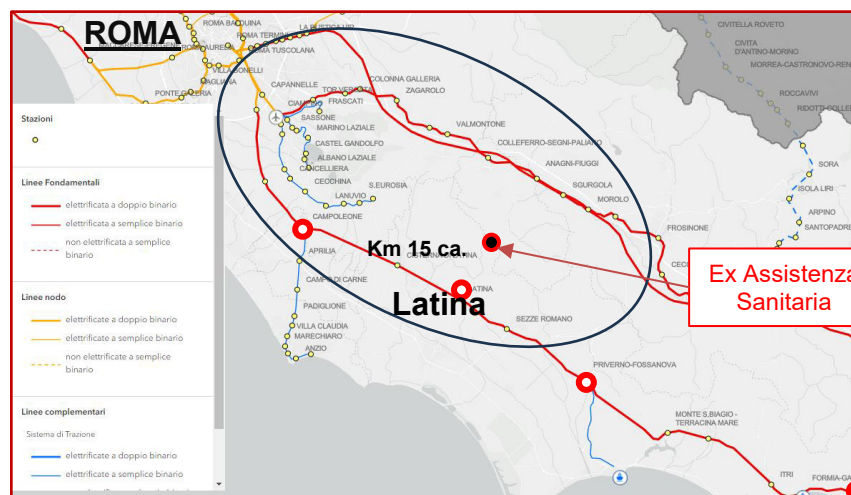
Il territorio e i collegamenti

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


La località- LA DOGANELLA –SERMONETA (LT)




Ex Assistenza
Sanitaria



Ex Assistenza
Sanitaria

 Il Comune di Sermoneta
9 932 abitanti (31-7-2025).

 La Provincia di Latina
566.939 abitanti (dati 2025)
33 comuni



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

La palazzina (edificio A) presenta una pianta quadrata semplice, con una distribuzione interna funzionale e razionale, tipica delle costruzioni realizzate dall'O. N. C., dal 1928 in poi, anno in cui iniziavano le bonifiche e le nuove edificazioni nella pianura Pontina. 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.

Il magazzino (edificio B) ha una forma rettangolare suddivisa in tre parti. Le due parti di testa sono chiuse e vi si accede attraverso una porta. La parte centrale, seppur coperta, è priva di tamponatura sul lato più lungo. La tipologia dei materiali utilizzati è analoga a quella dell'edificio, solitamente insieme all'edificio principale veniva edificato un magazzino/stalla ad uso dei residenti.

Il Fabbricato C, seppur risulta accatastato come F/3, nella realtà non è presente sul terreno.

Gli edifici in oggetto, presentano impianti realizzati al momento dell'edificazione. Durante il periodo di occupazione residenziale sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte degli occupanti. Tutti gli impianti risultano **obsoleti e antecedenti agli standard normativi vigenti**, privi di dispositivi di sicurezza e non adeguati alle esigenze moderne. In alcuni casi, gli impianti sono **inesistenti**, rendendo impossibile garantire condizioni minime di comfort e sicurezza.

Interventi minimi necessari

Rifacimento completo degli impianti elettrici, con adeguamento alle norme CEI.

Rifacimento delle reti idrauliche con materiali certificati e installazione di sistemi di controllo.

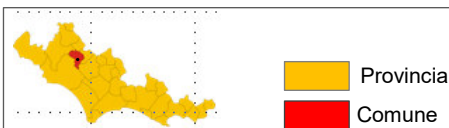
Installazione di impianti termici ad alta efficienza e climatizzazione, con integrazione di fonti rinnovabili ove possibile.

Sarà cura dell'concessionario:

Ripristinare gli impianti all'interno degli edifici secondo le normative vigenti.

Curare l'eventuale procedura di agibilità e abitabilità degli edifici in funzione della categoria catastale.

Gestire le autorizzazioni comunali per i lavori relativi alle opere di primaria e secondaria urbanizzazione e delle acquisizioni di tutti i pareri e titoli abilitativi atti all'esecuzione delle opere ed impianti, presso il Comune di Sermoneta.



COMUNE: SERMONETA (LT)

LOCALITA': LA DOGANELLA



INDIRIZZO:

Via Ninfinia 10 - 04013 Sermoneta (LT)

COORDINATE GEORIFERITE

lat. **41.5732**, long. **12.9287**

DEMANIO STORICO-ARTISTICO: SI
STATO CONSERVATIVO: SUFFICIENTE

-  Sup. territoriale 2800 mq
-  A) EDIFICIO PRINCIPALE
Sup. lorda: 326,00 mq
- B) MAGAZZINO
Sup. Lorda: 72,90 mq
- C) FABBRICATO F/3 p.lla 184: Sup.
Lorda 47 mq

Edificio A e B :

Le superfici sono desunte dalle planimetrie agli atti della D.R. Lazio, e dei rilievi effettuati in loco.

Edificio C:

La superficie è quella riportata sulla visura catastale



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: mq 2800

Superficie sedime:

FABBRICATO A mq 168,00

FABBRICATO B mq 72,90

FABBRICATO C mq 47,00

Superficie utile lorda:

FABBRICATO A mq 168,00 Piano Terra

mq 168,00 Piano Primo

mq 326,00

TOTALE Fabbricato A

FABBRICATO B mq 72,90

FABBRICATO C mq 47,00

Superficie netta:

FABBRICATO A mq 127,92 Piano Terra

mq 111,05 Piano Primo

mq 238,97

TOTALE Fabbricato A

FABBRICATO B mq 69

FABBRICATO C mq 47,00

Volume fuori terra:

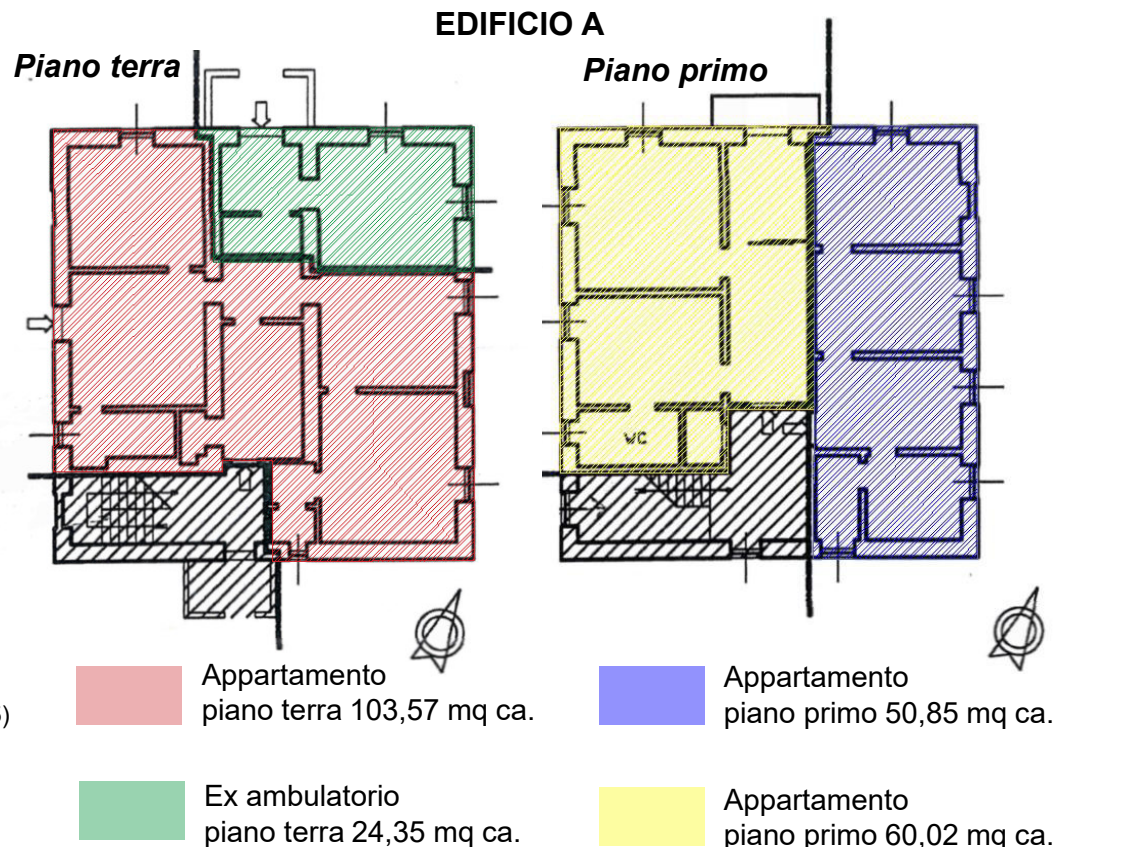
FABBRICATO A mc 1.024 Totali (ht. Media 2,85)

FABBRICATO B mc 558 (ht. Media 3,05)

N.D.(Fabbricato accatastato F/3)

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.



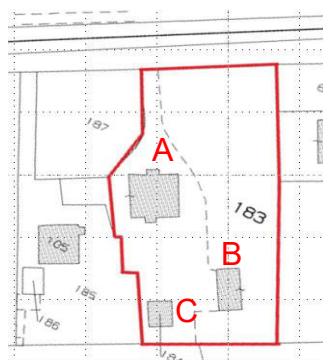
DATI CATASTALI

Comune di SERMONETA (LT)

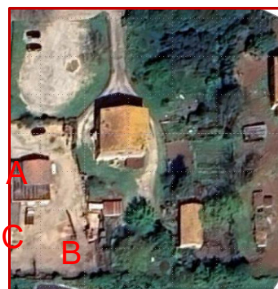
NCEU

Foglio 6, p.183, sub 1,2,3,4,5,6,7 e C.T.

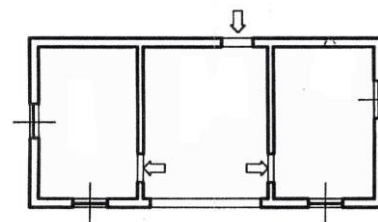
Foglio 6, p.IIIa 184



— Perimetro proprietà



EDIFICIO B



Piano terra

Appartamento piano primo 72,90 mq ca.

3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3

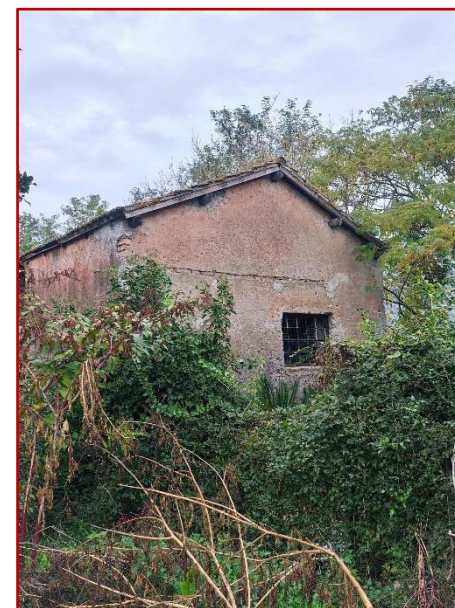


Foto 4



Foto 5

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela**Vincolo di interesse storico – artistico per l'immobile e l'area**

Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto del 13/12/2011 - prot. D.R. Lazio n. 4347 dello 08/03/2012

PRESCRIZIONI DEL DECRETO DI VINCOLO

- 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".*

AGENZIA DEL DEMANIO
FILIALE LAZIO

Protocollo N° 4347
08-03-2012

MOD. 2

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO
IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "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 l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;
VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm.ii., ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;
VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";
VISTO il D.M. 16.04.2010 del Ministero della Funzione Pubblica con il quale è stato conferito all'arch. Federica Galloni l'incarico di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del D.Lgs.vo 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004 trasmessa dalla Agenzia del Demanio - Filiale Lazio e pervenuta in data 03.06.2010, prot. n. 8929;
VISTO l'interesse storico artistico riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo in data 22.06.2010, prot. n. 5080;
VISTA la proposta di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo del 17.08.2011, prot. n. 24907;
VISTO il provvedimento di tutela diretta emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio in data 27.09.2011;
VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo del 18.10.2011, prot. n. 31315, acquisita agli atti in data 24.10.2011, prot. n. 20222;
VERIFICATA l'errata identificazione catastale nel provvedimento di tutela diretta del 27.09.2011;
RITENUTO che l'immobile denominato "Ex Assistenza sanitaria", sito in provincia di Latina, comune di Sermoneta, loc. Bivio di Doganella, Via Ninfinia, s.n.c., distinto in catasto al foglio 6, part.lla 183, sub. 1,2,3,4,5,6, confinante con le part.lla 8,9,64,161,162,184,185,187 e 183, sub. 7 e Via Ninfinia come da perimetrazione in rosso e campitura colorata sulla unita planimetria catastale, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

l'immobile denominato "Ex Assistenza sanitaria", sito in Sermoneta (LT), loc. Bivio di Doganella, Via Ninfinia, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Sermoneta.

Il presente decreto che sostituisce integralmente il provvedimento di tutela diretta del 27.09.2011 è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - 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 per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971 n. 1034, 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.

ROMA, 13 DIC. 2011

IL DIRETTORE REGIONALE
(arch. Federica Galloni)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

- P.R.G. di Sermoneta approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 31/01/1964, registrato alla Corte dei Conti il 04/04/1964 al n. 16 fogl. 144;
- Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983, con la quale è stata approvata la VARIANTE al P.R.G. di Sermoneta;
- Applicazione delle T.U. delle Norme Tecniche di Attuazione per le zone Agricole, approvato con Deliberazione di C.C. n. 25 del 25.07.2002;
- Mappa degli usi civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25.07.1991 n. 4223;
- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35)...
- Delibera di Consiglio Regionale del 21-04-2021 n°5 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di Edilizia" e ss.mm.ii.;

Gli immobili in oggetti ricadono nelle seguenti zone di P.R.G. e sono soggette alle norme sotto elencate:

- 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";
- 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;

In relazione alla Mappa degli Usi Civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25/07/1991 n. 4223

Ai soli fini urbanistici:

l'area sita nel Comune di Sermoneta e distinta al foglio n. 6 mappale 183 non risulta essere di Demanio Civico;

la presente attestazione non costituisce certificazione di uso civico;

Si attesta altresì che la predetta area, classificata non boschiva, ai sensi dell'art. 10 legge quadro sugli incendi boschivi n. 353 del 21.11.2000, non risulta compresa nell'elenco delle aree percorse dal fuoco negli ultimi 5 anni;

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e/o provvedimenti comunque denominati che modifichino la destinazione del terreno sopra descritto.

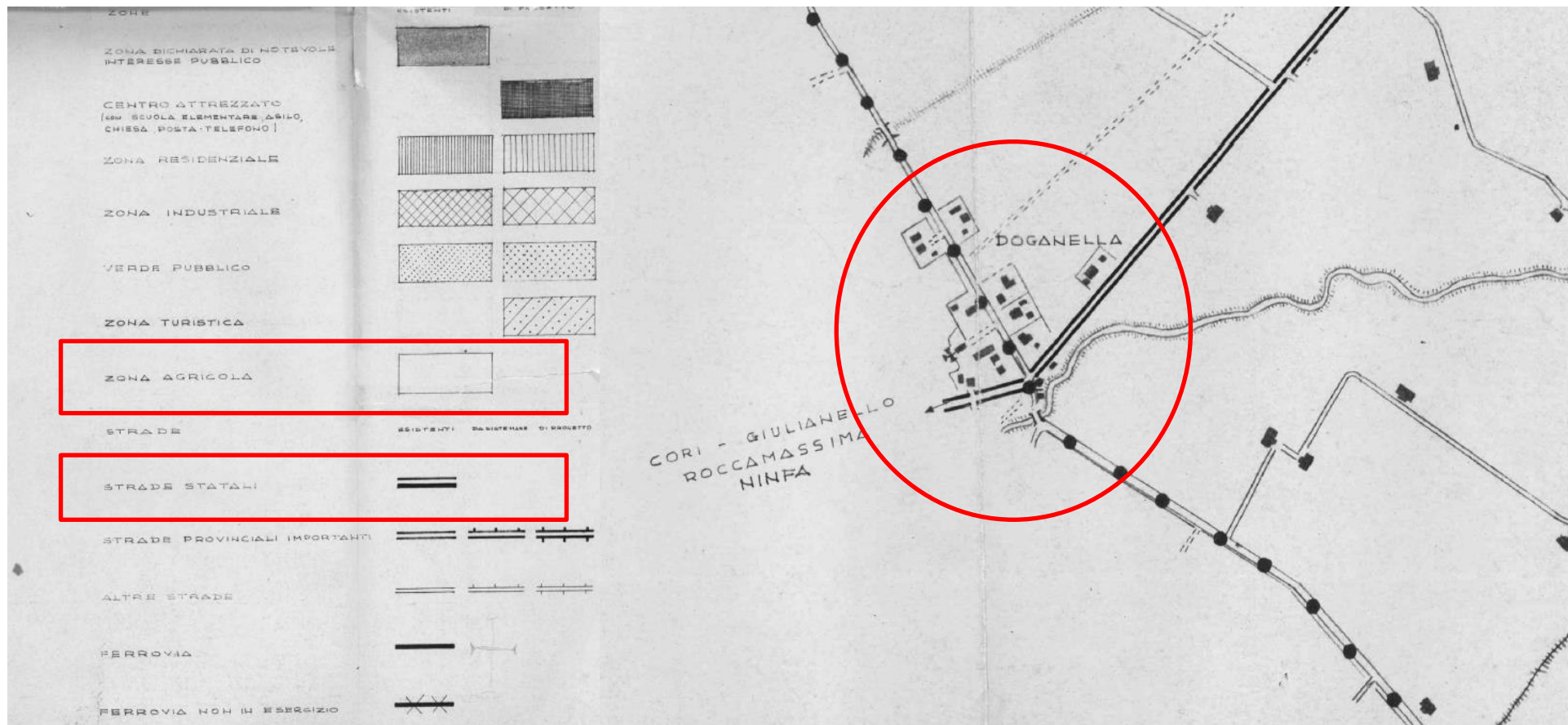
A sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12. 2000 art. 40 c. 2 e s.m.i., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, fatte salve le disposizioni di cui al comma 2 della Circolare 23/05/2012, n.5, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

P.R.G. di Sermoneta

Territorio Comunale – Distribuzione Zone e Sistema Viario



Le **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** della **P.R.G.** sono allegate e costituiscono parte integrante del presente documento.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Comune di Sermoneta

Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi
(L.R. del 02/05/1980 n°28 e s.m.i.)

BORGATA DOGANELLA DI NINFA

Legenda:

■■■■■ PERIMETRAZIONE L.R. 28/80 APPROVATA CON D.C.C. 117 DEL 19/12/1983
■■■■■ PERIMETRO PIANO DI RECUPERO

■■■■■ PERIMETRAZIONE COMPARTI
■■■■■ PERIMETRAZIONE P.E.E.P.

■■■■■ EDIFICI ESISTENTI

■■■■■ E1: ZONE AGRICOLE NORMALI
PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE ADOTTATO CON D.G.R. N 556/2007

■■■■■ FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA (art. 35 P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556/2007 e 1025/2007)

■■■■■ SERVIZI COMUNI

■■■■■ VERDE PUBBLICO E/O ATTREZZATO

■■■■■ ZONE B1a (i.f.f. 0.6)

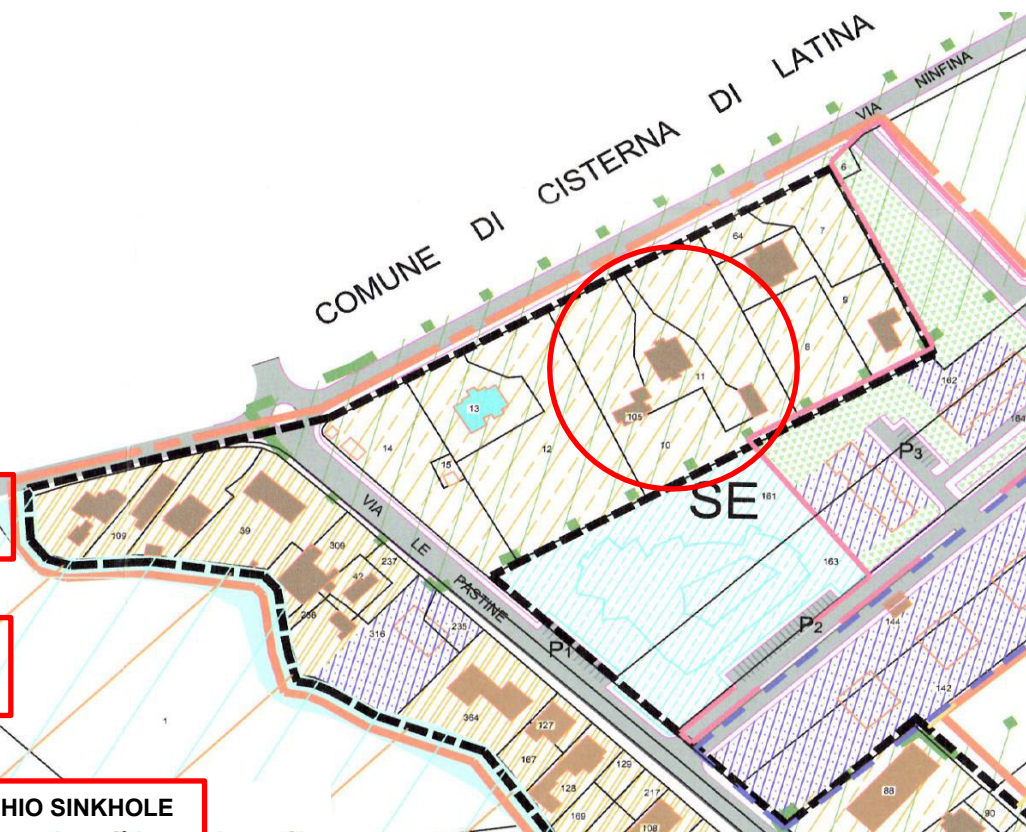
■■■■■ COMPARTO

■■■■■ OSSERVAZIONI

■■■■■ PERIMETRAZIONE ZONE A RISCHIO SINKHOLE

■■■■■ MANUTENZIONE ORDINARIA (Aree sinkhole)

■■■■■ EDIFICI ESISTENTI



Le **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** della **Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi** sono allegate e costituiscono parte integrante del presente documento.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:

mq 2800

Superficie sedime:

FABBRICATO A

mq 168,00

FABBRICATO B

mq 72,90

FABBRICATO C

mq 47,00

Superficie utile lorda:

FABBRICATO A

mq 168,00 Piano Terra

mq 168,00 Piano Primo

TOTALE Fabbricato A

mq 326,00

FABBRICATO B

mq 72,90

FABBRICATO C

mq 47,00

Superficie netta:

FABBRICATO A

mq 127,92 Piano Terra

mq 111,05 Piano Primo

TOTALE Fabbricato A

mq 238,97

FABBRICATO B

mq 69

FABBRICATO C

mq 47,00

Volume fuori terra:

FABBRICATO A

mc 1.024 Totali (ht.media 2,85)

FABBRICATO B

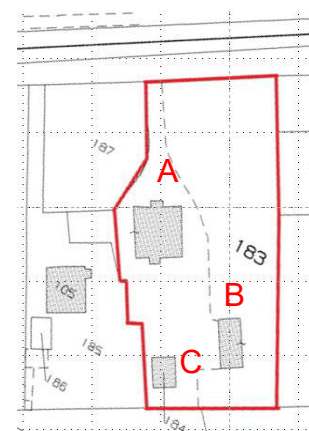
mc 558 (ht.media 3,05)

FABBRICATO C

N.D.(Fabbricato accatastato F/3)

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.



DATI CATASTALI

Comune di SERMONETA (LT)

NCEU

Foglio 6, p.183, sub 1,2,3,4,5,6,7 e C.T.

Foglio 6, p.lla 184

Perimetro proprietà



Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente indirizzi del progetto indicati e agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti. **Vedi punto 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica**
- 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

Dovranno essere **COERENTI** con gli strumenti di tutela e pianificazione. Tutte le attività dovranno essere coerenti con gli strumenti vigenti di tutela e governo del territorio, rispettando le modalità di intervento e i nuovi usi ammessi dai piani di pianificazione.

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

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 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

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 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della:

- Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”
- Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”
- Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali
- Investimento 2.3 “Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici”

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

Nella presente fase procedurale non sono state attivate forme di concertazione istituzionale né stipulate intese con le ulteriori autorità territorialmente competenti. La Direzione Regionale, qualora se ne ravvisi la necessità, provvederà in una fase successiva a favorire e coordinare le istanze, promuovendo le opportune sinergie e gli accordi con le Amministrazioni competenti e gli Enti locali.

*A tal proposito si può ipotizzare l'applicazione della Legge Regionale 14/2006, la cui funzione originaria focalizzata su agriturismo e turismo rurale, dal 2016 e successivamente nel 2024 ha introdotto l' **Agricoltura sociale** (L.R. 9/2017) - **Enoturismo e olioturismo** (L.R. 16/2020).*

Principi chiave della legge sono:

- **Prevalenza agricola:** l'attività agrituristica deve restare secondaria rispetto a quella agricola.
- **Multifunzionalità:** possibilità di integrare agricoltura con servizi turistici, sociali, educativi.
- **Tutela ambientale e paesaggistica:** recupero fabbricati rurali e difesa del suolo.
- **Promozione prodotti tipici:** incentivare filiere locali e tradizioni enogastronomiche.
- **Semplificazione amministrativa:** SCIA sostituisce vecchie autorizzazioni.
- **Nuove attività:** agricoltura sociale, enoturismo, olioturismo introdotti con modifiche recenti..

La normativa inoltre, favorisce la **sostenibilità economica delle aziende agricole**, contribuisce alla **tutela del paesaggio e delle tradizioni locali** e promuove **nuove opportunità di reddito** per gli imprenditori agricoli.



ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto DIMORE.

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 Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del Lazio, dell'Ex Assistenza Sanitaria dismessa ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto del 13/12/2021 - prot. D.R. Lazio n. 4347 dello 08/03/2012.

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:

Tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42 e successive modifiche articolo 10 comma 1.

- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal:
 - Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio – autorizzazione con Decreto n.243 del 15/11/25 (fg. 6, p.lla 183 sub 1) Decreto 103 del 30/05/2025 fg. 6 p.lla 183 subb.2-3-4-5-6.
 - Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina – Parere favorevole SAPAB LAZIO 05/05/2025-000471-P

Prescrizioni:

 - a) rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. relative agli obblighi conservativi, l'integrità la sicurezza 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.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.
 - Richiesta Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina con nota Prot. 8139 dell'08/07/2025, Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004. In attesa di Risposta

6.2 Focus indicazioni progettuali

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** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio 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 volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

In riferimento alle indicazioni e prescrizioni contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana evidenziate dal Comune e dalla Soprintendenza attraverso i documenti sottoscritti e/o rilasciati ad esito del percorso di concertazione, descrivere eventuali:

PRESCRIZIONI DEL DECRETO DI VINCOLO

- 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”.*

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: come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti vedi da pagina 41 a pagina 44 del presente documento e allegati
- sarà prevista: con preventiva autorizzazione dell'ente presposto, la possibilità di applicazione della LEGGE Regionale 14 del 2/11/2006 e ss.mm.ii.
- La L.R. Lazio 14/2006 disciplina agriturismo, turismo rurale e attività multifunzionali.
- Finalità: valorizzazione territorio, tutela ambiente, recupero patrimonio rurale, promozione prodotti tipici. Principi: prevalenza agricola, multifunzionalità, semplificazione amministrativa, nuove attività (agricoltura sociale, enoturismo, olioturismo).

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

- **Decreto di vincolo,**
- **Autorizzazione alla concessione**
- **CDU vigente**
- **Norme Tecniche di Attuazione (NTA) P.R.G.**
- **Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi**



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "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 l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm.ii., ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";

VISTO il D.M. 16.04.2010 del Ministero della Funzione Pubblica con il quale è stato conferito all'arch. Federica Galloni l'incarico di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;

VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del D.Lgs.vo 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004 trasmessa dalla Agenzia del Demanio - Filiale Lazio e pervenuta in data 03.06.2010, prot. n. 8929;

VISTO l'interesse storico artistico riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo in data 22.06.2010, prot. n. 5080;

VISTA la proposta di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo del 17.08.2011, prot. n. 24907;

VISTO il provvedimento di tutela diretta emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio in data 27.09.2011;

VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo del 18.10.2011, prot. n. 31315, acquisita agli atti in data 24.10.2011, prot. n. 20222;

VERIFICATA l'errata identificazione catastale nel provvedimento di tutela diretta del 27.09.2011;

RITENUTO che l'immobile denominato "Ex Assistenza sanitaria", sito in provincia di Latina, comune di Sermoneta, loc. Bivio di Doganella, Via Ninfinia, s.n.c., distinto in catasto al foglio 6, part.lla 183, sub. 1,2,3,4,5,6, confinante con le part.lle 8,9,64,161,162,184,185,187 e 183, sub. 7 e Via Ninfinia come da perimetrazione in rosso e campitura colorata sulla unita planimetria catastale, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata:

DECRETA

6960

23 FEB 2012
47557

l'immobile denominato "Ex Assistenza sanitaria", sito in Sermoneta (LT), loc. Bivio di Doganella, Via Ninfinia, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Sermoneta.

Il presente decreto che sostituisce integralmente il provvedimento di tutela diretta del 27.09.2011 è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - 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 per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971 n. 1034, 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.

ROMA

PA RM	DIC. 2011
PA LZ	
TE RM	
TE LZ	
BD	
SS	
G	
VD	

IL DIRETTORE REGIONALE
(arch. Federica Galloni)

COMUNE DI SERMONETA
Loc. Doganella di Ninfa
EDIFICIO EX ASSISTENZA SANITARIA
FOGLIO 6 PART.183 sub 1.2.3.4.5.6

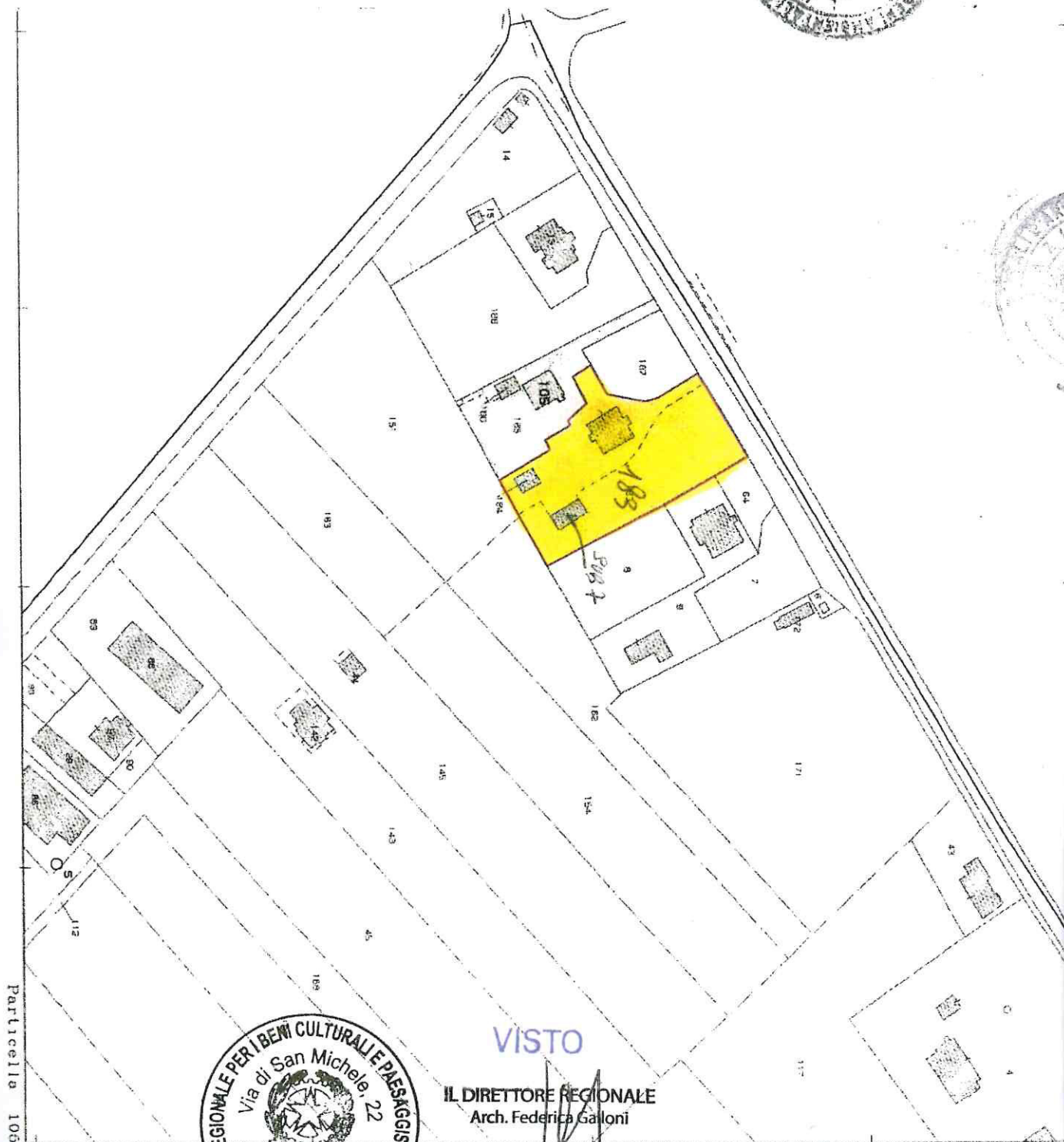
PLANIMETRIA CATASTALE

IL RELATORE

Dott. Arch. CARLA BRUSA

VISTO

IL SOPRINTENDENTE ad Interim
Arch. Maria Costanza PIERDOMINICI



VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Federica Galloni



Comune SERMONETA
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri

13-Apr-2010 11:30
Prot. n. T62305/201



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e
Viterbo
Via Cavalletti, 2 - 00186 Roma

Sermoneta (LT)- Ex Assistenza Sanitaria di Doganella foglio 6 part.183 sub 1-2-3-4-5-6.

Il compendio, edificato intorno agli anni '50, è costituito da un lotto di terreno di complessivi 5.030 mq su cui insistono tre fabbricati in muratura di antica fattura risalenti al tempo della "Bonifica Pontina", di cui uno principale e due accessori, un vecchio lavatoio, e ulteriori manufatti minori edificati abusivamente nel tempo sull'area.

In particolare si compendio risulta così costituito:

- un fabbricato principale denominato "Assistenza Sanitaria" di due piani fuori terra in muratura portante con copertura a tetto a falde e manto di copertura in tegole di cotto; le rifiniture sono del tipo rurale-popolare con facciate intonacate, globalmente tinteggiate, ed infissi in legno verniciato. Il fabbricato principale è costituito da 4 unità immobiliari e relative aree di pertinenza, di cui tre ad uso abitativo ed una adibita ad ambulatorio medico comunale. La costruzione è circondata da una corte comune brecciata, identificata con la P.lla 183 sub. 1, che dalla strada (via di Ninfa) da accesso al compendio e attraversa il lotto, cingendo il fabbricato, fino al confine sud dello stesso. Il complesso confina con le particelle 9,64,161,162,184,185,187,

In particolare, il piano terra si compone di:

- P.lla 183 sub. 2 piccolo ambulatorio comunale di sup. catastale pari a 31,00 mq costituito da un ingresso ed un stanza. L'unità internamente versa in buone condizioni; per di più, recentemente, è stato adeguato l'impianto elettrico e realizzato un Wc con relativa fossa biologica.
- P.lla 183 sub. 3 appartamento int. 2, di sup. catastale pari a 136,00 mq e complessivi 7 vani, composto da tre camere, cucina, due bagni, corridoio ed un vano adibito a...con piccolo ripostiglio, oltre ad un'area di pertinenza esclusiva costituita da due distinte corti, rispettivamente di 93 mq e 954 mq.

Il primo piano è costituito da:

- P.lla 183 sub. 5 appartamento int. 3, di sup. catastale pari a 91,00 mq e complessivi 4,5 vani, composto da un ingresso-corridoio, una stanza, una cucina, ripostiglio e servizio, oltre ad un'area di pertinenza esclusiva di 730 mq.
 - P.lla 183 sub. 6 appartamento int. 4, di sup. catastale pari a 71,00 mq e complessivi 5 vani, composto da tre stanze, cucina e servizio, oltre ad un'area di pertinenza esclusiva di 144 mq.
- Il sub. 4 della particella in questione, censisce il vano scala di collegamento con il piano primo, pertanto dichiarato catastalmente "bene comune non censibile".

L'interesse storico-artistico viene riconosciuto solo alle suddette particelle è da escludersi la sub 7. Lo stato conservativo del fabbricato nella sua exteriorità evidenzia la vetustà dell'immobile risalente a gli anni '50, mentre l'interno risulta in condizioni manutentive decisamente migliori a seguito di una serie di migliorie apportategli nel tempo dagli utilizzatori.

L'aspetto globale del fabbricato, pertanto, risulta essere di un mediocre stato di conservazione e modeste condizioni di manutenzione.

Il complesso in oggetto si trova in loc. Doganella di Ninfa nel Comune di Sermoneta, una zona suburbana posta a pochi chilometri dal centro abitato della cittadina, nata come zona agricola del territorio comunale con insediamenti a prevalenti caratteristiche abitative.

In particolare, il bene è situato a ridosso della strada provinciale per Ninfa in prossimità del Bivio di Doganella.

Il complesso in parola fa parte di quelle opere costruite dal Consorzio di Bonifica di Latina per conto dello Stato con fondi statali, nel quadro dei provvedimenti adottati per la bonificazione dell'Agro Pontino.

Tali beni, non assolvendo più alla funzione originaria, furono poi consegnati provvisoriamente con Verbale del 17/06/1977 all'allora Intendenza di Finanza in attesa dell'emissione del Decreto di compimento.

IL RELATORE

Dott. Arch. CARLA BRUSA



IL SOPRINTENDENTE ad Interim
Arch. Maria Costanza Pierdominici

ROMA CAPITALE - UFFICIO MESSI
e sollecito Messaggio notificatore ha notificato oggi
il presente atto a
AGENZIA DEL DEMANIO - FILIALE LAZIO
29-02-2012
PIACEVOLA 3
1/Via
mediante consegna a mani proprie del destinatario/rappresentante (*) per tale
qualificato:
X per mancanza assenza del destinatario, ai sensi dell'art. 139, 2° comma, c.p.c.
mediante consegna dell'atto in busta chiusa e sigillata, fatta nelle mani
di MEONI LUCA
come INC. AL RILASO
Roma, il 29-02-2012



Per copia conforme
all'originale esistente
agli atti.
Il presente documento
è composto di
n. 4 pagine
Roma, 13-1-2012

Ass.te Amm.vo
Tea Calandruccio



VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Federica Galloni



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL LAZIO

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA l'istanza trasmessa in data 12.09.2024 da "**Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio**", acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio in data 13.09.2024, prot. n. 7576, e diretta a richiedere, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, l'autorizzazione alla concessione per la porzione dell'area esterna, di circa 1.850 mq, dell'immobile denominato "**Ex Assistenza sanitaria**", sito in Sermoneta (Lt), via Ninfinia n. 10, distinta in catasto terreni al Foglio 6 particella 183 sub 1;

VISTO che l'immobile è stato sottoposto dal Ministero della Cultura a tutela, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004, con D.M. del 13.12.2011;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.P.R. n. 296/2005 gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili sono a carico del concessionario;

CONSIDERATO che l'art. 5, co. 3 del D.P.R. n. 296/2005 vieta la sub-concessione, pena la revoca della stessa concessione;

ACQUISITO il parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina che con nota del 30.10.2024, prot. n. 11482, acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio in pari data, prot. n. 9349, ha comunicato che nulla osta alla concessione *de quo*;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 47, co. 2, lett. e) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019 e dell'art. 41, co. 7, del D.P.C.M. n. 57 del 15 marzo 2024, in sede di riunione decisoria avvenuta in data 06 novembre 2024, come da relativo verbale in pari data, prot. n. 9551, alla richiesta acquisita agli atti in data 13.09.2024, prot. n. 7576, trasmessa da "**Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio**" e relativa all'autorizzazione alla concessione per la porzione dell'area esterna, di circa 1.850 mq, dell'immobile denominato "**Ex Assistenza sanitaria**", sito in Sermoneta (Lt), via Ninfinia n. 10, distinta in catasto terreni al Foglio 6 particella 183 sub 1;

CONSIDERATO che la concessione in esame obbliga a non mutare la destinazione d'uso dei beni;

CONSIDERATO che "**Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio**" vigila che l'utilizzazione del bene in esame sia strettamente legata alle attività che motivano la concessione;

VISTA la Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

VISTI gli obblighi di vigilanza di cui al D.P.R. 13.07.1998, n. 367, previsti dall'art. 15, co. 3 del D.P.R. n. 296/2005:

AUTORIZZA

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio alla stipula della concessione, 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 la porzione dell'area esterna, di circa 1.850 mq, dell'immobile denominato "**Ex Assistenza sanitaria**", sito in Sermoneta (Lt), via Ninfinia n. 10, distinta in catasto terreni al Foglio 6 particella 183 sub 1.

In particolare si richiamano 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, di cui alla nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina del 30.10.2024, prot. n. 11482, acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio in pari data, prot. n. 9349, con la quale ha espresso parere favorevole alla concessione per l'immobile di cui alla richiamata istanza a condizione che:

"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".

La presente autorizzazione, con le misure prescritte per la tutela dell'immobile in oggetto o di porzione di esso, diviene parte integrante dell'atto di concessione autorizzato.

Quanto sopra sotto comminatoria delle sanzioni penali di cui all'art. 733 C.P. e Legge 01.03.1975, n. 44, Legge 28.02.1985, n. 47, Legge n. 724/94 e D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Si rimane in attesa della trasmissione dell'atto definitivo relativo alla concessione come previsto dall'art. 57 *bis*, co. 2 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.

La presente autorizzazione, rilasciata per quanto di propria competenza, non costituisce avallo dell'attuale stato dei luoghi ed in particolare per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile in oggetto o di porzioni di esso oggetto della concessione e l'ottemperanza alle norme di sicurezza.

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

Firmato digitalmente da
LEONARDO NARDELLA

O = MINISTERO DELLA CULTURA
Data e ora della firma: 15/11/2024 12:40:06



Ministero della cultura

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

VISTA l'istanza trasmessa in data 18.04.2025 da "*Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio*", acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio in pari data, prot. n. 3138, e diretta a richiedere, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, l'autorizzazione alla concessione in uso per l'immobile denominato "*Ex Assistenza sanitaria*", sito in Sermoneta (LT), località bivio di Doganella, via Ninfinia s.n.c., distinto in Catasto al foglio 6 - part.IIIa 183 subb. 2-3-4-5-6;

VISTO che l'immobile è stato sottoposto dal Ministero della Cultura a tutela, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004, con D.M. del 13.12.2011;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.P.R. n. 296/2005 gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili sono a carico del concessionario;

CONSIDERATO che l'art. 5, co. 3 del D.P.R. n. 296/2005 vieta la sub-concessione, pena la revoca della stessa concessione;

ACQUISITO il parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina che con nota del 05.05.2025, prot. n. 4717, acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio in data 06.05.2025, prot. n. 3469, ha comunicato che nulla osta alla concessione *de quo*;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Lazio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 47, co. 2, lett. e) del D.P.C.M. n. 169 del 02 dicembre 2019 e dell'art. 41, co. 7, del D.P.C.M. n. 57 del 15 marzo 2024, in sede di riunione decisoria avvenuta in modalità telematica dal 14 al 21 maggio 2025, come da relativo verbale del 21.05.2025, prot. n. 3894, alla richiesta acquisita agli atti in data 18.04.2025, prot. n. 3138, trasmessa da "*Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio*" e diretta a richiedere l'autorizzazione alla concessione in uso per l'immobile denominato "*Ex Assistenza sanitaria*", sito in Sermoneta (LT), località bivio di Doganella, via Ninfinia s.n.c., distinto in Catasto al foglio 6 - part.IIIa 183 subb. 2-3-4-5-6;

CONSIDERATO che la concessione in esame obbliga a non mutare la destinazione d'uso dei beni;

CONSIDERATO che "*Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio*" vigila che l'utilizzazione del bene in esame sia strettamente legata alle attività che motivano la concessione;

VISTA la Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

VISTI gli obblighi di vigilanza di cui al D.P.R. 13.07.1998, n. 367, previsti dall'art. 15, co. 3 del D.P.R. n. 296/2005:

AUTORIZZA

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio alla stipula della concessione, 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 "*Ex Assistenza sanitaria*", sito in Sermoneta (LT), località bivio di Doganella, via Ninfinia s.n.c., distinto in Catasto al foglio 6 - part.IIIa 183 subb. 2-3-4-5-6. In particolare si richiamano 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, di cui alla nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone e Latina del 05.05.2025, prot. n. 4717, acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio in data 06.05.2025, prot. n. 3469, con la quale ha espresso parere favorevole alla concessione in uso per l'immobile di cui alla richiamata istanza da subordinarsi alle seguenti prescrizioni:

- "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".*

La presente autorizzazione, con le misure prescritte per la tutela dell'immobile in oggetto o di porzione di esso, diviene parte integrante dell'atto di concessione autorizzato.

Quanto sopra sotto comminatoria delle sanzioni penali di cui all'art. 733 C.P. e Legge 01.03.1975, n. 44, Legge 28.02.1985, n. 47, Legge n. 724/94 e D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Si rimane in attesa della trasmissione dell'atto definitivo relativo alla concessione come previsto dall'art. 57 *bis*, co. 2 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.

La presente autorizzazione, rilasciata per quanto di propria competenza, non costituisce avallo dell'attuale stato dei luoghi ed in particolare per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile in oggetto o di porzioni di esso oggetto della concessione e l'ottemperanza alle norme di sicurezza.

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

Firmato digitalmente da
LEONARDO NARDELLA

O = MINISTERO DELLA CULTURA
Data e ora della firma: 29/05/2025 14:35:32



CITTÀ DI SERMONETA

Provincia di Latina

AREA 6^A - Urbanistica Edilizia Ambiente

(protocollo come da siglatura in alto)

Agenzia del Demanio

Direzione Regionale Lazio

Pec: dre_lazio@pce.agenziaedemanio.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'AREA 6^A

- **VISTA** la domanda presentata dall'Agenzia Del Demanio, nella persona del Responsabile ST-LZ2, Dott.ssa Ivana Di Lelio, assunta al protocollo n. 15124 del 07/10/2025, con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., per i terreni siti in Sermoneta e distinti in catasto al **foglio n.6 mappale 183 e 184**;
- **VISTO** che il versamento in favore del Comune di Sermoneta, per i diritti di segreteria di cui alla Delibera di G.C. n. 74 del 30.05.2025, non è dovuto ai sensi L. 604/1962;
- **VERIFICATI** i seguenti strumenti urbanistici attualmente vigenti:
 - ✓ P.R.G. di Sermoneta approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 31/01/1964, registrato alla Corte Dei Conti il 04/04/1964 al n. 16 fogl. 144;
 - ✓ la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983, con la quale è stata approvata la VARIANTE al P.R.G. di Sermoneta;
 - ✓ applicazione delle T.U. delle Norme Tecniche di Attuazione per le zone Agricole, approvato con Deliberazione di C.C. n. 25 del 25.07.2002;
- **VISTA** la mappa degli usi civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25.07.1991 n. 4223;
- **VISTO** il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35)...
- **VISTA** la Delibera di Consiglio Regionale del 21-04-2021 n°5 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- **VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di Edilizia" e ss.mm.ii.;
- **CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, non è dovuto il rilascio del CDU per l'immobile censito al foglio 6 mappale 184 in quanto trattasi esclusivamente di fabbricato censito al NCEU e non terreno;

CERTIFICA

- Che 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;

In relazione alla Mappa degli Usi Civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25/07/1991 n. 4223

Ai soli fini urbanistici:

- **l'area sita nel Comune di Sermoneta e distinta al foglio n. 6 mappale 183 non risulta essere di Demanio Civico;**
- **la presente attestazione non costituisce certificazione di uso civico;**

Si attesta altresì che la predetta area, classificata non boschiva, ai sensi dell'art. 10 legge quadro sugli incendi boschivi n. 353 del 21.11.2000, non risulta compresa nell'elenco delle aree percorse dal fuoco negli ultimi 5 anni;

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e/o provvedimenti comunque denominati che modifichino la destinazione del terreno sopra descritto.

A sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12. 2000 art. 40 c. 2 e s.m.i., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, fatte salve le disposizioni di cui al comma 2 della Circolare 23/05/2012, n.5, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica.

Sermoneta 15/10/2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Luisa Maselli *

Il Responsabile dell'Area 6^
Urbanistica Edilizia Ambiente
Arch. Claudia Romagna *



Firmato digitalmente da:
LUISA MASELLI
ISTRUTTORE TECNICO

Firmato digitalmente da:
Claudia Romagna
Data: 15/10/2025 15:06:06

Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti dell'art.20, comma 5/bis, del D.Lgs.82/2005 (C.A.D.)





--- DIMENSIONI: NON SUPERIORE

AD $\frac{1}{5}$ DELLA ABIT.

(AUTORIMESSA - TETTOIO (ANCHE A RIDOSS
FORNO - LEGNOLA - DELL'ABIT. RA
RIPOSTIGLIO - PISCINA - SCOLLENTA STRU
RICOVERO UNITA' DA TURALMENTE) -
CORTELLI)

COMUNE DI SERMONETA

PROVINCIA DI LATINA

C.A.P. 04010 Tel.0773-30152 Telefax 30010

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE ZONE AGRICOLE

TESTO UNICO

(allegato alla Delibera C.C. n° 53 del 17/12/97)

(Integrato con Delibera C.C. n° 11/99)

(Integrato con le prescrizioni del C.T.C.R. - 1° Sez. - Voto n° 464/3 del 11.10.2001)

DELIBERA C.C. N° 25 del 25-07-02

GIA' ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 18, DEL 25.03.97, DELLE N.T.A. DELLE ZONE AGRICOLE; GIA' DETERMINATE CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 105/88 - CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 33/92 - MODIFICATE ED INTEGRATE CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 14 DEL 25.02.1994, N° 12 DEL 07.03.1995, N° 46 DEL 29.06.1995 E N° 27 DEL 30.05.97, INTERAMENTE RIPROPOSTO, AGGIORNATO, INTEGRATO E CORRETTO, COME DI SEGUITO RIPIORTATO:

TITOLO I

N.T.A. PER LE SOTTOZONE AGRICOLE DI TIPO "E1" - "E2" - "E3":

ART. 1) - Lotto minimo: mq. 20.000 (per tutte le zone agricole)

1.a) Il lotto edificabile deve essere formato da particelle, di proprietà del richiedente, contigue e compatte, salvo i casi di separazione per esistenza di stradoni interpoderali e/o consorziali, fossi, canali e/o canalette consorziali. Sono esclusi accorpamenti di aree separate dai fiumi e/o corsi d'acqua di cui all' elenco del R.D. n° 1775 del 11.12.1933 e dal canale "Acque Alte";

1.b) E' consentito poter usufruire del vincolo da parte di terzi, di porzioni di aree della superficie max pari ad $\frac{1}{3}$ dell' intera superficie su cui si intende edificare, a condizione che, la porzione di area di proprietà di terzi che si intende vincolare a favore dell' erigenda costruzione, sia confinante con la parte di area di proprietà del richiedente la concessione;

ART. 2) - L' indice di fabbricabilità fondiario, per le residenze, nelle zone agricole di tipo "E1 - Normale" ed "E2 - Vincolata" è stabilito in 0,015 mc/mq. - Altezza max all' imposta della copertura ml. 6,50;

2.1) Per la zona agricola "E3 - Montana" l'indice di fabbricabilità fondiaria è stabilito in 0,001 mc/mq. ed esclusivamente per accessori agricoli - Altezza massima all' imposta della copertura ml. 3,50.

ART. 3) - Le nuove unità immobiliari dovranno essere comprese nell' intervallo di **80 - 130** mq. di superficie utile netta, ed il numero massimo di unità realizzabili è dato dal rapporto tra la superficie da vincolare ed il lotto minimo stabilito (n° max unità immobiliari = superficie da vincolare / 20.000 mq.).

ART. 4) - Le superfici porticate saranno computate nella volumetria massima realizzabile e come superficie coperta:

a) se risultano superiori ad 1/4 della superficie coperta residenziale lorda;

b) se la somma delle superfici delle pareti perimetrali, comprendendo anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di pareti lasciate aperte. Il computo della cubatura verrà effettuato per la sola porzione eccedente il rapporto di un quarto.

ART. 5) - Distacchi fra corpi di fabbrica, residenziale ed agricolo, ml. 15 (per le stalle quanto stabilito dalle norme igienico-sanitarie vigenti) , e comunque non inferiore a ml. 15.

ART. 6) - Distacco fra edifici di diversa proprietà, 20 ml.

ART. 7) - Distacco dai confini: ml.10 e comunque nel rispetto dei distacchi tra edifici.

7.1) In deroga a tale disposizione è consentita l' edificazione ad una distanza inferiore a ml. 10, fino alla distanza minima di 3 ml., a condizione che il proprietario del lotto confinante, con apposita dichiarazione resa nelle forme legali, autorizzi tale deroga, facendo salve le disposizioni di cui all' Art. 6) delle presenti N.T.A.;

7.2) I corsi d' acqua, di cui all' art. 21, comma 15, (fasce di rispetto ml. 50), della Delibera G.R. n° 4553 del 03.08.83, di approvazione del vigente P.R.G., devono intendersi quelli compresi nell' elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. n° 1775 del 11.12.1933, per i quali, quindi, la fascia di rispetto da applicare è di ml. 150, ai sensi dell' art. 1 della L. 431/85;

7.3) Per il canale "Acque Alte", non compreso nell' elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. n° 1775 del 11.12.1933, nel tratto ricadente nella zona agricola "E1 - Normale", del territorio comunale, è stabilita una fascia di rispetto di ml. 50 per ambo i lati (per il tratto ricadente nella zona "E2 - Vincolata" si applicano le prescrizioni di cui all' art. 55 delle N.T.A del Piano Territoriale Paesistico - ambito 10);

7.4) Per l' ampliamento degli edifici esistenti, lungo tutte le strade comunali e vicinali del territorio comunale, che risultano legalmente edificati e/o condonati ai sensi di legge è consentita l' edificazione a condizione che gli ampliamenti vengano eseguiti nella parte posteriore del fabbricato esistente, opposto al lato prospiciente la strada e nel rispetto delle presenti N.T.A. per l' edificazione in zona agricola. In caso di strade provinciali o statali va richiesto prioritariamente il parere dell' Ente competente.

ART. 8) - Copertura a tetto con pendenza max del 28-35% o terrazzo al 50% della superficie lorda. Recinzione del lotto o della corte possibilmente con muretti e colonnine in pietra locale a faccia

sta non stuccata. H. max 1 ml. copertina in lische calcaree, ed inferriata interposta tra le colonnine con H.max 1 ml.

Sistemazione a verde per la corte di almeno due volte la superficie coperta lorda, compreso i portici, ed inglobante tutti gli edifici esistenti o in progetto.

ART. 9) - Manto di copertura con laterizio naturale color cotto.

ART. 10) - Non è consentita la realizzazione di edifici su pilotis.

ART. 11) - Le superfici porticate per gli accessori agricoli sono ammesse nella misura massima del 25 % della superficie lorda, degli accessori agricoli, computate come all' art. 4.

ART. 12) - La centrale termica, condizionamento, locale pompe, serbatoi idrici e tutti gli impianti tecnologici, cubano per la parte eccedente il 5% del volume residenziale totale consentito.

ART. 13) - Lo spessore dei solai di calpestio, ai fini del calcolo della volumetria, deve essere min. di 20 cm.

ART. 14) - La cubatura degli edifici é calcolata partendo dal piano naturale di campagna e, per ogni piano fuori terra, sarà calcolato lo spessore di n° 1 (uno) solaio per un' altezza di cm. 20.

La stessa sarà computata rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione come da progetto approvato .Tale sistemazione del terreno non può superare un dislivello di cm. 100 dal piano naturale di campagna riferito all'area di sedime del fabbricato in progetto.

ART. 15) - Possono essere realizzati piani interrati solo per le residenze, con ingombro pari alla proiezione verticale del piano terra. E' ammessa comunque l' intercapedine perimetrale con larghezza massima netta di 1,00 ml. dal perimetro esterno del piano terra.

ART. 16) - Per lotti inferiori a 20.000 mq. ma superiori a 10.000 mq. sarà consentita l'edificazione di tettoie aperte su tutti i quattro lati, per una superficie max di 60 mq. e per una altezza max di 4,50 ml. La struttura portante dovrà essere in ferro o legno, smontabile e senza alcun tipo di tamponatura laterale. La destinazione d' uso del manufatto dovrà essere riportata e sottoscritta su apposito atto d' obbligo.

ART. 17) - Sui lotti di terreno, risultanti da un frazionamento redatto dopo la data del 29.04.1975 (data di adozione della VARIANTE al P.R.G.), non è consentita l' edificazione quando lo stesso risulta già saturo, secondo la normativa vigente, dalle costruzioni esistenti; anche se abusive e realizzate sulla parte del lotto scorporato dalla particella originale. Eventuali nuove costruzioni non potranno superare la differenza fra la volumetria consentita, secondo le norme vigenti, e quella degli edifici esistenti.

ART. 18) - In caso di frazionamento di aziende o poderi per esclusivi motivi ereditari, che dovranno essere documentati nella notifica del frazionamento e nella richiesta dei certificati di destinazione urbanistica, la cubatura dei fabbricati esistenti su particelle risultanti da un frazionamento redatto dopo il 29.04.1975 (data di adozione della VARIANTE al P.R.G.), dovrà essere scorporata proporzionalmente al lotto di terreno che viene acquisito in eredità e quindi scorporato dalla cubatura ammissibile per il lotto su cui si intende edificare.

ART. 19) - E' consentita l' edificazione di max 2 (due) unità immobiliari, soltanto se la richiesta di concessione viene avanzata da persone o ditte in numero pari alle unità immobiliari stesse e con lotti minimi di Ha. 4.00.00.

ica di imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto degli indici di fabbricabilità
ria delle zone agricole corrispondenti (zone "E1" ed "E2" 0,015 mc/mq e zona "E3" 0,001
mq) e con le seguenti modalità:

a) l' edificio adibito ad accessori agricoli dovrà essere costituito da un unico edificio, con aperture carrabili di almeno 2,20 ml. finestre poste ad almeno 1,50 mt. dal piano di calpestio. La destinazione d' uso dovrà essere citata su apposito atto di vincolo.

ART. 21) - Tettoie fino ad un max di 200 mq. utili netti, altezza max 4,50 ml. all' imposta dalla copertura, sono consentite solo su lotti da almeno 20.000 mq. come definito nell' art. 1. Tali tettoie possono essere edificate anche con strutture murarie e/o in C.A. a condizione che le aperture siano almeno di 3,00 ml. La destinazione d' uso del manufatto dovrà essere riportata e sottoscritta su apposito atto d' obbligo.

ART. 22) - Sono consentite tettoie di superficie superiore a 200 mq. fino ad un massimo di 400 mq. utili netti, altezza max 4,50 ml. all' imposta della copertura. Per esse si considera il 50% della cubatura totale e dovrà essere redatto apposito atto di vincolo nel rispetto dell' indice di F.F. pari a 0,015 mc/mq. Inoltre, il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui al 2° comma dell' art. 21.

ART. 23) - Non è consentita l' edificazione di più di una unità immobiliare su lotti o particelle derivanti da un frazionamento redatto dopo il 10.10.1983 quando questi siano già saturi nell' avvenuta edificazione nel rispetto del principio di cui all' art. 17 e all' art. 19 soprariportati.

ART. 24) - DEMOLIZIONE - RICOSTRUZIONE - ACCORPAMENTI ^{FABB. PER FABBRICATI GIÀ ABITATI - FINO AD OGGI}
Per le costruzioni esistenti, legittime o legittimate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94, nelle zone "E1" é consentita, per motivi di adeguamento statico o di carattere igienico-sanitario, la ristrutturazione integrale anche mediante la demolizione e ricostruzione di elementi strutturali portanti (murature, solai, pilastri, coperture etc.) nel rispetto della sagoma di ingombro e della volumetria esistente.

Ai soli fini igienico-sanitari e per esigenze abitative dei residenti (o da destinare a prima casa), é consentito un ampliamento nei seguenti limiti:

- non superiore al 20% della Su esistente con un massimo di 25 mq. di Su;
- non superiore al 20% della volumetria esistente con un massimo di 75 mc.

Nei casi di particolare degrado dell' edificio esistente e/o di lavori di adeguamento statico ed igienico-sanitario particolarmente onerosi, é consentita la demolizione e ricostruzione totale, nel rispetto delle N.T.A. (fatta salva la consistenza volumetrica presistente), in quanto a distacchi dai confini ed H max.

E' consentita la ricostruzione sull' area di sedime dell' edificio presistente solo nei casi in cui le dimensioni e la conformazione del lotto in proprietà, asservito alla costruzione, non consenta il rispetto delle suddette N.T.A.

Nelle ricostruzioni é consentito l' accorpamento di più volumetrie esistenti nello stesso lotto. Per tale operazione non é comunque consentito recuperare, a fini residenziali, strutture precarie di vario genere come tettoie, porcilaie, pollai etc.

ART. 25) - RECUPERO - RESTAURO CONSERVATIVO ^{PER FABBRICATI IN DISUSO, USATI E SEMICROLLATI.}

In tutte le zone "E" é consentito il recupero, il restauro ed il ripristino anche a 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 e la 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 strutturale, dei materiali e dei paramenti di finitura originari, con le tecniche proprie del restauro conservativo.

Non sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione se non parziali, di piccola entità 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 da recuperare.)

Non é consentito alcun aumento di volumetria né di superficie utile.

TITOLO II

DOCUMENTAZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE

ART. 26) - DOCUMENTAZIONE:

a) - Domanda in bollo contenente il nome, il cognome, luogo e data di nascita del concessionario, luogo di residenza, codice fiscale ed ubicazione della costruzione;

b) - Titolo di proprietà corredato da relativa planimetria catastale e tipo mappale del frazionamento evidenziando la data in cui è stato redatto;

c) - Modello ISTAT debitamente compilato;

d) - Atto di vincolo e/o d'obbligo debitamente trascritto, a favore del Comune di Sermoneta con destinazione d'uso dei locali in progetto, e vincolo di inalienabilità disgiunta tra edifici e lotto vincolato;

in caso di recupero, di cui all'art. 25, la destinazione d'uso non può essere modificata per un periodo minimo di anni 10, nè l'immobile recuperato può essere alienato se non per successione per "mortis causa" o atti tra vivi con eredi legittimi;

e) - Ricevuta del versamento sul C/C n° 12627048 intestato a: Comune di Sermoneta Servizio Tesoreria per taxa esame progetto.

ART. 27) - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI:

a) - Corografia dimostrativa della precisa ubicazione del fabbricato in scala 1:10.000;

b) - Stralcio del P.R.G. vigente con l'ubicazione dell'intervento;

IL CAMBIO D'USO
SE MODIFICATO, DEVE
ESSERE SEMPRE AUTORIZZATO
DALL'ENTE -

c) - Planimetria su base catastale in scala 1:2.000 da cui risulta chiaramente l'area di proprietà e quella di vincolare al servizio del costruendo fabbricato. Tale elaborato sarà redatto secondo il metodo prescritto per il frazionamento catastale;

d) - Stralcio planimetrico in scala 1:500 da cui risultino chiaramente le distanze dai confini del lotto, l'ubicazione dell'edificio, loro pertinenze ed eventuali edifici esistenti su lotti limitrofi e nominativi dei confinanti.

e) - Piante in scala 1:100 con quote planimetriche ed altimetriche dei singoli piani dei scantinati e della copertura, con l'indicazione del tipo di questa e delle sovrastrutture terminali, quali cabine idriche, torrioni etc;

f) - Due sezioni quotate di cui una sulle scale nel rapporto 1:100;

g) - Tutti i prospetti dell'edificio con le quote riferite ai piani stradali ed ai cortil, con precisi rapporti planimetrici ed altimetrici rispetto alle proprietà confinanti in scala 1:100;

h) - Calcolo analitico delle superfici coperte, delle superfici lorde e delle superfici nette di tutti gli ambienti (compreso balconi, terrazze e portici) e della volumetria con relativo schema;

i) - Schema degli impianti idrici e sanitari, delle fognature domestiche e dello scarico dei pluviali in rapporto alla fognatura comunale e ad eventuale impianto di raccolta, smaltimento e depurazione. Piante, prospetti, sezioni e particolari delle opere di recinzione della corte o del lotto, e sistemazione a verde;

l) - Relazione illustrativa dichiarante la superficie del lotto, la superficie coperta, l'altezza massima dell'edificio, il volume, la lunghezza del fronte verso strada e contenente inoltre la descrizione particolareggiata dei lavori che si vogliono eseguire con l'indicazione dei materiali da impiegare per il rivestimento delle pareti esterne, siano esse o meno prospicienti: su strade, piazze o aree pubbliche e, agli effetti delle norme igieniche sanitarie, distribuzione di acqua, latrine, condotti neri, etc;

m) - Tutti gli ambienti debbono contenere in progetto l'indicazione della destinazione d'uso e la superficie utile netta;

n) - Il Comune ha facoltà di chiedere la produzione di elaborati e documenti integrativi aggiuntivi per una migliore istruttoria dei progetti, quando il caso lo richiede;

o) - I disegni relativi ai progetti, redatti in forma chiara e decorosa e devono essere ripiegati secondo le norme U.N.I. e presentati in n° 3 (tre) copie;

p) - Tutti gli elaborati devono essere firmati da un professionista abilitato e con impresso il timbro professionale del medesimo. Nel caso di professionisti non iscritti agli Albi professionali degli Ordini e Collegi della Provincia, dovrà essere allegato il certificato di iscrizione all' Albo e Collegio di provenienza, inoltre tali elaborati devono essere firmati anche dal proprietario;

q) - Tutti gli elaborati (rilievo e progetto) riguardanti gli interventi di cui all' Art. 25 delle presenti N.T.A., dovranno essere in scala 1:50 e corredati da una esauriente e particolareggiata documentazione fotografica, in duplice copia.

ART. 28) - Tutti i documenti per il ritiro della concessione edilizia, dovranno essere presentati entro e non oltre 240 giorni dalla data di ricezione della nota con cui l'amministrazione comunica che il

progetto stesso è stato esaminato favorevolmente dalla C.E.C.

TITOLO III

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 29) - Nei casi particolari in cui l' area di proprietà ricade all' interno di diverse zonizzazioni agricole, sarà consentito edificare solo sulla parte di area ricadente nella zonizzazione E1.

La volumetria totale ammissibile sarà in funzione degli indici di fabbricabilità relativi alle diverse zone e per superfici di competenza. Comunque l' edificazione e l' accorpamento della volumetria é ammessa solo nel caso in cui sia rispettato il limite di lotto minimo per ciascuna delle zone agricole omogenee e comunque nel rispetto delle norme del P.T.P. Regionale. Le N.T.A. di riferimento saranno quelle della zona E1.

ART. 30) - Le disposizioni della presente delibera sono applicate anche per le zone agricole vincolate E2 ed E3 salvo disposizioni Regionali o Statali più restrittive.

ART. 31) - Le disposizioni e le norme di cui alla presente delibera sono da applicarsi anche ai progetti giacenti al protocollo in attesa di istruttoria.

ART. 32) - Sono derogate le disposizioni e le norme di cui alla presente delibera per i progetti e le varianti in corso d' opera che sono stati già istruiti anche con il parere favorevole della C.E.C. e per essi il termine di cui all' art. 28, decorre dalla data di adozione della presente.

ART. 33) - Con la presente delibera si intendono revocate le disposizioni e le norme prescritte nelle precedenti delibere di C.C., in quanto modificate od incorporate nella normativa del presente deliberato.

ART. 34) - Sono fatte salve tutte le disposizioni vigenti in materia a livello comunale e/o regionale e/o statale non espressamente modificate o menzionate nella presente deliberazione e le prescrizioni previste dal nuovo codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione.

Art. 35) - COSTRUZIONE DI SERRE

La costruzione delle serre è disciplinata dalle norme e prescrizioni di cui alla L.R. n° 34 del 12/08/96, il cui testo si intende integralmente trascritto e riportato, ed è parte integrante della presente deliberazione;

L.R. 12 agosto 1996, n. 34 (1).

Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.

(1) Pubblicata nel B.U. 20 agosto 1996, n. 23, S.O. n. 1.

Art. 1 Oggetto.

La presente legge detta norme per la costruzione di serre che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Art. 2 Definizione.

1. Ai fini della presente legge è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

2. Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri.

3. Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.

Art. 3 Strumenti urbanistici.

I comuni nell'ambito del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione ovvero delle relative varianti, provvedono a disciplinare la costruzione delle serre di cui all'articolo 1 in conformità alle indicazioni dei programmi e dei piani di sviluppo agricolo. Per l'approvazione delle varianti,

in esecuzione della presente legge, si applicano le procedure previste dalla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, quando trattasi di varianti ricadenti nelle zone E.

Art. 4 Disposizioni tecniche.

1. Lo strumento urbanistico comunale di cui all'articolo 3 indica disposizioni tecniche da rispettare per la costruzione delle serre, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) la superficie coperta non deve superare il 75 per cento dell'area disponibile, ove questa sia inferiore a 5.000 mq; non deve superare il 50 per cento dell'area disponibile per le superfici eccedenti i 5.000 mq;
- b) l'altezza, misurata al colmo delle coperture, non deve superare i metri 6 (sei);
- c) le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - 1) metri 5 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
 - 2) metri 5 dal ciglio delle strade pubbliche comunali;
 - 3) metri 5 dai confini;
- d) le pareti verticali non possono superare l'altezza di metri 3,20 all'intersezione della linea di gronda;
- e) nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- f) può essere ammessa la costruzione di un'avanserra di servizio, con gli stessi materiali idonei per la costruzione delle serre, purché avente una superficie coperta non superiore al 10 per cento della superficie delle serre e un'altezza massima di metri 6 al colmo e di metri 3,20 alle gronde;
- g) la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera a).

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere imputate al fine della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi all'attività agricola come definita dal codice civile, ivi comprese le abitazioni rurali.

Art. 5 Concessioni edilizie.

1. Chiunque intenda procedere alla costruzione delle serre di cui all'articolo 1 deve chiedere al comune il rilascio della concessione ai sensi dell'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. La domanda di concessione deve essere corredata di:

- a) certificato catastale;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000;
- d) planimetria indicante la dimensione delle opere in progetto su scala 1:200;
- e) la cartografia ubicativa;
- f) particolari costruttivi su scala 1:50;
- g) piano di produttività agricolo.

3. Il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo dei manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.

È soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti.

Art. 6 Norma transitoria.

Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della presente legge, deve essere richiesta la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della presente legge.

Art. 7 Sanzioni.

1. Ai fini sanzionatori si applicano le disposizioni previste dalle leggi urbanistiche vigenti.

Art. 36) - ADEGUAMENTO STRUTTURE AZIENDE AGRICOLE

Nelle sole zone agricole "E1" del vigente P.R.G., per esigenze particolari, legate a maggiore produttività o particolare coltura praticata dall'impresa agricola, per una superficie coltivata, in proprietà od in uso, pari o superiore ad ha 4.00.00, (di cui almeno ha 2.00.00 in proprietà) è consentita la realizzazione, in deroga alle N.T.A., di volumetrie non residenziali aggiuntive, strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo, previa presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale.

(Art. 57 L.R. 38/80 – Piani di Utilizzazione Aziendale)

1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli a titolo principali singoli od associati, possono presentare al Comune un piano di utilizzazione aziendale che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni.
2. Il piano di utilizzazione aziendale è sottoscritto da un Dottore Agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere dal competente organo della provincia, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) della L.R. 14/99. Tale parere, se negativo, è vincolante e consiste:

stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti. (39)

Art. 27 (Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati)

(Art. 17 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda

Art. 28 (Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

(Art. 18 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D ed E;

c) 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 3 m per le strade di tipo A;

b) 2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze

minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. (40)

*§ 2. Installazione di opere e cantieri ed apertura di accessi sulle strade
(Artt. 20 - 22 Codice della Strada)*

- a) nella verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) nella verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) nella verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore

3. Il piano di cui al comma 1 deve contenere:

- a) una descrizione dello stato attuale dell' azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell' attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) individuazione dei fabbricati esistenti e l' individuazione dei fabbricati presenti nell' azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell' imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive con l' indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

4. L' approvazione del piano di cui al comma 1 da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni od autorizzazioni edilizie. La realizzazione del piano è garantita da un apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall' art. 76, stabilisca in particolare l' obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d' uso agricola delle nuove costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d' uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno dieci anni dall' ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

5. Il vincolo di destinazione d' uso di cui al comma 4, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 37) - ZONA "E2 - VINCOLATA"

Per l' edificazione nelle zone agricole "E2" valgono le prescrizioni di cui al vigente Piano Territoriale Paesistico, ambito 10, le cui N.T.A., così come approvate con L.R. n° 24/98 e n° 25/98, si intendono tutte riportate e sono parte integrante del presente testo unico delle N.T.A. delle zone agricole del vigente P.R.G.

DISTANZA DALLE STRADE

Con delibera di C.C. del 30.11.1988 n° 105, approvata con delibera dalla G.R. Lazio n° 6188 del 05.08.1984, la distanza dalle strade è stabilita come segue:

ml. 60 dalle strade di tipo a) come stabilito dall'art. 3 del D.M 1404/68; *ANTOSTRADA*
ml. 40 dalle strade di tipo b) come stabilito dall'art. 3 del D.M. 1404/68; *GRANDE COMUNALIS STATO*
ml. 30 dalle strade di tipo c) come stabilito dall'art. 3 del D.M 1404/68; *STRADE PROV. h*
ml. 20 dalle strade di tipo d) come stabilito dall'art. 3 del D.M 1404/68; *COMUNALI*

ml. 10 - - - - - FIDICINALE

Il D.M. 1404/68 sopraindicato, in rapporto alla natura ed alla caratteristica delle strade stabilisce la seguente distinzione:

ml. 60 dalle strade di tipo a) autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 07.02.1961 n° 59, art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19.10.1965, n° 1197, e legge 24.07.1961 n°729 art. 9);

ml. 40 dalle strade di tipo b) strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16.03.1956 n° 371 all. 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24.07.1961 n° 729 art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (In applicazione della legge 26.06.1965 n° 717 art.7);

ml. 30 dalle strade di tipo c) strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede o eguale a metri 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50;

ml. 20 dalle strade di tipo d) strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

IL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI SERMONETA

Provincia di Latina

COPIA DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 Del 25/07/02

OGGETTO: *Testo unico norme tecniche nelle zone agricole - Approvazione definitiva.*

L'anno duemiladue il giorno venticinque del mese di Luglio alle ore 12:20, presso la Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Proceduto all'appello nominale dei Consiglieri Comunali risultano:

	<u>Presente</u>	<u>Presente</u>	
Scarsella Antonio	Si	Vetica Mirella	No
Bianconi Giulio	Si	Corelli Giuseppe	No
Giovannoli Giuseppina	Si	D'Erme Igino	No
Minniti Biagio	Si	Manetta Fabio	No
Bondi Giuseppe	Si	Antonnicola Alessandro	No
Sgrò Mario	Si		
Iannarelli Torquato	Si		
Patella Antonio	Si		
Cantarelli Mafalda	No		
Cacciotti Rinaldo	Si		
Agostini Natale	Si		
Bonaldo Giulio	No		

Presiede l'adunanza il Scarsella Antonio nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale Dr. Ciuffo Pasquale.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, presenti n° 10 assenti n° 7 (Cantarelli Mafalda, Bonaldo Giulio, Vetica Mirella, Corelli Giuseppe, D'Erme Igino, Manetta Fabio, Antonnicola Alessandro), dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto hanno espresso parere FAVOREVOLE;

- IL RESPONSABILE del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;

ai sensi dell'art.49 comma 1° del D.Lgs.267/2000.

Prot. N° _____ del _____
Rep N° 564 del 05/08/02

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che con nota del 14.12.2001, prot. n° 165179, l'Ass.to Urbanistica e Casa, della Regione Lazio, ha comunicato il proprio parere favorevole, con prescrizioni, all'approvazione della Variante alle N.T.A. delle zone agricole del vigente P.R.G. e che tale variante è stata adottata soprattutto al fine di favorire le aziende agricole e promuovere un adeguamento delle strutture produttive alle esigenze di mercato e adeguare le N.T.A. ai contenuti della L.R. n° 34 del 12.08.96;
- Vista la Delibera C.C. n° 11 del 25.03.99 (Integrazione NTA zone agricole), con la quale si adotta l'integrazione del Testo Unico delle N.T.A. delle zone agricole con gli artt. 35-36 e 37;
- Vista la nota in data 14.12.2001, prot. n° 165179, con la quale l'Ass.To Urbanistica e Casa, trasmette all'A.C. il parere, favorevole con prescrizioni, espresso dal C.T.C.R., 1° sezione (voto n° 464/3 - adunanza del 11.10.2001) in merito alla variante in oggetto;
- Considerato che le prescrizioni, di cui al suddetto parere, riguardano solo alcune parziali modifiche all'art. 36 delle N.T.A. adottate;

Con votazione favorevole unanime, espressa per alzata di mano.

DELIBERA

- 1) Di prendere atto delle modifiche apportate dal C.T.C.R. all'art. 36, delle N.T.A. - zone agricole, da integrare e sostituire con l'art. 57 della L.R. n° 38 del 22.12.99;
- 2) Di adottare definitivamente il Testo Unico delle N.T.A. delle zone agricole del vigente P.R.G., con le modifiche risultanti dalle prescrizioni del C.T.C.R., allegando alla presente quale parte integrante;
- 3) Di dare mandato al responsabile del settore "urbanistica" dell'U.T.C. di predisporre tutti gli atti tecnici conseguenti alle suddette determinazioni;
- 4) Di inviare il presente atto all'Ass.to Urbanistica e Casa, Area 13.E Pianificazione e Copianificazione Comunale Sud, per gli adempimenti di legge.

utc/nc/NTAE_Adozione Definitiva

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il presente atto è stato deliberato e approvato all'unanimità dal Consiglio Comunale in data 15/10/2025.

Il presente atto è stato deliberato e approvato all'unanimità dal Consiglio Comunale in data 15/10/2025.

Il presente atto è stato deliberato e approvato all'unanimità dal Consiglio Comunale in data 15/10/2025.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Scarsella Antonio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Ciuffo Pasquale

Copia conforme all'originale per uso
Amm.vo Sermoneta li 05/08/02
Senza allegati



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Ciuffo Pasquale

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il Responsabile del Settore Affari Generali, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che copia del presente verbale è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 05/08/02 ai sensi dell'art.124, comma 1° del D.Lgs.267/2000;

Il Responsabile Settore Affari Generali
F.to *Umberto Pepe*

Il Responsabile Settore Affari Generali, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che il presente verbale è divenuto esecutivo:

- ☐ dal giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio
☒ dopo il 10° giorno dalla pubblicazione

Il Responsabile Settore Affari Generali
F.to *Umberto Pepe*
F.F. **PALOMBO BARBARA**

IL RESPONSABILE
del servizio interessato,
per quanto concerne la
regolarità tecnica
esprime parere
favorevole

F.to Arch. Castaldo Francesco

trasmessa per l'esecuzione ai seguenti uffici:

- Affari generali e personale
- Finanze e Bilancio
- Assetto del territorio
- Istruzione e Cultura
- Attività produttive turismo e commercio
- Lavori Pubblici
- Servizi Socio Sanitari

Il :
L'Ufficio Segreteria

TAV. 10		03.2009					
		Data		Revisione	Revisione	Revisione	Revisione
Oggetto: NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE				1a	2a	3a	

Progetto U.T.C.
Resp.le di Settore: Arch. Francesco Castaldo
Cons. Urbanista: Arch. F. Antonio Del Duca
Collaboratori:
Arch. Stefano Mantova
Arch. Giampiero Minniti
Arch. Marco Torella
Geom. Marco Torelli

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO
URBANISTICO DEI NUCLEI ABUSIVI
(L.R. del 02/05/1980 n° 28 e s.m.i.)
BORGATA DOGANELLA DI NINFA



COMUNE DI SERMONETA
PROVINCIA DI LATINA

- Aree di completamento residenziale (B1a)
- Aree edificate interessate da sinkhole
- Aree di ristrutturazione e completamento residenziale (B2)
- Ambiti di ricucitura e riqualificazione urbanistica a progettazione unitaria e/o comparti (D)

Art. 4 Zonizzazione e destinazione d'uso

Le presenti norme tecniche di attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute.

- prescrizioni per le zone sismiche relativamente alla altezza massima dei nuovi edifici e alle limitazioni alle altezze in funzione della larghezza delle sezioni stradali;
 - abolizione delle barriere architettoniche;
 - prescrizioni del Codice della Strada.
- Per quanto non espressamente disciplinato in questa sede valgono:
- le norme di attuazione del P.R.G.;
 - le prescrizioni di cui alle N.T.A. dei vigenti PPE L.R. 28/80, così come modificate ed integrate con Delibere C.C. n. n. 39 del 28.12.06, n. 55 del 17.12.07 e n. 17 del 21.04.08;
 - la normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia, con particolare riferimento a:

Art. 3 Riferimento ad altre prescrizioni.

TAV	1	Inquadramento Territoriale: PRG – PTPR
TAV	2	Stato di fatto
TAV	3	Viabilità – Parcheggi - Profili
TAV	4	Zonizzazione
TAV	5	Lottizzazione
TAV	6	Planovolumetrico
TAV	7	Impianti: Rete Idrica-Fognante-Metano
TAV	8	Impianti: Illuminazione Pubblica-Telefono
TAV	9	Relazione Tecnica
TAV	10	Norme Tecniche di Attuazione
TAV	11	Relazione di Spesa

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Art. 2 Elenco delle Tavole

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano alle aree che risultano comprese nella Perimetrazione del Piano di Recupero del nucleo abusivo della Borgata Doganella di Ninfa, così come già individuato con Delibera C.C. n. 117 del 19.12.83, ai sensi della L.R. 28/80, artt. 4-8 e 9 "Variante Speciale" al vigente P.R.G., approvato con Delibera G.R. n° 4583 del 05.08.83.

Art. 1 Campo di applicazione

E' consentita altresì la edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché

per anziani, ecc.; servizi pubblici di carattere locale.
con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, case di cura, case
ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici; abitazioni collettive
artigianali di servizio alla residenza, con superfici utili non superiori a 150 mq. per
uffici privati, studi professionali e agenzie; esercizi commerciali al dettaglio e attività
utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili e connesse alla residenza.
In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti
quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in
linea, a corte e a schiera).

edificabile.
progetto. Le superfici delle suddette aree concorrono al computo della volumetria
cessione a titolo gratuito all' A.C., delle aree allo scopo individuate negli elaborati di
I proprietari dei lotti interessati da viabilità e/o pubblici servizi sono tenuti alla

gratuito all' A.C.
questo caso l'area residua libera da costruzioni dovrà essere ceduta a titolo
anche tra aree non confinanti, anche nel caso di sole aree inedificate. In
per quelle edificate possono essere sommate. Tale accorpamento è possibile
adozione della presente normativa, le edificabilità previste per le aree libere e
Nel caso di accorpamento di lotti liberi ed edificati, come risultanti alla data di

- Altezza massima 7,50 ml
- Distacchi dai confini 5,00 ml
- Distacchi dalle strade, pubbliche e private 5,00 ml
- Distacchi tra gli edifici 10,00 ml

Costruire, è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
rilascia per singoli lotti. L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a Permesso di
immobiliari. Il "Permesso di Costruire", di cui al Capo II del predetto testo unico, si
sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità
legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi,
lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni
all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1
parzialmente edificate o inedificate. In tali zone sono ammessi gli interventi definiti
adiacenti, comprese nel perimetro del piano di recupero, interamente o
Comprendono le aree perimetrate così come da Delibera C.C. n. 117/83, e quelle

Arete di ristrutturazione e completamento residenziale (B2 – i.f.f. 0,60 mc/mq)

Art. 5 Arete di completamento residenziale (B1a – i.f.f. 0,60 mc/mq)

- Servizi di interesse comune
- Aree per l'edilizia residenziale pubblica (L. 167)
- Verde pubblico e attrezzato (Vp)
- Parcheggi (Pn)
- Viabilità

Al fine di dotare il nucleo oggetto del presente Piano Particolareggiato delle aree di verde pubblico e servizi necessari per il soddisfacimento degli standards di legge, è stata individuata un'area a comparto denominata D, con obbligo di progettazione unitaria.

L'attuazione di questo comparto avverrà per iniziativa privata, o, in carenza, per iniziativa pubblica nei modi di legge e con indice di edificabilità di 0,60 mc/mq., calcolato sull'intera superficie di comparto, così come rappresentato ed individuato nella Tav. n° 5

E' consentito il frazionamento in sub-comparti, previa presentazione di progetto preliminare unitario esteso all'intero comparto.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, commerciali, turistico-ricettive, ristorazione, ricreative, sport e tempo libero, residenze per anziani, etc.

Le sagome degli edifici rappresentati negli elaborati di piano sono indicative, fermo restando l'obbligo di rispettare l'asse di sviluppo dell'intervento, gli allineamenti, e di

Art. 6 Ambiti di ricucitura e riqualificazione urbanistica a progettazione unitaria e/o comparto (D)

Nelle aree interessate da sinkhole, per le costruzioni esistenti legittime o per le quali risulta rilasciata la concessione a sanatoria, sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento statico. Sono altresì consentiti adeguamenti igienico-sanitari tramite incrementi volumetrici non superiori al 10% della volumetria realizzata alla data del presente piano, ove questo sia compatibile con le particolari condizioni geologiche riscontrate.

Per quanto riguarda il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 14 - "Norme di inserimento ambientale".

E' consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge (il 10% del volume, ai sensi L.122/89 e s.m.i., ecc.), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi.

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati che consentano la verifica in ordine a:

- inserimento delle opere nel contesto del nucleo abitativo: rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
- appropriato uso dei materiali, in riferimento alle raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni di cui all'Art. 11 "Norme generali".

riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo), qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- dimensione massima 20 mq di superficie lorda di pavimento per ogni unità immobiliare
- altezza massima 3,00 ml
- distacco dalle strade o dai confini e di zona 1,50 ml
- distacco dagli edifici 3,00 ml
- pendenza max falde di copertura 30%

cessione a titolo gratuito delle aree destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico o servizi, così come evidenziato nelle tavole di piano.

I singoli proprietari, potranno procedere alla richiesta congiunta di Permesso di Costruire e l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare solo previa cessione delle aree oggetto di perequazione, destinate a strade, parcheggi o verde pubblico e/o attrezzato e contemporanea sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

I singoli proprietari potranno procedere immediatamente alla edificazione se, oltre ad essere inclusi nelle aree soggette a perequazione hanno la possibilità di poter realizzare sul proprio lotto la volumetria di pertinenza.

In questo caso dovranno presentare, contestualmente al progetto edilizio, un progetto preliminare unitario relativo a tutto il Comparto, così come rappresentato negli elaborati di Piano, e dal quale si evinca:

a) la ripartizione della volumetria di pertinenza per i singoli aventi diritto alla volumetria di comparto;

b) le modalità di accesso e disimpegno di tutte le unità in progetto;

c) le quote di spiccatto rispetto al rilievo dello stato di fatto;

d) la dimostrazione delle possibilità di esecuzione frazionata di tutto l'intervento per singole porzioni riferite a tutti i proprietari aventi diritto ai sensi dei commi precedenti;

e) il frazionamento catastale dell'area di intervento con la indicazione delle aree destinate alla edificazione e quelle destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico e attrezzato;

f) la cessione al Comune di tutte le aree affinché questo provveda, a semplice richiesta, a mettere a disposizione dei singoli aventi diritto le aree destinate all'edificazione.

Per l'area destinata ad edilizia residenziale pubblica si procederà secondo le normative prescritti che sovrintendono ai finanziamenti per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 7 Servizi di interesse comune

Si riferisce alle aree interessate da fabbricati destinati a servizi, in genere, interni alle perimetrazioni dei nuclei spontanei approvate da questa amministrazione.

L'attuazione degli interventi edilizi, in via prioritaria, di iniziativa pubblica, è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiaria: libero
- Distacchi dai confini: 5 ml
- Distacchi dalle strade, pubbliche e private: 5 ml
- Distacchi tra gli edifici: 10 ml

Per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni di attività produttive (affidenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti), in aggiunta ai parcheggi di cui al comma 1 dovrà essere garantita all'interno della proprietà una superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli) nella misura del 10% della superficie del lotto, per analogia a quanto previsto dall' Art. 5 punto 1) del D.M. 1444/68.

Sulle aree destinate a parcheggi pubblici potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature. Potranno, altresì, essere ivi realizzati anche parcheggi interrati, laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe di accesso. L'Amministrazione comunale potrà autorizzare, in concessione, la realizzazione di volumetrie non residenziali interrate, previa stipula di convenzione che preveda tra l' altro, a cura dei privati, la sistemazione di

Ogni edificio dovrà essere dotato di parcheggi privati, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume fuori terra, come disposto dall'art.41 sexies della legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/89 e s.m.i. (ovvero per i soli insediamenti commerciali, nella misura stabilita dall' Art. 19 della L.R. 18.11.99, n.33 e s.m.i.);

Per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni commerciali, direzionali e a servizi privati maggiori di 150 mq. (affidenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti), in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente punto 1 devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio, per analogia a quanto previsto dall' Art. 5 punto 2) del D.M. 1444/68: a 100 mq di superficie non residenziale lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 9 Parcheggi

Su queste aree è possibile la realizzazione di accessi carrabili e pedonali per entrare nelle sottosezione contenenti da strada pubblica.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle prescrizioni individuate all'atto della progettazione delle infrastrutture pubbliche di piano, a cura dell'Amministrazione Comunale, nell'ottica del perseguimento di un disegno unitario per l'intera zona d'intervento.

Sono aree d'uso pubblico sistemate a giardino od alberate, con viabilità pedonale o ciclabile, generalmente adiacenti o collegate alla viabilità carrabile, che pur di dimensioni ridotte, assolvono funzioni di attrezzatura di cui all' Art.3, comma 2 lett. c) del D.L. 02.04.1968 n.1444.

Art. 8 Verde pubblico attrezzato

Eventuali proposte di attuazione da parte dei privati devono attenersi al rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge Regionale 26.06.1997, n.22 in materia di "Programmi Integrati d'intervento".

1 Prescrizioni e parametri fondamentali

I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni riportate negli articoli delle presenti norme tecniche e conformarsi alle indicazioni planimetriche interne ai lotti. Le sagome d'ingombro degli edifici, così come rappresentate nelle tavole di piano, non sono vincolanti. Nel rispetto della volumetria massima e dell'altezza massima ammissibile è consentita la modifica delle tipologie edilizie, così come indicate nella tav. n° 6, previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero lotto o a più lotti contigui.

I progetti da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specificino la qualità dei materiali da impiegare e i colori che verranno prescelti, in conformità alle prescrizioni espresse per ciascuna zona. Ogni progetto dovrà contenere un elaborato riguardante la recinzione conforme alle caratteristiche di cui al seguente comma 6. Gli edifici che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia dovranno presentare caratteristiche uniformi per i materiali impiegati a vista, nonché per finiture e colori sulle superfici esterne. Le finiture e i rivestimenti esterni dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco, pozzolana, rosso romano.

In caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione della volumetria preesistente anche se maggiore di quella derivata dall'indice di edificabilità di zona.

Art. 11 Norme Generali

La viabilità carrabile è quella indicata negli elaborati planimetrici di progetto.

Per quanto attiene la larghezza delle sedi stradali, sono vincolanti le dimensioni totali riportate nelle sezioni stradali tipo di cui alla legenda delle planimetrie di progetto.

La conformazione geometrica e la localizzazione dei marciapiedi (ove per tali si intendono tutti gli spazi a viabilità pedonale), rappresentata sulle planimetrie di progetto, si intende meramente indicativa.

Per quanto attiene le dimensioni minime degli elementi costitutivi lo spazio stradale (carreggiata, corsie, banchine, marciapiedi, ecc.), si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade".

Per quanto non espresso al presente articolo, valgono le norme di cui al vigente Codice della Strada.

Sulle aree di cui al comma precedente, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare, in concessione, la realizzazione di volumetrie non residenziali interrate, previa stipula di convenzione che preveda tra l'altro la realizzazione a cura dei privati della sistemazione di superficie.

Per quanto attiene la piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde tra gli spazi di sosta, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 15 - Norme di inserimento ambientale.

Art. 10 Viabilità

superficie.

Per quanto attiene la piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde tra gli spazi di sosta, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 14 – Norme di inserimento ambientale.

E' consentita altresì la realizzazione di accessi carrabili alle aree edificabili adiacenti, allorché le superfici a parcheggio si interpongano tra lotti e viabilità per l'intero sviluppo del fronte strada.

- 2 Criteri di valutazione del volume e delle altezze:
- Per il calcolo della volumetria residenziale fissata dallo strumento urbanistico, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, è previsto, anche in forza della L.R. n. 6/2008, lo scomputo:
- a) del maggior spessore delle mura esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
 - b) del maggior spessore eccedente 30 cm fino ad un massimo di 15 cm per i solai intermedi, fino a 25 cm per i solai di copertura;
 - c) delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;
 - d) degli atrii e delle scale condominiali, dei cavei, del vano ascensore e relativo locale macchina, della cabina idrica e serbatoi;
 - e) del locale autorimessa a condizione che la sua altezza interna, misurata all'intradosso del solaio, non sia superiore a ml 2,40;
 - f) degli spazi di disimpegno di uso collettivo (piazze, percorsi, ballatoi ecc.) nel calcolo della volumetria dei servizi di stretta pertinenza residenziale, nonché di quella commerciale, fissata dallo strumento urbanistico.
- L'altezza massima dell'edificio è quella compresa tra la quota del marciapiede, ai piedi del fabbricato, a sistemazione del lotto avvenuta, e l'intradosso dell'ultimo solaio. Gli eventuali locali tecnici, ammessi al disopra dell'ultimo solaio, possono eccedere per un'altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a ml 2,40 e ml 3,20 per il locale macchina degli ascensori;
- L'altezza minima non può essere inferiore a ml. 2,70 per i locali abitabili e non superiore a ml. 2,40 per i locali accessori. Nel caso di copertura con solaio inclinato, e per ambienti con piano di calpestio e soffitti sfalsati, tale limite si riferisce all'altezza media rispetto alla superficie del vano.
- 3 Coperture a terrazzo e Volumi tecnici:
- I volumi tecnici e/o accessori ammessi al di sopra del terrazzo di copertura devono avere una superficie complessiva inferiore o eguale al 20% della superficie coperta del piano tipo.
- Sono consentite pensiline, cornicioni e/o solai di collegamento e di raccordo tra i volumi accessori, purché posti ad un'altezza non superiore a ml. 2,40. La superficie complessiva dei solai di collegamento non può superare il 20% della superficie coperta del piano tipo. Non vengono computati eventuali piccoli locali e/o manufatti connessi all'installazione di impianti finalizzati al risparmio energetico.
- 4 Coperture a tetto
- La copertura a tetto (è comunque consentita la realizzazione di terrazzi per una superficie complessiva non superiore al 30% dell'intera copertura), potranno avere pendenze fino a 30 gradi e manto in tegole tipo portoghese nel colore naturale del cotto. I locali del sottotetto, da rendere di preferenza abitabili, in osservanza alla L.R. n. 13/2009, per contenere il consumo di suolo, non potranno avere altezza media netta, dal solaio orizzontale sottostante, inferiore a m 2,40 per gli spazi ad uso abitazione, e 2,20 per gli spazi accessori o di servizio; l'altezza minima non sarà inferiore a m 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,30 per gli spazi accessori o di servizio; gli spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi anche con arredi fissi come guardaroba o ripostiglio tranne che a fronte delle luci.

[1] Nelle more dei provvedimenti che la Giunta Regionale deve emanare in applicazione della LR n 6/2009, recante "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", riguardanti, in particolare, i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, che, principalmente, saranno fondati sulla individuazione degli standard ottimali per i consumi e per gli scarichi, sulla verifica e sul monitoraggio delle reti, sul recupero delle acque piovane e grigie da depurare prevalentemente con tecniche naturali, il piano potrà prevedere:

- tra le opere di urbanizzazione primaria a rete la realizzazione del "cunicolo intelligente" di diametro adeguato per consentire il passaggio dei servizi: acqua, luce ed, eventualmente, fibre ottiche. Il cunicolo, che potrà interessare la viabilità di distribuzione principale, consentirà il monitoraggio e la manutenzione mediante la realizzazione di pozzetti praticabili.
- tra le prescrizioni negli interventi d), e) ed f) del DPR n380/2001 il piano prevede obbligatoriamente:

a) il recupero e riuso delle acque piovane e grigie con sistemi integrativi di raccolta,

Art. 12 Risparmio idrico

CAPO II INDICAZIONI FONDAMENTALI DELLA SOSTENIBILITA' ENERGETICO AMBIENTALE

Piantumazione.
Per quanto riguarda la piantumazione di nuove alberature ed il mantenimento delle esistenti valgono le prescrizioni di cui all' Art. 14 - "Norme di inserimento ambientale".

Recinzioni:
Le recinzioni, su strada, non possono superare un'altezza di ml. 1,80 e devono consentire, di regola, l' introspezione sia sui confini stradali, sia sui confini privati. La visibilità all'interno dei muri di recinzione può essere limitata solo con siepi, cespugli e impianti di verde. Il muro di recinzione non potrà superare l' altezza di ml. 0,60 dal piano del marciapiede antistante. E' consentito superare tale altezza solo con elementi metallici o in legno, purché consentano una visuale libera, nel rispetto della quota di ml. 1,80. Eventuali pensiline di protezione degli accessi carrabili e pedonali non possono superare un'altezza di ml. 2,20.

5 Deroghe al distacco dai confini:
Per particolari o ridotte dimensioni del lotto edificabile o condizioni di limitata possibilità di realizzare la volumetria di pertinenza sono consentite deroghe al distacco minimo dai confini, comunque nel rispetto della distanza minima di ml. 10.00 tra pareti finestrate di altri edifici e fatti salvi i diritti di terzi.

Negli interventi di nuove costruzioni il volume del sottotetto abitabile si computa come volume residenziale per un valore pari al 50% di quello ammesso quando la copertura dell'edificio progettato comprende impianti fotovoltaici totalmente integrati e di potenza nominale uguale o superiore a 3 kWp per ogni alloggio del progetto.

Negli interventi di ristrutturazione integrale (demolizione e ricostruzione) è consentito il recupero della volumetria preesistente anche nel caso in cui la stessa superi l' indice di edificabilità della zona.

abitabile non si computa come volume residenziale.

Negli interventi di ristrutturazione intesi al recupero dell'abitabilità dei sottotetti esistenti, il volume che riguarda la sagoma di inviluppo della definitiva costruzione del sottotetto

- filtraggio ed erogazione;
- b) la cassetta d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) la rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) le pavimentazioni drenanti dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al 50 per cento della loro superficie, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come *isola di calore*.
- [2] Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli e nel caso di ristrutturazioni edilizie, gli impedimenti tecnici, adeguatamente documentati, per il recupero ed il riutilizzo delle acque
- Art. 13. Risparmio energetico e fonti energetiche rinnovabili**
- 1 Negli interventi d), e) ed f) del DPR n.380/2001 è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per:
- a) il fabbisogno di acqua calda al 50 per cento;
- b) il fabbisogno minimo di energia elettrica per 1 kW ad unità immobiliare residenziale e 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.
- 2 La progettazione deve curare l'integrazione con il quartiere e con le strutture del fabbricato nel senso di essere parte organica del progetto e di contribuire alla qualità architettonica dell'intervento. In particolare, ove è compatibile, i pannelli fotovoltaici potranno coprir i volumi di pertinenze ed i parcheggi pubblici e privati. Qualora le tipologie edilizie non dovessero consentire l'intervento integrato con gli edifici o con la copertura delle loro pertinenze, si potrà prevedere l'uso di aree, anche non contigue, idonee alla installazione di centrali fotovoltaiche. In tal caso si deve aver cura di inserire paesaggisticamente gli elementi tecnologici con quelli naturali anche mediante la realizzazione di cinture verdi alberate. Le coperture a tetto abitabili o recuperate come tali, integrate con impianto fotovoltaico, prevedono incentivi di volumetria residenziale secondo quanto disposto all'art. 11 delle presenti norme.
- 3 Sono fatti salvi i vincoli nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati
- 4 Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti di fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'art. 19, quarto comma, della legge regionale n. 26/2007. In particolare:
- a) non occorre titolo per le installazioni di soggetti abilitati per impianti:
- a.1) di pannelli solari termici di fino a 30 m² e di pompe di calore destinate alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
- a.2) di impianti fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;
- a.3) di impianti eolici fino a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
- b) sono sottoposte a DIA le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 mq, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui alla lettera a), numeri 2) e 3), di potenza superiore ai limiti previsti si applica il D.lgs n. 387 / 2003

b) Aspetti ambientali - idrologici

Nelle aree di bordo degli insediamenti oggetto del recupero urbanistico, e nelle fasce di verde alberato previste all'interno del piano servizi, si devono progettare le condizioni ambientali per la formazione di "corridoi biologici" mantenendo, dove e come è possibile, la vegetazione autoctona.

Si deve prevedere il ricorso della tecnica del "pre-verdissamento", in tutte le aree destinate ad ospitare parchi o zone verdi, in modo tale da avere zone verdi adulte quando, terminata l'edificazione o l'intervento pubblico, ha inizio la loro fruizione.

Fermo restando l'obbligo del massimo mantenimento degli elementi naturalistici già preesistenti (filari arborei, fasce frangivento, vegetazione lineare, siepi ecc.) si deve prevedere l'introduzione di nuove famiglie vegetali, fitoclimaticamente compatibili, che conferiscano maggiore qualità paesaggistica e amenità al comprensorio.

È prevista, in particolare, per ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, la piantumazione di un albero in area privata ed un albero in area pubblica secondo le disposizioni e le specifiche indicazioni, in merito anche alle essenze arboree, fornite dall'U.T.C..

È prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o

a) Aspetti geologici strutturali

Nelle aree non idonee che la Carta di Idoneità Territoriale ha appositamente perimetrato rischio Sinkhole è prescritto ogni nuovo intervento di edificabilità.

Per gli edifici che allo stato attuale insistono sulle suddette aree sono ammessi i soli interventi di restauro conservativo, di riqualificazione dell'edificio per il miglioramento statico e per il miglioramento o adeguamento alle condizioni igienico sanitarie.

Non sono ammessi, invece, gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Nelle aree che la Carta di Idoneità Territoriale ritiene idonee all'edificazione si dovrà procedere a sondaggi geognostici in numero e ubicazione tale da ipotizzare la giacitura tridimensionale del piano di fondazione, accertare le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, la loro portanza e le relative azioni di influenza avendo cura di limitare al massimo gli eventuali cedimenti differenziali.

Il piano di calpestio dovrà essere posto sempre ad almeno un metro al di sopra del livello piezometrico esistente, nelle aree, pertanto, in cui la falda si presenta entro due metri dal piano di campagna, sono inibiti i piani interrati e seminterrati.

In tutte le aree oggetto di intervento devono essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto. Le opere di regimazione delle acque meteoriche devono osservare le norme e le zonizzazioni riportate nei piani di bacino.

Art. 14 Norme relative agli Aspetti geologici-strutturali ed all'inserimento ambientale

5 Il contenimento del consumo energetico che comporta agevolazioni nello scomputo della cubatura residenziale deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal decreto legislativo 19-8-2005, n. 192.

6 L'Amm.ne comunale applica lo scomputo dei maggiori volumi realizzati per conseguire il risparmio energetico anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

7 Le disposizioni sul risparmio energetico quando sono applicabili agli interventi di recupero degli edifici esistenti, devono prevedere la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine degli edifici urbani e rurali di antica formazione.

Per quanto non espressamente disciplinato, nelle presenti norme, valgono le N.T.A. del vigente P.R.G. e dei vigenti Piani di recupero, ai sensi della L.R. 28/80 e tutte le disposizioni vigenti alla data di approvazione del presente P.P.E.

Disposizioni finali

Art. 16

E' fatto obbligo limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto di impermeabilizzazione massimo del 50%, ove per tale si intende il rapporto tra superficie impermeabile (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile.

Per ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere piantumato n. 1 albero, nel lotto privato di pertinenza e n. 1 albero in aree o strade pubbliche, secondo le disposizioni e le specifiche indicazioni, in merito anche alle essenze arboree fornite dall' U.T.C..

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate e, nel caso delle querce, la obbligatoria ripiantumazione della stessa essenza. Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, di cui al seguente elenco, per un minimo di 50 alberi e 50 arbusti per Ha. Comunque dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna con piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, finalizzate anche all'inserimento paesaggistico dei parcheggi (per analogia al disposto della Del. G.R. 12.12.00, n. 2546 in materia di verifica V.IA.)

Art. 15 Norme di inserimento ambientale

Nelle aree di verde privato è fatto obbligo, come richiamato nelle presenti norme, di limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto di impermeabilizzazione massimo del 50%, ove per tale si intende il rapporto tra superficie impermeabile (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile.

V.IA.)

estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate e, nel caso delle querce, la obbligatoria ripiantumazione della stessa essenza. Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, di cui al seguente elenco, per un minimo di 50 alberi e 50 arbusti per Ha. Comunque dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna con piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, finalizzate anche all'inserimento paesaggistico dei parcheggi (per analogia al disposto della Del. G.R. 12.12.00, n. 2546 in materia di verifica