



COMUNE DI LATINA
LA CITTÀ DEI DIRITTI



Comune di Latina

Soggetto proponente

Sindaco: Dr. Damiano Coletta

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Latina

Soggetto attuatore

Presidente: Ing. Marco Fioravante

A GONFIE VELE, IN DIREZIONE OSTINATA E CONTRARIA

Programma integrato di rigenerazione urbana nel quartiere Q4 di Latina

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

DM Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.09.2020

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



STUDIO INTHEMA SRL

Ing. Carlo PATRIZIO

Team:

Arch. Sophie CARAPELLA

Ing. Benedetta DE BENEDITTIS

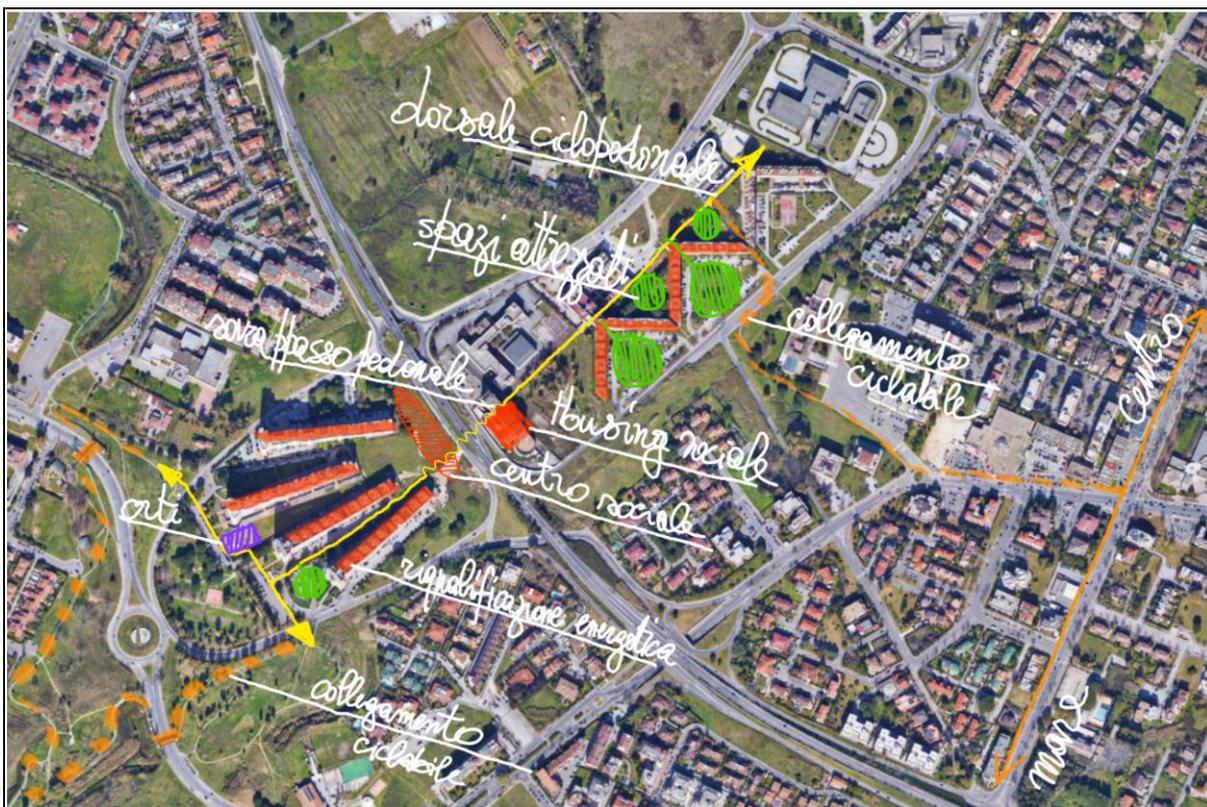
Ing. Mirko GREGORACE

Marzo 2021



INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	DESCRIZIONE DELL'AREA DI PROGETTO	5
2.1.	Caratteri generali	5
2.2.	Il contesto urbano	8
2.3.	Dati statistici dell'insediamento ERP	11
2.4.	Morfologie e tipologie	13
2.5.	Qualità dell'ambiente urbano	15
3.	DESIGN DEI PROCESSI DI PARTECIPAZIONE	17
3.1.	La partecipazione nella fase I del bando	17
3.2.	La partecipazione nella fase II del bando	21
4.	DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	22
4.1.	Un progetto di rigenerazione urbana	22
4.2.	La Struttura di Piano	23
4.3.	Clustering e scoping	24
4.4.	L'intervento <i>pivot</i>	24
4.5.	Il masterplan	25
4.6.	La fattibilità normativa, amministrativa e urbanistica	30
4.7.	La governance di piano	31
4.8.	Il monitoraggio dei risultati	31
5.	QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO	31
5.1.	Quadro economico	31
5.2.	Cronoprogramma finanziario	32
6.	CONCLUSIONI	32



1. PREMESSA

Il progetto illustrato nella presente relazione è proposto dal Comune di Latina.

Con la **Deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 04/02/2021**, l'autorità amministrativa locale ha approvato la sottoscrizione di un partenariato con l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) della Provincia di Latina cui è stato affidato il ruolo di soggetto attuatore.

Il progetto è relativo ad un'area posta nel quadrante S-W, nella quale si trova il più numeroso insediamento ERP della città e che – situata a cavallo della SS 148 Pontina – rappresenta la testata esterna (rispetto al centro urbano) del sistema direzionale della città. Quest'ultimo è un sistema urbano il cui impianto risale al Piano del 1972, opera del gruppo guidato da Luigi Piccinato (con Michele Valori, Fulvio Carletti e Vittorio d'Erme), che doveva avere la funzione di fornire le aree edificabili necessarie per lo sviluppo urbano di una città in forte espansione. Questa, nata dapprima come centro rurale della Bonifica pontina, nel 1935 era poi divenuta capoluogo di Provincia e nel secondo dopoguerra, con il programma di industrializzazione del Mezzogiorno e la connessa apertura al traffico della SS 148 Pontina, si andava trasformando in un vero e proprio centro industriale. Conseguentemente, il gruppo dei pianificatori riteneva che con il trascorrere degli anni, sempre più Latina sarebbe stata il teatro di significative dinamiche di terziarizzazione, proprio in ragione del crescente numero di industrie che si insediavano nell'ex Palude Pontina, dalle quali – queste erano le attese – si credeva che sarebbero potute derivare evoluzioni significative in termini di sviluppo locale. Lucidamente, Piccinato prevede nella sua Relazione di Piano: *“Latina assumerà fatalmente la funzione importantissima di centro direzionale delle industrie che si insedieranno nella pianura ed inoltre, grazie alla sua vicinanza col mare, col bellissimo Lago di Fogliano e le sue terme, la funzione di centro turistico”*. Alla prova dei fatti, tuttavia, i grandi soggetti dell'industria insediata non sono riuscite a generare fenomeni virtuosi di sviluppo locale, autogeni ed endogeni (ammesso che lo abbiano mai voluto), né la sperata attrattività turistica ha mai registrato numeri significativi.



Il risultato di questa storica attenzione progettuale è un sistema che pur fortemente caratterizzato sul piano della morfologia urbana e della tipologia edilizia, risulta incompiuto nelle sue previsioni quantitative e funzionali e tuttavia ugualmente capace di alimentare il legame identitario tra gli abitanti e la propria città probabilmente proprio perché fu programmaticamente dotato di mix funzionale; ancora Piccinato scrive infatti: *“È stata ammessa in tale zona una certa percentuale di abitazioni: la vita non vi si svolgerà pertanto durante le sole ore lavorative, evitando così che durante le ore notturne essa assuma lo squallido aspetto di una città disabitata”*.

Sebbene sull'area interessata dal progetto qui illustrato non sussistano vincoli di alcuna natura, tuttavia **essa presenta il carattere di una significativa testimonianza della pianificazione urbana novecentesca**, particolarmente riuscita nell'intento di fondare un processo identitario di lunga durata negli abitanti, proposito – questo – ancor più delicato se si pensa che Latina è una città di fondazione e come tale, per avere una storia insediativa e le conseguenti stratificazioni socio-territoriali piuttosto recenti, maggiormente bisognosa di attenzioni progettuali.

Conferma questo quadro di singolarità qualitativa e testimoniale anche la presenza, nell'area di progetto, come già accennato, **di un insediamento ERP risalente alla metà degli anni '80**, più precisamente i due lotti 46 e 47, opera di un folto gruppo di progettisti¹, in cui sono insediate circa 340 famiglie; esso rappresenta autorevolmente la tendenza – in atto nell'Istituto Autonomo Case Popolari di quegli anni – a rispondere alla domanda di residenzialità pubblica intervenendo con edifici di grande dimensione, per costituire segni nel territorio vasto più che nel solo paesaggio urbano; nel caso di specie, l'intenzionalità fu quella di mettere in relazione ideale un insediamento puntuale con i segni geografici del territorio: da una parte il mare, dall'altra il terrazzo geologico delle prime alture appenniniche e nel mezzo la trama agraria della pianura Pontina, sottratta alla pervasività delle acque dalla Bonifica e guadagnata alla produzione del settore agricolo. La storia dell'edilizia residenziale pubblica in Italia ha messo in luce come questi interventi abbiano mostrato la corda soprattutto alla verifica delle tante e diverse difficoltà gestionali, dovendo organizzare un abitare possibile con numeri spesso proibitivi; ciò non di meno si tratta di sperimentazioni che hanno impegnato – non sempre con esiti all'altezza delle aspettative, occorre dirlo senza infingimenti – le migliori scuole del pensiero architettonico e della prassi urbanistica di quegli anni.

Infine, completa il quadro fin qui descritto come un contesto di particolare qualità, un'ultima considerazione. Il Comune di Latina, nel quadro delle iniziative volte alla stesura del Piano Strategico della città, ha stipulato una convenzione di ricerca con il Ce.R.S.I.Te.S., Centro di ricerca e servizi dell'Università La Sapienza di Roma, che ha affidato ad un Gruppo di lavoro della Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale della sede di Latina la redazione di studi propedeutici allo stesso piano strategico. Gli esperti del Gruppo di lavoro hanno già individuato nella realizzazione di una linea di trasporto su ferro a guida vincolata, prevista sul Viale Le Corbusier a servizio di tutto il sistema direzionale, una direttrice di ulteriore sviluppo (sostenibile) dell'area e hanno identificato nell'intersezione tra la SS 148 e il sistema direzionale medesimo, il luogo iconico per la realizzazione di una porta urbana di accesso anche simbolico alla città. Anche quest'ultima circostanza, pertanto, sembra convalidare la convinzione che sta alla base della presente proposta progettuale: raccogliere da una parte la sfida che la Storia urbana della città pone, dall'altra l'occasione che il Bando ministeriale offre, per restituire qualità a un'area urbana che nel corso degli anni ne ha perso le tracce e che è invece all'altezza di un abitare nuovo, sostenibile e soprattutto, ostinatamente pubblico.

¹ I due edifici di cui trattasi, commissionati dall'allora IACP, sono stati progettati da M. T. Accatino, F. Barbaresi, A. Calcagnigi, C. Campagna, R. Cerocchi, V. D'Arcangelo, G. Defend, C. De Paolis, M. De Rossi, R. Gionchiglia, A. La Penna, O. Marchetti, A. Molon, A. Polito, L. Risoli, V. Rondoni, A. Ungarelli, D. Zoi.

Nel quadro del rinnovato interesse che va quindi confermandosi per il sistema direzionale di Latina, ha preso forma la *Vision di Piano*: **“A gonfie vele, in direzione ostinata e contraria”** vuole essere infatti la rappresentazione espressiva dell’idea-guida su cui si fonda tutto il complesso delle azioni di piano che qui si propone, cioè a dire **“il camminare sostenibile”**, quello fisico e reale dalla periferia **verso la città e viceversa**, quello altrettanto concreto **verso una maggiore sostenibilità ambientale** dell’insediamento edilizio, ma anche quello metaforico **verso un innovativo modello di abitare**, fondato sulla condivisione con gli abitanti delle azioni di gestione, nella direzione di un nuovo paradigma di auto-organizzazione comunitaria. Quegli stessi abitanti che a metà degli anni 80 furono sospinti oltre la SS 148 che li ha esclusi a lungo dalla città, oggi chiedono a gran voce di ritornarvi in direzione contraria e con il vento in poppa, essendo considerati soggetti attivi di politiche locali, di strategie integrate e di progetti di segno contrario, inclusivi e innovativi. E di rientrarvi attraverso quella che viene immaginata da un piano addirittura di livello strategico, a cui sta lavorando l’Università, come una delle porte della nuova città.

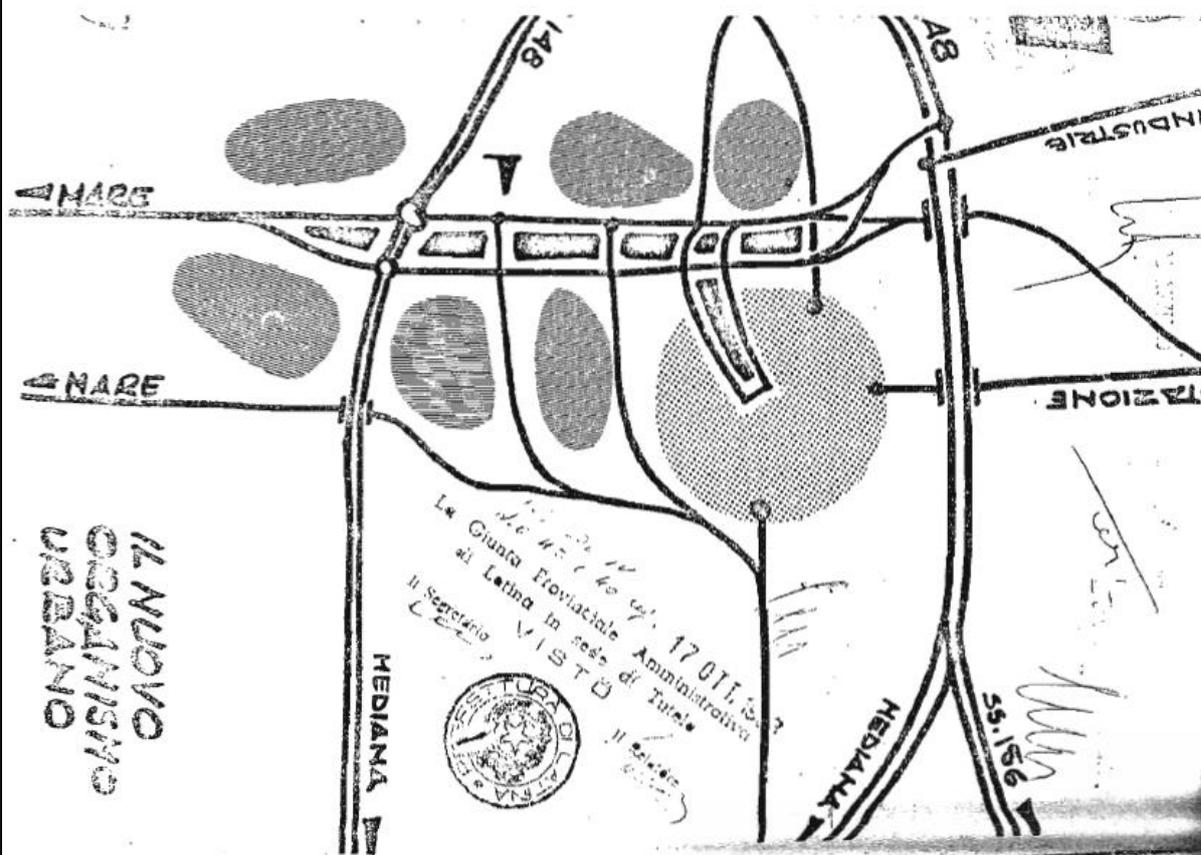


Figura I - L. Piccinato, *Relazione di Piano, Schizzo di studio*

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI PROGETTO

2.1. Caratteri generali

L'area oggetto di intervento è tutta compresa entro il Piano Particolareggiato del sistema direzionale della città di Latina; in particolare, nella toponomastica urbana è compresa all'interno di due grandi isolati delimitati verso N-W dal Viale Le Corbusier, verso S-E dal Viale Pier Luigi Nervi e in direzione N-E da via Strasburgo; uno di questi è ubicato all'esterno della Via Pontina e l'altro all'interno, verso il centro urbano; due complanari correnti parallelamente all'asse viario pontino richiudono i due anelli intorno ai richiamati isolati collegandone tra loro i viali principali.

Di seguito si riporta il piano particellare con le relative proprietà, tutte censite al **Foglio n. 200 dell'Agenzia del Territorio – Sezione fabbricati** della provincia di Latina:



Tabella 1

Particella n.	SUPERFICIE mq	PROPRIETARIO
17	3.450	COMUNE DI LATINA
18	6.840	COMUNE DI LATINA
58	858	COMUNE DI LATINA
62	62	COMUNE DI LATINA
88	228	COMUNE DI LATINA
113	27.907	ATER
114	1.610	COMUNE DI LATINA
115	1.220	COMUNE DI LATINA
116	1.233	COMUNE DI LATINA
117	1.197	COMUNE DI LATINA
119	35	COMUNE DI LATINA
182	158	COMUNE DI LATINA
256	1.083	COMUNE DI LATINA
351	250	COMUNE DI LATINA
353	561	COMUNE DI LATINA
355	35	COMUNE DI LATINA
432	10.715	IMMOBILIARE EDILIZIA PONTINA S.R.L.
433	5.440	IMMOBILIARE EDILIZIA PONTINA S.R.L.
456	800	COMUNE DI LATINA
478	11.268	COMUNE DI LATINA
627	29.878	ATER
640	53	COMUNE DI LATINA
647	153	COMUNE DI LATINA
702	899	COMUNE DI LATINA
704	106	COMUNE DI LATINA
705	697	COMUNE DI LATINA
706	722	COMUNE DI LATINA
710	38	COMUNE DI LATINA
714	748	COMUNE DI LATINA
716	822	COMUNE DI LATINA
720	13	COMUNE DI LATINA
721	139	COMUNE DI LATINA
724	67	COMUNE DI LATINA
725	191	COMUNE DI LATINA
729	188	COMUNE DI LATINA
733	54	COMUNE DI LATINA
734	259	COMUNE DI LATINA
738	118	COMUNE DI LATINA
743	34	COMUNE DI LATINA
744	192	COMUNE DI LATINA
745	39	COMUNE DI LATINA
746	12	COMUNE DI LATINA
750	154	COMUNE DI LATINA
754	41	COMUNE DI LATINA
755	219	COMUNE DI LATINA
756	42	COMUNE DI LATINA
757	39	COMUNE DI LATINA
762	163	COMUNE DI LATINA
765	42	COMUNE DI LATINA
766	165	COMUNE DI LATINA



Particella n.	SUPERFICIE mq	PROPRIETARIO
767	56	COMUNE DI LATINA
768	37	COMUNE DI LATINA
778	1.551	COMUNE DI LATINA
783	1.262	COMUNE DI LATINA
785	556	COMUNE DI LATINA
786	137	COMUNE DI LATINA
792	40	COMUNE DI LATINA
796	215	COMUNE DI LATINA
851	76	COMUNE DI LATINA
861	408	COMUNE DI LATINA
864	403	COMUNE DI LATINA
878	1.540	COMUNE DI LATINA
880	1.072	COMUNE DI LATINA
883	226	COMUNE DI LATINA
912	564	COMUNE DI LATINA
913	449	COMUNE DI LATINA
968	329	COMUNE DI LATINA
969	106	COMUNE DI LATINA
982	1.493	COMUNE DI LATINA
988	15	COMUNE DI LATINA
999	9	COMUNE DI LATINA
1008	4.490	COMUNE DI LATINA
1219	296	COMUNE DI LATINA
1221	2.173	COMUNE DI LATINA
TOTALE	128.740	



Figura II – Perimetrazione dell'area di progetto su base catastale



L'intera area ha pertanto un'estensione superficiale complessivamente pari a mq 128.740 di cui il 87% di proprietà pubblica e il rimanente 13% di proprietà di un solo soggetto privato; sulla suddetta superficie insistono alcuni edifici dei quali uno in particolare, denominato "ex ICOS" e avente destinazione d'uso direzionale, di proprietà del Comune di Latina, è attualmente allo stato di scheletro in c.a., è dismesso da tempo e in stato di avanzato degrado; gli altri quattro, a destinazione residenziale pubblica, di proprietà dell'ATER della Provincia di Latina, corrispondenti ai lotti 46, 47 e 49 dell'Ente, ospitano poco più di 500 famiglie assegnatarie. Come risulta dalla Tabella 1, inoltre, le particelle 432 e 433, complessivamente pari a mq 16.155, sono di proprietà della Immobiliare Edilizia Pontina srl².

Di tutta la superficie perimetrata, oltre il 41%, pari a complessivi mq 52.638, rappresenta la superficie impermeabilizzata o per effetto dell'edificazione realizzata nel corso dei passati decenni o anche semplicemente per la presenza di viabilità pubblica o privata.

2.2. Il contesto urbano

Tutta l'area fa parte del sistema direzionale di cui si è detto in premessa, il quale nel corso degli anni, a partire dal suo primo impianto, ha però subito le trasformazioni già accennate, sostanzialmente riconducibili all'estensione delle superfici residenziali rispetto alle previsioni di piano cui si è dato progressivamente corso in ragione della ridotta terziarizzazione della città. In particolare, la testata sud-occidentale del sistema, collocata oltre la SS 148 Pontina, si presenta oggi come un comparto del tutto monofunzionale, con una densità di abitanti insediati per ettaro probabilmente più alta di tutta Latina. Per giunta, sul piano della funzionalità urbana, le connessioni di detta testata con il resto del centro urbano appaiono fortemente compromesse dalla cesura che la via Pontina rappresenta, soprattutto con riferimento alle possibilità di connessione lenta. Insistono su questa porzione dell'area perimetrata, quattro edifici residenziali e i relativi spazi pertinenziali destinati a standard; due ospitano rispettivamente i lotti 46 e 47 dell'ATER e gli altri due sono invece realizzazioni di cooperative edilizie di abitazione. Su tali edifici, pur presenti in alcuni degli elaborati di cui si compone la presente proposta progettuale, **non sono previsti altri interventi** che il raffittimento delle alberature nelle aree a verde.

Dall'altra parte della via Pontina, verso il centro, dove il sistema direzionale pure si arricchisce di opportuna mixité funzionale, lo scheletro in c.a. dell'edificio "ex ICOS" incombe da tempo sull'ambiente urbano e il suo pessimo stato di conservazione ne connota il carattere molto negativamente. Contribuisce ulteriormente a tale negativo effetto la presenza di un volume interrato appena sporgente dal piano di campagna, adiacente al precedente, anch'esso allo stato di rustico; sebbene sia escluso dalla perimetrazione dell'area di progetto, tuttavia esso, alla stessa scala dell'osservatore alla quale lascia addirittura vedere i molti fasci di armature d'attesa pronti per le elevazioni successive e attaccati dai fenomeni corrosivi dell'ossidazione, al di sopra dell'estradosso di un solaio anch'esso ormai particolarmente degradato, contribuisce significativamente alla percezione di diffuso degrado che da tempo pervade l'intera area; per di più, un contenzioso legale in corso tra il Comune e il privato proprietario sembra allontanarne indefinitamente i tempi del completamento. Sempre verso il centro di Latina, alle spalle dell'edificio ex ICOS, un altro insediamento residenziale pubblico costituisce il lotto 49 dell'ATER. Meno denso dei due precedenti e affacciato su viale P.L. Nervi, esso ospita circa 190 famiglie in un contesto che appare sensibilmente meno abbandonato all'incuria e al degrado. Anzitutto, versano in migliori condizioni d'uso le strutture edilizie (facciate, piano pilotis, spazi comuni, ecc.), ma ancora di più colpisce la cura per gli spazi esterni, in cui le stesse attrezzature per il gioco dei bambini paiono generalmente in buone condizioni di conservazione.

² Su tale progetto privato si tornerà più avanti, segnatamente nel paragrafo 4.7.

Ancora in direzione del centro città, altre tre tipologie residenziali completano il quadro funzionale degli edifici che affacciano sullo stesso Viale P.L. Nervi; anch'essi sono il risultato dei programmi costruttivi di alcune cooperative edilizie.

L'altra metà dell'isola direzionale, affacciata su viale Le Corbusier, registra invece la presenza delle destinazioni d'uso non residenziali: a ridosso dell'asse pontino, un edificio scolastico composto da tre piani fuori terra, non più in uso, è già destinato ad ospitare la sede del Comando provinciale dei Vigli del Fuoco; alle sue spalle rispetto alla Via Pontina, è ubicato un edificio direzionale dove trovano sede attività di carattere commerciale e uffici. Ancora più avanti si trova un altro edificio residenziale, al cui piano terra è presente una media struttura di vendita ed altri locali commerciali di vicinato. Infine, il Centro Elaborazione Dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Ragioneria Territoriale dello Stato chiudono la prima isola della spina direzionale. Al suo intorno, oltre il Viale P.L. Nervi si sviluppa la città consolidata, meno densa di quella fin qui descritta; mentre di là dal Viale Le Corbusier, l'espansione rallenta e lo sviluppo urbano cede il passo alle ultime propaggini della campagna. Verso la costa, sono stati invece insediati i due quartieri "Q4" e "Q5", anch'essi sostanzialmente monofunzionali, se si fa eccezione di alcuni insediamenti commerciali di media dimensione che surrogano del tutto le inesistenti attività di vicinato (v. TAV. 1).



Figura III - Porzione interrata dell'edificio adiacente all'ex ICOS



COMUNE DI LATINA
LA CITTÀ DEI DIRITTI

ATER
AZIENDA TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA



Figura IV - Edificio ex ICOS



Figura V - ERP Lotto 49, vista da V.le P.L. Nervi

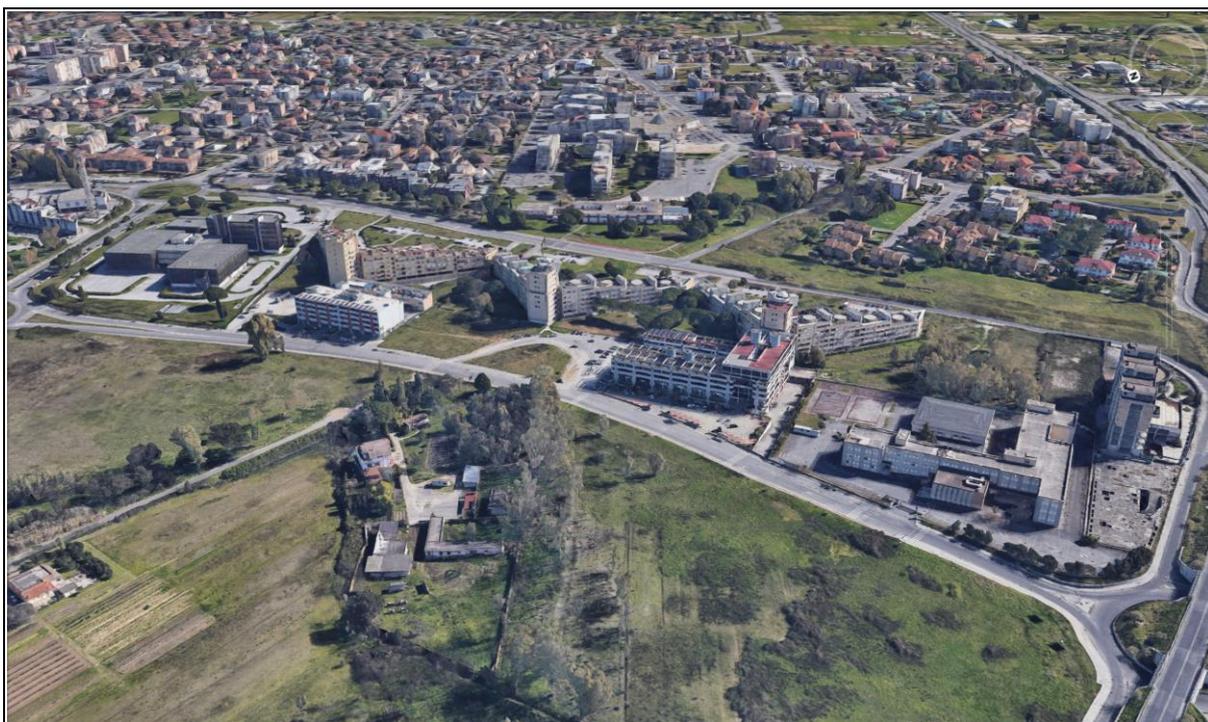


Figura VI – La prima isola direzionale vista da N-W: in primo piano, l'ex edificio scolastico e l'edificio direzionale.

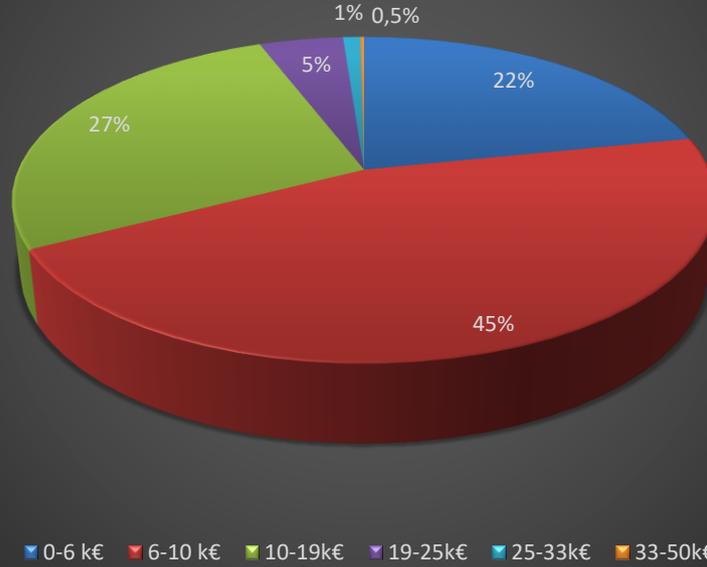
2.3. Dati statistici dell'insediamento ERP

Tenuto conto del fatto che nell'area cui si riferisce la presente proposta progettuale i soli abitanti insediati sono esclusivamente quelli ospitati negli edifici residenziali dell'ATER della Provincia di Latina, si è ritenuto opportuno proporre delle elaborazioni grafiche che potessero rappresentare sinteticamente alcuni dati statistici significativi della popolazione residente. Più in dettaglio, qui di seguito si riportano i dati relativi alla composizione numerica del nucleo familiare, alla cittadinanza di provenienza, alla distribuzione degli abitanti per fasce d'età e infine per fasce di reddito.

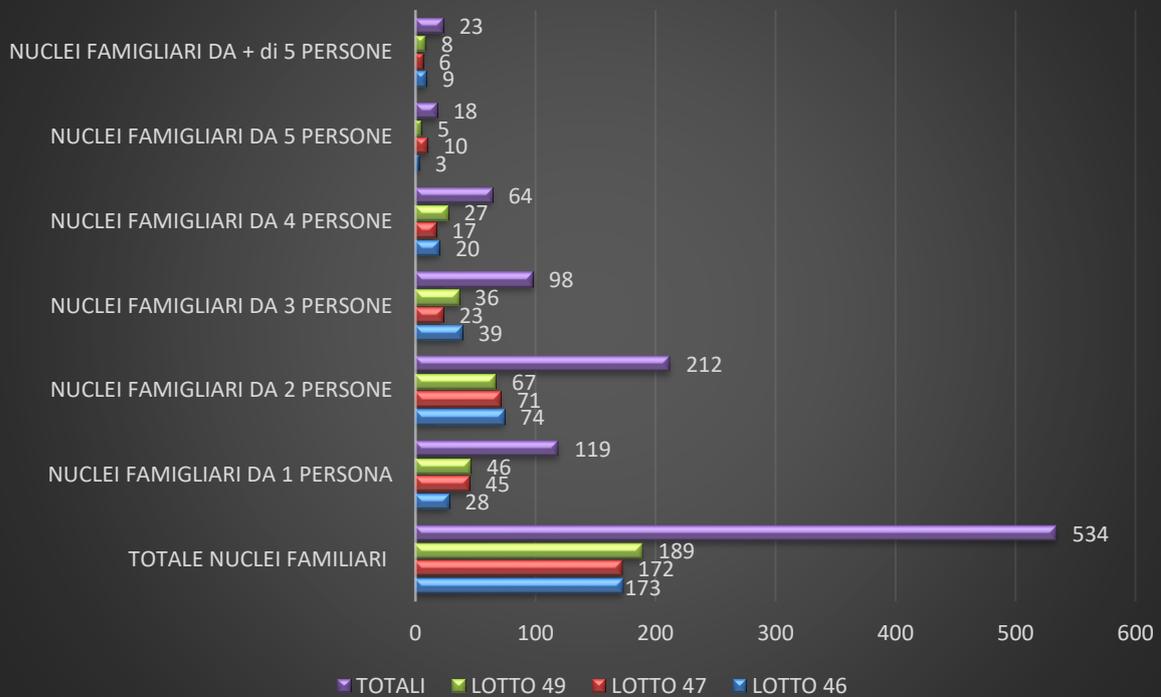




DISTRIBUZIONE DEGLI ABITANTI PER FASCE DI REDDITO



COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI





DISTRIBUZIONE DEGLI ABITANTI PER CITTADINANZA



Dalla sintesi delle elaborazioni precedenti risulta una popolazione residente a grande prevalenza italiana, quasi per metà attestata sulla fascia di reddito compresa tra 6.000 e 10.000 euro e sulla fascia d'età compresa tra 36 e 65 anni;

2.4. Morfologie e tipologie

Come anticipato in premessa, l'area e alcuni degli edifici che vi insistono presentano diverse qualità specifiche. Anzitutto gli edifici denominati **“le Vele”**: essi presentano un raffinato e articolato impianto tipologico, attentamente integrato con soluzioni architettoniche che ne hanno consentito la concreta applicabilità, talvolta accettando anche qualche forzatura distributiva e funzionale, come nel caso della collocazione delle cantine al 6° piano dei due edifici. Si tratta di tipologie in linea lunghi circa 170 m, caratterizzati dalla successione di 11 scale delle quali le prime 5 servono 7 piani (compreso piano garage e piano cantine); nei 5 piani residenziali di questi 7, distribuiscono due alloggi per piano, uno di 91 mq di SUL (e due camere) e l'altro di 106 mq (e tre camere). La singolarità dell'impianto tipologico consiste nella soluzione adottata per le scale dalla sesta alla decima: queste, dopo aver attraversato il livello che per le precedenti 5 è quello della copertura e che in questo caso accoglie invece altre cantine, proseguono raggiungendo ognuna un piano in più della precedente; ciò fino all'ultima, la undicesima, che invece serve quattro alloggi per piano, tre dei quali si estendono planimetricamente in un corpo di fabbrica distinto e organizzato secondo la tipologia della casa a torre.

Il risultato è una ricerca progettuale il cui esito finale, architettonicamente molto ben controllato, è un interessante studio di *ibridazione* tipologica in cui un grande edificio in linea si trasforma, senza soluzione di continuità, in una torre con alcuni gesti architettonici significativi (la continuità del sesto livello, l'arretramento del fronte in corrispondenza del grande volume di raccordo tra la linea e la torre) e con la mediazione volumetrica di una massa a sezione trapezia e fronti inclinate.

Il tema della ricerca tipologica e più precisamente quello della compresenza della *casa in linea* con la *casa a torre* alimenta anche la realizzazione del lotto 49, di là dalla via Pontina, sul viale P.L. Nervi, composto da 4 corpi in linea e due a torre. Qui la dimensione generale è tale da non doversi parlare di *fuorisca*, come nel caso delle Vele, e così la transizione volumetrica tra i due tipi è più semplicemente demandata alla progressiva gradonatura della sezione longitudinale, procedendo dalla testata della linea verso la torre: ogni scala, all'ultimo livello, è *zoppa* cioè delle colonne di alloggi che serve, una si ferma un piano prima. La testata dell'edificio in linea presenta due piani sopra il piano pilotis e a mano a mano che ci si avvicina alla torre, si arriva a 5 piani; la torre, alta 10 piani, si articola in due appartamenti per piano.



Figura VII - Le Vele

L'estrema attenzione posta nel progetto delle Vele all'integrazione tra le soluzioni tipologiche e quelle architettoniche, nel lotto 49 lascia il posto a un disegno planimetrico (e al conseguente risultato in termini di morfologia urbana) di altrettanto elevato livello qualitativo, in cui edifici di dimensioni più controllabili configurano, questa volta, uno spazio pubblico di relazione di particolare valore.

Di segno molto diverso, anzi sostanzialmente di nessuna qualità, appare invece lo scheletro dell'edificio cosiddetto "ex ICOS"; si tratta di un edificio in linea con destinazione direzionale, alto 8 piani, il cui piano terreno, a destinazione commerciale, è ulteriormente articolato in diversi volumi, alcuni anche fuori sagoma. Considerazioni relative sia alla sua qualità e sia – soprattutto – al suo stato di conservazione, ne hanno suggerito, all'interno della presente proposta progettuale, la sua demolizione e ricostruzione su altro sedime.



Figura VIII - I due edifici del Lotto 49

2.5. Qualità dell'ambiente urbano

Dalla descrizione dei paragrafi precedenti risulta piuttosto chiaro ciò che con tutta evidenza colpisce anche ad ogni sopralluogo: cioè a dire che ci sia una certa differenza tra un'immagine di diffuso degrado rintracciabile nelle Vele e al loro intorno, di là dalla via Pontina, e – al contrario – la percezione di una cura generalmente maggiore nell'immediato contesto del lotto 49, dall'altra parte della stessa SS 148. Subito a ridosso di questa – peraltro – l'edificio cosiddetto "ex ICOS" rappresenta ormai da oltre vent'anni un elemento di forte disturbo nella percezione del paesaggio urbano, tanto più se si pensa al considerevole volume di traffico che transita ai suoi piedi e al quale è esposto; inoltre il suo impianto tipologico e la sua altezza, costituiscono anche una vera e propria quinta spaziale che, opponendosi trasversalmente, interrompe l'inquadratura prospettica dalla città verso il mare, inquadratura alla quale perfino le Vele, pur con la loro dimensione di *fuorisca*, tuttavia mostrano attenzione.

È opinione di chi scrive, ad ogni modo, che le criticità descritte sul piano edilizio e urbano siano con buona certezza riconducibili entro i limiti di accettabilità mediante interventi mirati che riportino le generali condizioni d'uso in cui il tempo ha spinto gli edifici esistenti, a livelli di buona efficienza sia funzionale che percettiva; certamente aiuterà tale processo la qualità intrinseca e originale dei manufatti architettonici cui si riferisce il presente progetto.

Più delicata appare invece la situazione delle problematiche di tipo socioculturale che sono state rilevate, alle quali la presente proposta pure vuole dare risposte e soluzioni. Su quest'ultimo versante, colpiscono infatti alcune contraddizioni: anzitutto la compresenza, all'interno della comunità degli abitanti, di una componente largamente maggioritaria che è disposta a prendersi cura dei propri luoghi e che di fatto in tal senso già si adopera da tempo e – d'altra parte, per esempio, nello stesso insediamento delle Vele – di una seconda componente che invece è dedita a piccoli furti, atti vandalici e altri gesti al limite della legittimità, se non – spesso – anche oltre quegli stessi confini. In secondo luogo, risalta particolarmente il modo in cui si confrontano da un lato la consapevolezza di un forte riconoscimento identitario nella propria comunità di appartenenza da parte della maggioranza degli abitanti e dall'altro, la vera e propria devianza di gruppi sparuti di giovani che addirittura trovano motivi per inneggiare con creazioni rap al capoclan appena assicurato alla giustizia, come è successo solo pochi giorni prima che questo progetto venisse proposto³ (v. allegato 1). Sembra confermare questa seconda contraddizione ciò che un'inquilina delle Vele ha dichiarato alla giornalista Rita Cammarone su "il Messaggero" del 02.03.2021: *"Da tempo i condòmini si prendono cura degli spazi verdi, eseguendo anche piccoli lavori di manutenzione degli edifici. Qui è tutto pulito e in ordine. Durante il lockdown gli anziani si sono dati da fare moltissimo e da allora non hanno più smesso, concedendosi momenti di socialità all'aperto. Loro sono quelli che soffrono di più la carenza dei servizi. Qui non c'è neanche un centro sociale"*.

Sembra pertanto essere urgente intervenire più sul versante degli aspetti socioculturali della qualità abitativa, che non su quello della fisicità edilizia di un contesto urbano e sociale che presenta caratteri di coesione e inclusività potenziale già elevata, che però risultano ancora prevalentemente inespresse poiché soccombenti rispetto alle forze negative della devianza e della marginalità.

Il processo teorico-metodologico applicato all'elaborazione del presente progetto, prendendo le mosse dall'approccio PCM (Project Cycle Management), ha previsto la costruzione della

³ Ci si riferisce all'episodio riportato da Marco Cusumano su "Il Messaggero" del 02 marzo 2021, video-documentato da "La Repubblica" del 28.02.2021 al seguente link:

<https://ricerca.repubblica.it/ricerca/repubblica-video?query=video+rap+latina+clan&view=repubblica-video&mode=all>



cosiddetta *matrice delle criticità* già in questa prima fase; in realtà essa è uno strumento efficace per le azioni partecipative, ma si è ritenuto opportuno condividerla con il ristretto (e istituzionale) gruppo di attori già coinvolti sin da queste prime battute per fondare la ricerca dell'indirizzo progettuale più opportuno su una prima piattaforma comune di confronto. Resta ferma la convinzione di doverla sottoporre ad eventuale revisione, qualora la proposta in argomento fosse ammessa alla fase II della procedura, condividendola anche con gli attori locali e gli abitanti dei lotti ERP interessati. Qui di seguito si riporta la richiamata matrice poiché consente sinteticamente di avere traccia delle considerazioni analitiche svolte in questa sede e in questa fase, con l'avvertenza che si tratta di materiale grezzo, *in progress*, per alcuni aspetti già superato dalle stesse elaborazioni che ha consentito di avviare.

Tabella 2

CRITICITÀ	EFFETTI DI BREVE PERIODO	EFFETTI DI LUNGO PERIODO
Mancanza di collegamenti ciclopedonali	Maggiore difficoltà negli spostamenti	Isolamento socioculturale degli abitanti
Carenza di attrezzature nelle aree verdi esistenti	Parziale inutilizzabilità degli stessi	
Carenza dei servizi di quartiere: Asilo nido, Poste Italiane, Asl, Polizia, Biblioteca	Obbligo di spostamento verso altre aree della città per usufruirne	
Carenza di unità abitative di edilizia residenziale pubblica	Difficoltà di accesso al diritto alla casa	
Presenza di scheletri edilizi	Degrado di alcune aree	Insufficiente qualità dell'abitare
Edilizia residenziale carente di qualità architettonica e costruttiva: <ul style="list-style-type: none"> • Sistema degli affacci inadeguato • Attacco a terra 		
Edilizia residenziale poco efficiente energeticamente <ul style="list-style-type: none"> • Tamponature esterne inadeguate • Infissi esterni obsoleti • Mancanza di sistemi di energia rinnovabile 	Aumento dei consumi	Maggiore impatto ambientale
Mancanza di un sistema per il riuso delle acque		
Mancanza di un sistema adeguato di gestione dei rifiuti		
Copertura del suolo con interventi impermeabilizzanti <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di diffuse aree asfaltate • Superfici edificate inutilizzate 	Riduzione della permeabilità	

In estrema sintesi, il quadro che ne è risultato, da cui poi ha preso le mosse l'intera progettazione, ha messo in luce la criticità di alcuni aspetti di natura **ambientale**, altre legate



all'**isolamento socioculturale** degli abitanti che vi risiedono e altre ancora che vengono lette come cause di **generalizzato degrado**.

3. DESIGN DEI PROCESSI DI PARTECIPAZIONE

3.1. La partecipazione nella fase I del bando

Sia pure entro il breve termine di tempo che avevamo a disposizione a partire dalla data in cui è stato perfezionato l'incarico (20.01.2021), non sono state risparmiate energie almeno per l'avvio – se non per il loro pieno compimento – dei processi partecipativi, essendo questi ritenuti sicuramente e generalmente irrinunciabili per il raggiungimento degli obiettivi da individuare e, nel caso specifico di questa proposta, altrettanto ineludibili anche per la particolare metodologia di lavoro applicata. In dettaglio sono state da subito attivate due direttrici di partecipazione: una – per così dire – istituzionale, consistita nell'avvio di un tavolo il cui lavoro si è dipanato per 6 incontri⁴ ai quali hanno preso parte, con pochissime eccezioni tra un incontro e l'altro:

1. Il Presidente dell'ATER
2. Il Direttore Generale dell'ATER
3. Il Responsabile dell'area tecnica
4. Il Responsabile dell'Area finanziaria dell'ATER
5. L'Assessore ai LLPP del Comune
6. La Dirigente del Servizio LLPP del Comune
7. L'Assessore al Welfare del Comune
8. L'Assessore all'Urbanistica del Comune
9. La Dirigente del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune
10. L'Assessora alla partecipazione del Comune
11. La dirigente dell'Istituto Comprensivo Don Milani
12. AU della Immobiliare Edilizia Pontina srl
13. Tutto il team di progettazione.

Nella prima di queste 6 riunioni del tavolo istituzionale è stata messa a punto la seconda strategia partecipativa, cioè a dire la somministrazione di un questionario agli abitanti del quartiere interessato dal progetto, la cui elaborazione è stata affidata allo stesso gruppo di progettazione; nell'incontro successivo ci si è confrontati su una proposta di testo che è stato in buona sostanza approvata, sia pure dopo avervi apportato alcune lievi modifiche. Inoltre, si è deciso in quella stessa sede di procedere con una somministrazione sia in modalità cartacea che in modalità digitale, mediante la piattaforma Google⁵. Della circostanza è stata data notizia alla città tramite la conferenza stampa del 12.02.2021. Nella riunione del 15.02.2021, la sola svolta in modalità on line, essendo stata presente per la prima volta anche la dirigente scolastica dell'Istituto comprensivo Don Milani è stata presa la decisione di aggiungere una versione del questionario rivolta ai ragazzi e se ne è stabilita la somministrazione per via telematica⁶. Nella stessa occasione, infine grazie anche al contributo operativo e organizzativo dello staff dell'Assessora al Welfare del Comune di Latina, è stata organizzata la diffusione e la successiva raccolta cartacea del questionario elaborato, presso la chiesa parrocchiale del quartiere, alcune edicole della zona e alcuni centri commerciali. L'esito di tale azione è stata la raccolta di 815⁷ questionari dagli adulti e

⁴ Il primo dei 6 incontri è avvenuto nella stessa data del 20.01.2021 e i successivi si sono svolti con cadenza settimanale fino al 23.02.2021

⁵ Il questionario è ancora consultabile al link

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScBPOr3r6MF1Zk7-L1hX9Zk-6-FgsPd6W2M0JHGWWcgN2Oi2w/viewform>.

⁶ Anche questo nuovo questionario è consultabile al link

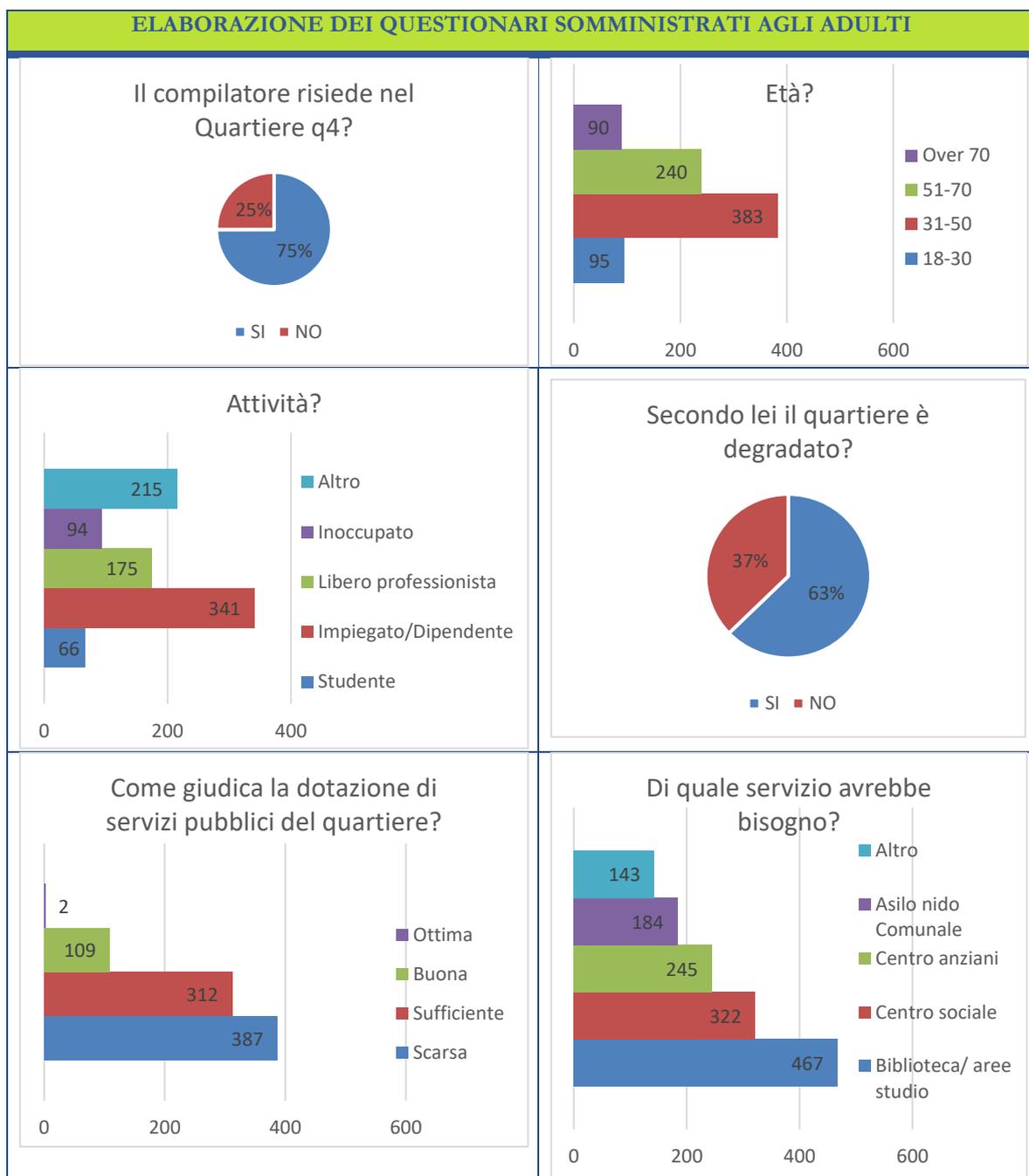
https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf_MonMVPYc4n77q1BJ5uWUWZBAmXYtGo8EaijBIvblog3xg/viewform.

⁷ Di cui 624 on line e 191 su carta



85⁸ dai ragazzi della scuola Don Milani, la distribuzione delle cui risposte riportiamo nelle seguenti Tabelle 3 e 4.

Tabella 3

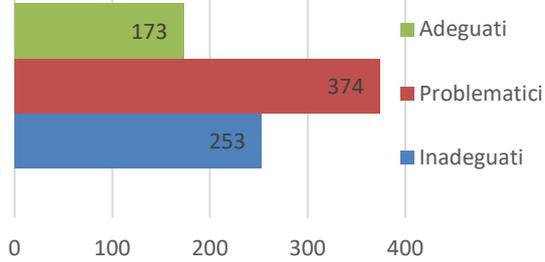


⁸ Tutti on line

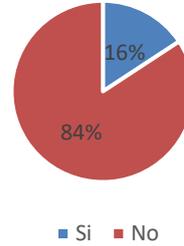


ELABORAZIONE DEI QUESTIONARI SOMMINISTRATI AGLI ADULTI

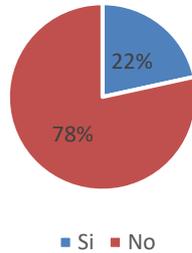
Come giudica i collegamenti
pedonali con il centro di Latina?



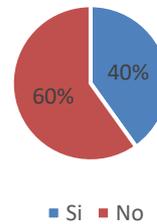
Lavora/Studia nel quartiere?



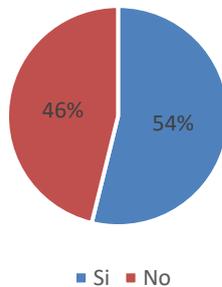
Lavora/Studia a casa?



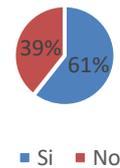
Usfruirebbe di spazi comuni
per il lavoro?



Usfruirebbe di spazi comuni per
lo studio?



Se opportunamente istruito e
guidato, saresti disponibile a
partecipare ad attività di
costruzione per alcuni
interventi previsti nel progetto?





ELABORAZIONE DEI QUESTIONARI SOMMINISTRATI AGLI ADULTI

Quali sono i principali bisogni da migliorare nel quartiere?

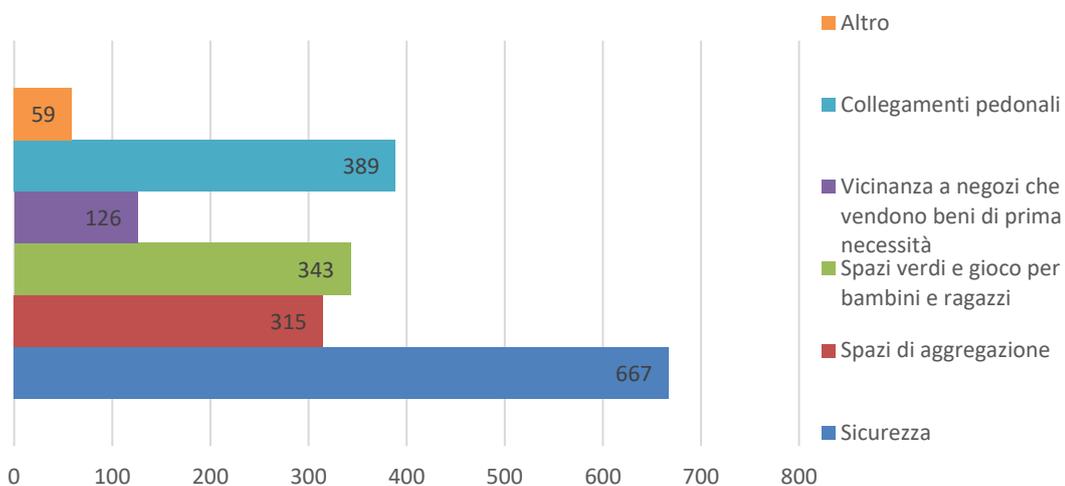
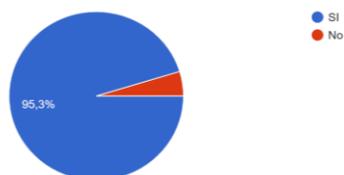


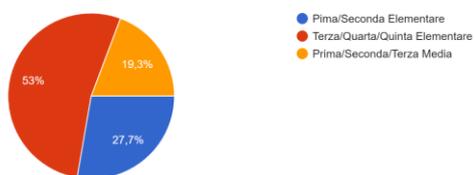
Tabella 4

ELABORAZIONE DEI QUESTIONARI SOMMINISTRATI AI RAGAZZI

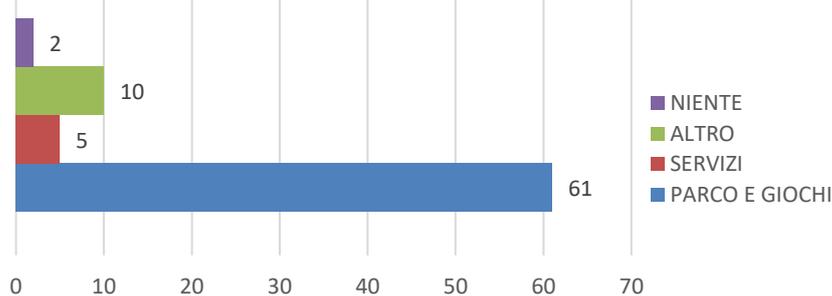
Frequenti il quartiere Q4/Q5?
85 risposte



Quale classe frequenti?
83 risposte

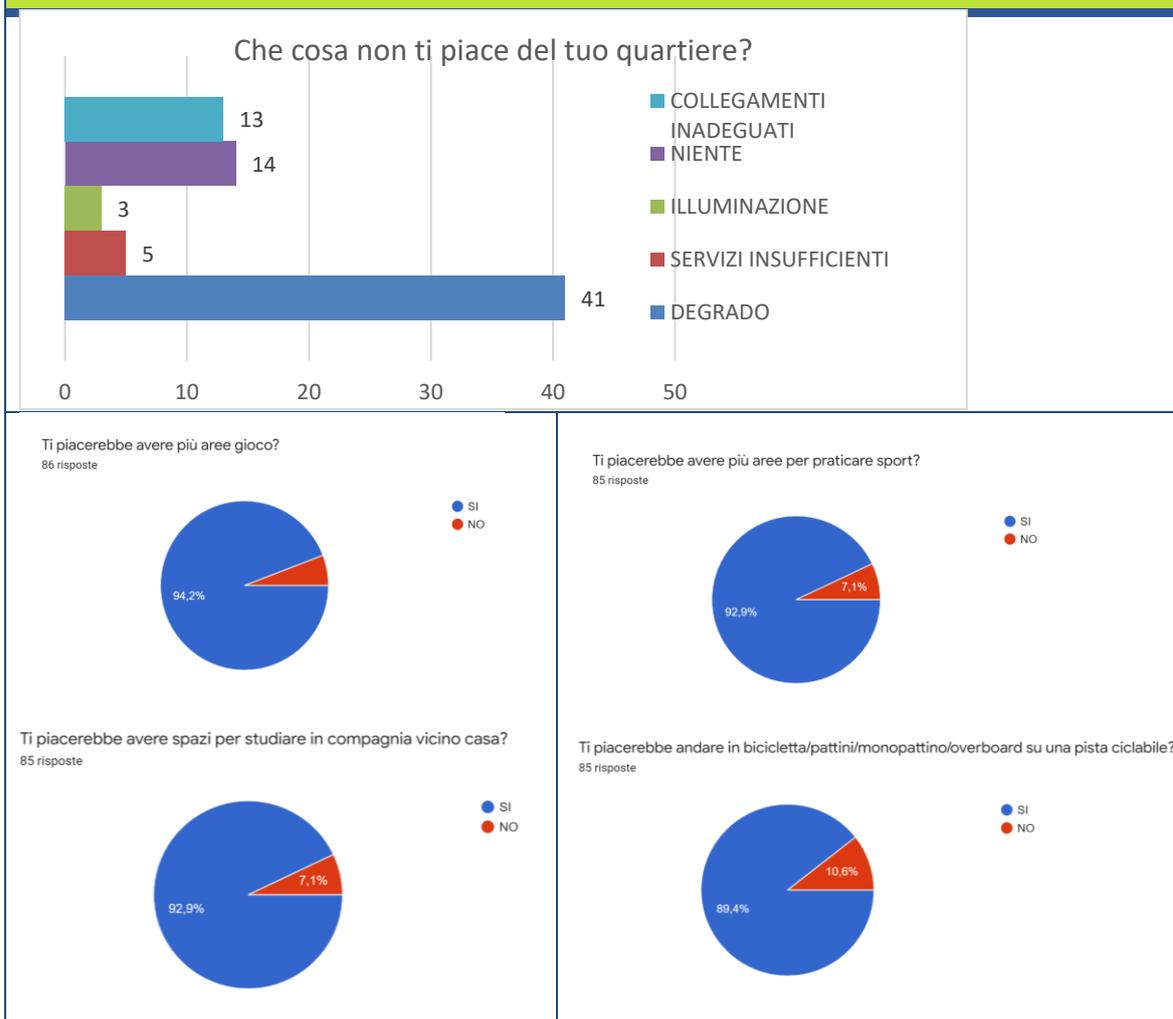


Qual è la cosa che ti piace di più del tuo quartiere?





ELABORAZIONE DEI QUESTIONARI SOMMINISTRATI AI RAGAZZI



3.2. La partecipazione nella fase II del bando

Per la fase II della procedura, qualora la presente proposta vi fosse ammessa, è stato sin da ora elaborato un *Piano generale della partecipazione*. Esso si articola in quattro diverse linee di azione, ciascuna a sua volta comprendente diverse attività:

a. Matrice degli attori o mappa dei portatori di interesse

Si tratta di costruire una tabella ordinata a tre colonne; nella prima ci sarà l'elenco di tutti coloro che è utile, opportuno ovvero obbligatorio chiamare al tavolo della partecipazione in ragione dello specifico contributo che potrà dare al progetto. Nella seconda, va specificato per ogni portatore di interesse, quale sia il contributo che il tavolo si attende da quell'attore. Infine, nella terza colonna occorre precisare quale interesse abbia quell'attore al progetto cui gli chiediamo di partecipare.

b. Piano della comunicazione

Il piano prevede l'attivazione di un gruppo aperto su Facebook e su Instagram, l'apertura di un sito web dedicato al progetto di rigenerazione, la costituzione di una mailing list che possa raggiungere tutti gli attori coinvolti e quanti più abitanti possibile, la pubblicazione di n. 8 newsletter con cadenza mensile, l'invio di n. 30 info-mail con cadenza settimanale, un evento di

avvio del progetto al quale parteciperanno tutti gli abitanti dei lotti 46, 47 e 49. Un ruolo comunicativo di prima grandezza sarà affidato alla presenza di opportuni totem e info-grafiche da posizionare per tutta la durata della seconda fase in un luogo centrale e di massima visibilità nel centro di Latina.

c. Piano dell'organizzazione

La struttura organizzativa dell'intero processo sarà affidata alla direzione di un board costituito da due rappresentanti dell'ATER, da altrettanti del Comune e da un rappresentante del gruppo cui sarà affidato il coordinamento della progettazione. Inoltre, ne faranno parte il responsabile della comunicazione e il responsabile degli incontri.

d. Piano degli incontri

Saranno previsti 4 incontri con cadenza bimestrale per ogni due scale e negli intervalli tra uno e l'altro almeno un focus group limitato agli abitanti di ogni scala. Nel corso di detti incontri intermedi sarà dapprima condivisa e nel caso, aggiornata la matrice delle criticità; in secondo luogo, sarà costruita la matrice delle soluzioni e in ragione di questa sarà infine confermata o modificata la Struttura di Piano di cui si parlerà più avanti.

4. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

4.1. Un progetto di rigenerazione urbana

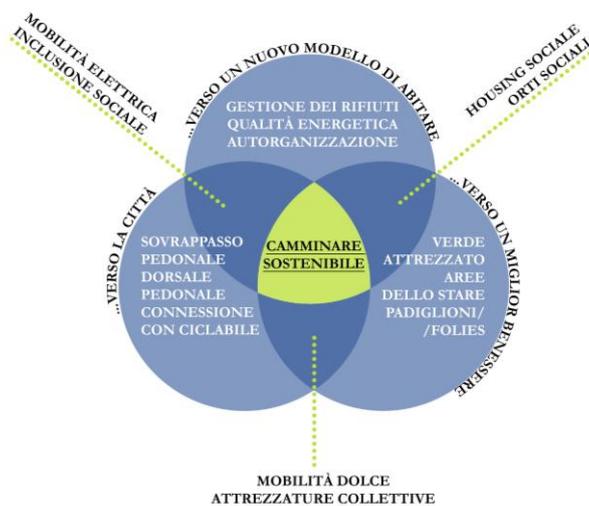
Il progetto **“A gonfie vele, in direzione ostinata e contraria”**⁹ è un progetto integrato e strategico; esso configura una proposta organica e sistemica di azioni materiali e immateriali tese al miglioramento complessivo, duraturo e olistico di un'area urbana che presenta elementi di forte criticità nelle sue componenti fisico-ambientali, sociali ed economiche. Il titolo assegnato al progetto connota un carattere, una *vocazione* che si è voluta riconoscere all'area di progetto e che si intende implementare, legata al **cammino**, al **camminare**, cui abbiamo poi aggiunto, nella formulazione espressiva con la quale è stato identificato l'obiettivo generale, l'aggettivo **“sostenibile”**: intendiamo l'obiettivo del **“camminare sostenibile”** intanto come un'azione concreta, effettivamente fisica che consenta una fruizione lenta degli spazi aperti e verdi, questi ultimi già esistenti o di progetto; poi, inteso anche come riavvicinamento, come azione di nuovo fisica e concreta mediante cui riconnettere una comunità di abitanti, un tempo insediata al margine estremo della città, con quest'ultima e con le sue funzioni pubbliche. Infine, camminare sostenibile è qui inteso anche in senso virtuale, metafora di un percorso verso un nuovo paradigma di sostenibilità ambientale dell'insediamento edilizio esistente e nello stesso tempo verso un modello di sostenibilità che fa dell'inclusione sociale e culturale la cifra di un'autorganizzazione comunitaria innovativa e tale da indurre – mediante un intervento ancora una volta ostinatamente pubblico – atteggiamenti di cura degli spazi chiusi e aperti, oltre che attrattività per il resto della città; quest'ultima considerazione riconduce di nuovo al camminare inteso in senso fisico, questa volta della città verso l'insediamento interessato dal presente progetto, in senso inverso.

Risiede proprio nelle precedenti considerazioni il fondamento della convinzione che sia ben più pertinente alla proposta illustrata riferirsi al concetto di *processo* di rigenerazione più che di *progetto* o di *piano*.

Certamente non sembra appropriato parlare di Piano, nel senso classico, cui siamo abituati nel gergo urbanistico; la proposta illustrata si rivolge infatti, non già alla pianificazione urbana di

⁹ Nella metodologia GOPP (Goal Oriented Project Planning) applicata al presente progetto, il titolo assegnato rappresenta la cosiddetta *Vision di Piano*

settore, ma all'intera azione strategica di governance delle dinamiche urbane di quest'area della città di Latina ed ha l'obiettivo di liberarne la complessità delle strutture sociali e urbane presenti.



Nel grafico che precede si dà conto di come l'idea del percorso verso la sostenibilità sia declinata, nel progetto in argomento, secondo una terna di obiettivi specifici: **camminare verso la città**, **camminare verso un nuovo modello di abitare** e **camminare verso un miglior benessere socio-ecologico** sono obiettivi, raggiungibili nel breve periodo, i quali articolano a valle un sistema di azioni e interventi che dà corpo alla “*strategia individuata, attuata da un insieme organico di interventi e misure, tra loro coerenti e funzionalmente connessi, in grado di dare risposte durature*¹⁰ [...]”. Tali interventi sono sinteticamente richiamati all'interno delle tre aree circolari e di questi, quelli che ricadono all'interno della porzione di superficie sovrapposta tra i due cerchi rappresentano azioni sinergiche e integrate, utili cioè a perseguire più di un obiettivo specifico posto.

4.2. La Struttura di Piano

Un quadro logico, analitico e completo del sistema individuato e sinteticamente rappresentato dal grafico precedente, è invece proposto nella Struttura di piano della Tav. 2. Qui la sequenza (metodo)logica Macro-obiettivi>>Obiettivi specifici>>Strategie>>Azioni>>Interventi che racconta lo scenario strategico del progetto di rigenerazione, viene rappresentata all'interno di una matrice con struttura ad albero; questa è una sorta di mappa concettuale dell'intero progetto, la cui scala di lettura procede dal generale al particolare man mano che nella sequenza precedente ci si sposta dagli obiettivi verso gli interventi. La matrice individua nelle righe gli obiettivi generali (primo livello) e specifici (secondo livello); e nelle colonne, le strategie (primo livello) e le azioni (secondo livello). Per ogni intersezione di riga e colonna si legge l'intervento (rappresentato da un'icona decodificata in legenda) che svolge il ruolo di specificare una certa azione, la quale a sua volta dà attuazione ad una data strategia; dette strategie e azioni sono quelle indicate rispettivamente nel primo e nel secondo livello delle colonne. Quello stesso intervento considerato, tramite le azioni che specifica e le strategie cui dà attuazione, converge poi verso il conseguimento di un determinato obiettivo specifico (da leggere nel secondo livello delle righe) il quale in definitiva, contribuisce al raggiungimento dei macro-obiettivi, in questo caso identificati unicamente con il camminare sostenibile (primo livello). Va detto che una delle attenzioni progettuali tenute nella massima considerazione è stata quella di avere sempre cura

¹⁰ Cfr. DI 16.09.2020, Art. 4, co. 3



che per ognuno dei cinque elementi della sequenza di cui sopra, ne corrispondano sempre almeno due della famiglia successiva; così – per esempio – all’obiettivo specifico “Camminare verso un nuovo modello di abitare” corrispondono tre strategie: Riqualificazione dello spazio pubblico di relazione, Riqualificazione e ristrutturazione degli edifici ERP e Gestione del processo di rigenerazione urbana; a ciascuna di queste tre fanno riferimento una o più azioni e a ognuna di queste ultime, diversi interventi. Quanto sopra ha lo scopo di evitare che il fallimento di un unico intervento possa pregiudicare l’esito efficace dell’azione che esso implementa, o che l’eventuale unica azione prevista per dare attuazione a una strategia, possa pregiudicare quest’ultima, e così via fino ai macro-obiettivi. Fa eccezione nella configurazione della struttura di piano, l’obiettivo “Camminare verso la città” in cui la strategia è solo una, cioè Favorire le connessioni con la città. La ragione di ciò risiede nella natura molto specifica dell’obiettivo posto che non ammette molte alternative tra quelle possibili e pertinenti ad un programma di rigenerazione.

4.3. Clustering e scoping

L’elaborazione della struttura di piano sotto forma di matrice, grazie all’uso di tre colori a loro volta articolati in diverse gradazioni, ha consentito di rappresentare un altro importante elemento metodologico della proposta, cioè a dire il risultato del processo di **clustering** della totalità delle azioni previste. Si tratta dell’identificazione di raggruppamenti di interventi affini, generalmente quelli che concorrono al conseguimento dello stesso obiettivo specifico; essi si riferiscono – e anzi, ne costituiscono la risposta – a famiglie di criticità che potrebbero trovare soluzione comune, oppure tempi di intervento congruenti o ancora, soggetti istituzionali coincidenti. Così, nel caso qui illustrato si possono riconoscere:

- a. *Cluster delle azioni di ristrutturazione e riqualificazione edilizia e urbana sostenibile;*
- b. *Cluster delle azioni di natura socioculturale;*
- c. *Cluster delle azioni di gestione del processo di rigenerazione urbana*
- d. *Cluster delle azioni di riconnessione con la città.*

Mentre il primo e l’ultimo dei precedenti cluster sono oggetto della presente proposta, con le relative voci di spesa del Quadro Tecnico Economico, i raggruppamenti di cui alle precedenti lettere *b)* e *c)* implicano un’attuazione differita nel tempo e soprattutto la ricerca di risorse finanziarie alternative. Tale ultima attività di selezione è lo **scoping**.

4.4. L’intervento *pivot*

Nella logica della Vision di Piano e degli obiettivi posti a fondamento di tutto il sistema organicamente rappresentato nella Struttura di Piano, dunque, è venuto logicamente naturale identificare come **intervento pivot** la realizzazione di una **dorsale ciclopedonale** che connettesse le Vele con gli edifici del lotto 49 e il loro intorno e – ancora più oltre – con il centro urbano. Vero e proprio asse portante che lungo il suo intero sviluppo lineare articola le diverse polarità fruibili e funzionali distribuite nell’area di progetto (v. TAV. 2), essa è la rappresentazione fisica del percorso lungo il quale poter superare la forte cesura della Pontina sulla via dell’inclusione e al tempo stesso, la metafora del percorso che porta gli abitanti verso paradigmi di sostenibilità ambientale, lungo un nastro **ciclabile realizzato con cemento drenante**, attrezzato con dei piccoli padiglioni prefabbricati in legno strutturale, che accompagna, tangente ad esso, il parco dinamico totalmente permeabile e che infine, si allaccia alla rete ciclopedonale locale, preesistente infrastruttura di mobilità lenta – quest’ultima – che dal centro urbano raggiunge il mare. Di tale sistema dorsale fa parte integrante e sostanziale,



evidentemente, anche il sovrappasso sulla stessa via Pontina, anch'esso strumento per la connessione fisica tra due sistemi urbani e chiave iconica di rappresentazione degli obiettivi di vera e propria ricucitura urbana perseguiti con la presente proposta di rigenerazione. Per quanto detto in premessa circa lo studio in corso ad opera degli esperti dell'Università La Sapienza, al ponte pedonale, dovendo appartenere a un sistema al quale viene affidato il ruolo di rappresentare la nuova porta della città, è stata data particolare enfasi architettonica grazie al design reticolare delle sue membrature strutturali. Un sistema tridimensionale di cavi tesi e profili tubolari compressi articola due travature appartenenti a due piani inclinati che si intersecano tra loro, congiungendosi al di sotto dell'impalcato; quest'ultimo è rifinito con doghe ecologiche realizzate con polvere di legno riciclata dallo scarto della lavorazione e granuli di plastica anch'essa riciclata, in modo da conferire le tonalità "calde" del legno senza il fabbisogno manutentivo tipico di questo materiale. I due parapetti del nastro ciclopedonale saranno in vetro stratificato per consentire la massima trasparenza sia a chi lo percorra, sia a chi lo osservi dal piano di campagna, attraverso il sistema reticolare che così fatto dovrebbe risultare in **equilibrio tra una forte riconoscibilità e l'intenzione di non apparire chiassoso**. Due elementi di comunicazione verticale di volume cilindrico dotati di elevatore meccanico, uno per parte rispetto alla Via Pontina, ne assicurano la raggiungibilità dalla quota urbana, il trasporto delle biciclette e l'accessibilità senza barriere architettoniche.

4.5. Il masterplan

L'intervento pivot or ora descritto svolge anche un ulteriore e rilevante ruolo per quanto attiene agli aspetti formali dell'intervento proposto: la dorsale ciclopedonale insiste infatti sull'asse geometrico di allineamento tra i tre edifici a torre già esistenti ed anzi, ne costituisce ideale prosecuzione fino all'altro lato della via Pontina, essendo esso, inoltre, il filo fisso di progetto per l'allineamento e il posizionamento del nuovo edificio a torre, previsto in luogo dell'ex ICOS come nuova testata del sistema direzionale. Ne risulta un ancoraggio intrinseco, non arbitrario, ai grandi assi originali della struttura e della morfologia urbana locale nonché alle tipologie edilizie insediate che, lungi dal voler alterare, semmai rafforza e alimenta con continuità formale e compositiva (v. TAV 3).

L'intero sistema delle azioni di piano, comprese quelle immateriali coerenti e funzionalmente connesse con le finalità generali e i risultati attesi, muove verso l'approccio a 4 dei 17 obiettivi per lo sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite: l'obiettivo 3, *Salute e benessere*; l'obiettivo 7, *Energia pulita e accessibile*; l'obiettivo 11, *Città e comunità sostenibili*; infine, l'obiettivo 17, *Partnership per gli obiettivi*. È appena il caso di sottolineare il senso di quest'ultimo: si tratta di una collaborazione istituzionale che si ripete e che ha già portato i suoi frutti anche in passato, fondata su una evidente convergenza di interesse: per il Comune di Latina, il progetto qui illustrato ha l'interesse di essere un piano per un'intera area, non solo un intervento puntuale, e per di più un luogo della città di particolare densità urbana, il quale potrebbe essere rigenerato proprio grazie al contributo degli abitanti assegnatari degli alloggi ERP. Per l'ATER di Latina, simmetricamente, l'interesse è quello di poter intervenire sui propri lotti ERP con un sistema di azioni che coinvolge – di nuovo – non solo singoli edifici, ma un intero contesto urbano oggi profondamente diviso in due; questo viene ad essere ricongiunto grazie al progetto e tale riunificazione proietterà i suoi effetti positivi anche sulla qualità dei singoli edifici.

Sul piano più propriamente edilizio il progetto prevede inoltre alcune famiglie di interventi che qui si riassumono:

- a. *INTERVENTI DI BIOARCHITETTURA PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI LOTTI 46, 47 E 49 DELL'ATER:*



Sostituzione degli infissi, insufflaggio di granuli di sughero per isolamento termoacustico delle murature perimetrali, realizzazione di coperture verdi, abbattimento delle barriere architettoniche, riposizionamento dei collegamenti verticali esterni, riqualificazione e arredi fissi al piano terra delle Vele, riordino delle canalizzazioni degli impianti tecnologici di servizio in facciata nord delle Vele, realizzazione di un sistema di serre solari/ bioclimatiche in facciata Sud, impianto fotovoltaico e solare termico in copertura, realizzazione di un teatro all'aperto, realizzazione di un nuovo edificio per parcheggi, realizzazione di nuovi spazi comuni al piano terra del lotto 49, sostituzione delle ringhiere delle Vele con pannelli ecologici tipo "ecomat".

Tra questi, merita qualche considerazione in più la realizzazione delle serre bioclimatiche e la realizzazione del teatro all'aperto. Con la prima si è voluto dare una qualità diversa soprattutto agli ambienti interni rivolti a sud dei singoli alloggi; pensate come estensione dello spazio abitativo, di dimensioni 3.10 x 3.70 m, esse sono realizzate con un sistema strutturale indipendente in acciaio e sono chiuse da un sistema interamente vetrato per tutta l'altezza di interpiano che grazie alla partitura dell'infisso, sopra una specchiatura sempre vetrata che funge da parapetto, scorre a pacchetto permettendone la completa apertura nella stagione estiva, trasformando così la serra in una vera e propria veranda. Nella stagione fredda, invece, lo spazio completamente chiuso costituisce un vano filtro che aiuta a ridurre le dispersioni termiche e nelle giornate di cielo limpido, accumula energia termica riducendo sensibilmente i consumi. La successione verticale di questi piccoli spazi è interrotta in corrispondenza del piano 6 per lasciare leggere la partitura architettonica del prospetto che a quell'altezza presenta un taglio orizzontale con arretramento del filo facciata. L'intervento è stato poi utilizzato anche con l'obiettivo di conferire variazione cromatica a una facciata che oggi sembra presentare un'eccessiva monocromaticità (v. TAV. 6 e TAV. 7).

Con la costruzione del teatro all'aperto invece, l'obiettivo è stato quello di conferire all'area esterna interstiziale, delimitata dai due edifici delle Vele e completamente ridisegnata nel presente progetto, una conclusione architettonica che, alla scala dell'osservatore, raccogliesse e avvolgesse lo spazio, richiudendolo con modalità centripeta piuttosto che lasciandolo sfuggire indefinitamente. Sul piano funzionale, poi, la nuova polarità, attrezzata anche per delle proiezioni all'aperto, risponde al bisogno di spazi per la socializzazione e la condivisione di attività culturali, da moltissimi espresso anche nei questionari raccolti (v. TAV. 4).

All'estremità opposta all'area di intervento, al piano pilotis del lotto 49 sono previsti degli spazi comuni aventi pianta curvilinea e SUL di 45 mq, realizzati con involucro in vetro colorato. La particolare forma e variabilità cromatica è frutto dell'intensione progettuale di volerli distinguerli e renderli riconoscibili (v. TAV. 10).

b. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI:

Realizzazione di un parco dinamico compreso tra il lotto 46 e 47 (Vele), messa a dimora di alberature, posa in opera di pensiline fotovoltaiche nei parcheggi, posa in opera di illuminazione pubblica, impianto di fitodepurazione delle acque di recupero, posa in opera di vasche di accumulo idrico, realizzazione di isole ecologiche protette, localizzazione di un'area per gli orti urbani, sostituzione delle superfici asfaltate con pavimentazioni drenanti, allestimento di spazi attrezzati pluriuso (Folies), realizzazione di specchi d'acqua per il benessere estivo, installazione di micro eolico.

La *vision* della proposta qui illustrata, fondata sull'idea del camminare sostenibile come detto, nell'interstizio compreso tra la due Vele, trova un'altra sua concreta rappresentazione in uno spazio aperto la cui configurazione e il cui disegno rimandano proprio alla dinamicità del movimento. La trama geometrica cartesiana che cambia giacitura nel passaggio da un campo all'altro del disegno a terra, ruotando in diverse direzioni e con diversi angoli; l'impronta planimetrica del percorso longitudinale che oltre ad essere curvilineo e ondulato cambia anche la dimensione della sua sezione trasversale; l'allestimento delle singole aree con attrezzature diverse (giochi d'acqua per ragazzi, playground, panchine per i più adulti, vasche d'acqua per

l'evapotraspirazione estiva, tavoli per il relax, ecc.); infine, la stessa variabilità botanica di fiori, cespugli e arbusti le cui fioriture in periodi differenziati daranno vita a percezioni visive/cromatiche e olfattive/odorifere altrettanto differenziate, saranno esse stesse metafore di quel cammino e origine di una percezione che non vuole più essere statica, stantia, respingente, ma dinamica, inclusiva, attraente (v. TAV. 5).

Un'altra breve considerazione appare opportuna per l'intervento di realizzazione delle isole ecologiche protette. Esse sono state previste lungo il Viale P.L. Nervi, in due diverse piazzole ricavate all'interno dell'area verde ivi esistente e sono protette dalla vista di un ipotetico osservatore che fruisce di quello spazio verde, tramite un movimento di terra previsto in progetto che ne nasconde la sagoma; sono invece regolarmente accessibili dai mezzi per la raccolta tramite la stessa pubblica via.

In merito alla rete verde di progetto, sembra opportuno aggiungere che lo stesso gruppo di esperti dell'Università la Sapienza che sta lavorando al documento propedeutico al Piano Strategico, ha studiato diversi interventi contigui all'area di cui alla presente proposta aventi ad oggetto la ricucitura della rete ecologica locale, interventi già finanziati con il progetto UPPER¹¹. Anche in questo caso, pertanto, le soluzioni del progetto illustrato risultano convergere con gli indirizzi generali della pianificazione urbana locale.

c. RICOSTRUZIONE EDIFICIO "EX ICOS":

Demolizione dell'edificio denominato ex ICOS, realizzazione di un asilo nido al piano terreno, realizzazione di un centro anziani al piano terreno, realizzazione degli uffici per il presidio locale della ASL, realizzazione dei nuovi uffici della questura di Latina, realizzazione di una biblioteca comunale, realizzazione di spazi per il co-working, realizzazione di 48 alloggi per l'housing sociale.

Dopo la costruzione del sovrappasso ciclopedonale, la demolizione dell'edificio ex ICOS e la sua ricostruzione presso altro sedime è forse l'intervento di maggiore valore simbolico ai fini del recupero di un'immagine di rinascita di tutta l'area. La scelta progettuale della demolizione è motivata dalle condizioni di degrado in cui si trova da oltre due decenni, dalla necessità di adeguamento sismico che avrebbe qualora fosse sottoposto a ristrutturazione edilizia e infine dai costi rilevanti che entrambe queste circostanze implicherebbero.

L'articolazione tipologica del nuovo edificio – una torre che sormonta una piastra – ne fanno allo stesso tempo una testata del sistema direzionale e una tipologia di *sbarco* oltre la via Pontina del sistema urbano che ha, come testata opposta, le torri terminali delle Vele. Favorisce tale doppia lettura della sua funzione urbana la soluzione di far arrivare – o partire – il sovrappasso ciclopedonale sulla copertura della piastra, trattata a giardino pensile come il corpo di fabbrica che contiene il centro sociale, sull'altra sponda della via Pontina, da cui il sovrappasso medesimo ha origine. Entrambi tali giardini pensili svolgono la funzione di mediare l'arrivo o la partenza del sovrappasso: senza essere ancora – o senza essere più – lo spazio urbano alla quota di campagna, tuttavia non è neanche puro elemento edilizio di copertura, ma pubblico interstizio bivalente (v. TAV. 8 e TAV. 9).

Di particolare rilevanza ai fini del miglioramento delle condizioni di sicurezza di cui si è già parlato nel precedente paragrafo 2.5, sembra l'iniziativa che l'ATER ha inteso intraprendere nei confronti della Questura di Latina allorché, con la nota prot. n. 472 del 13.01.2021 a firma congiunta del Direttore Generale e del Presidente (v. Allegato 2), ha chiesto la presenza nell'area di progetto di un presidio di PS. La richiesta fa seguito a pregressi rapporti di collaborazione risalenti a luglio del 2016, data a partire dalla quale la sottoscrizione di un precedente "Protocollo di intesa per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di edilizia

¹¹ Upper è finanziato con Fondi FESR 2014-20 attraverso l'iniziativa UIA. Se ne possono leggere i contenuti generali al link <https://www.upperlatina.eu/> in cui si può verificare la contiguità dell'AREA 7 con il progetto proposto.



residenziale pubblica” ha prodotto esiti positivi. Come si legge nella richiamata nota, *“la soluzione progettuale prevedrà il coinvolgimento, mediante messa a disposizione di spazi e strutture funzionali, di operatori del terzo settore e di soggetti istituzionali operanti nel campo culturale, socio-sanitario e di servizi alla persona”*. È pertanto di tutta evidenza che aver previsto nel progetto che ci occupa spazi appositi per la localizzazione della nuova Questura (v. Allegato 3), della ASL (e di altri soggetti del terzo settore, v. Allegati 4 e 5), risponde ad una chiara strategia dell’Ente della cui applicazione nel recente passato sono già stati verificati gli effetti positivi.

d. DORSALE CICLOPEDONALE E SOVRAPPASSO DI ATTRAVERSAMENTO
Infrastruttura ciclopedonale per uno sviluppo lineare complessivo pari a m 1000, realizzazione di 3 piccoli padiglioni di accesso alla dorsale, posa in opera di bike station, posa in opera di pali per l’illuminazione pubblica lungo la dorsale, realizzazione di spazi pluriuso per la sosta (Folies), realizzazione di sovrappasso in acciaio strutturale e pavimentazione in doghe di legno misto a granuli di plastica riciclata.

Il nastro ciclabile sarà realizzato mediante un getto di cemento drenante colorato; nei tre punti di allaccio alla rete ciclabile esistente, saranno disposte tre tipologie di accesso (v. TAV. 3) ottenute dall’adattamento a tale collocazione delle stesse Folies disposte lungo tutto il suo sviluppo lineare. Queste ultime sono dei piccoli padiglioni prefabbricati, delle dimensioni di 5.50 x 5.50 m, realizzati in legno del tipo a lamelle incrociate (Cross-Lam), opportunamente protetto dalle acque meteoriche e all’esterno intonacate e tinteggiate. Esse sono disposte su una piattaforma dello stesso cemento drenante con cui saranno realizzate tutte le superfici minerali previste in progetto, di dimensioni pari a m 10,00 x 10,00. Queste Folies saranno attrezzate per la sosta, ma esse potranno essere usate da chiunque si rechi nei nuovi spazi aperti e verdi, per il pic-nic, il relax, il gioco delle carte, ecc. Nei due tratti in cui il sovrappasso sulla Via Pontina divide la dorsale ciclopedonale, saranno disposte due bike station, una per parte, utile per fare eventuali interventi di piccola riparazione sulle biciclette.

e. CENTRO SOCIALE POLIVALENTE
Realizzazione di un centro sociale polivalente, realizzazione di spazi per il co-working, realizzazione di un volume cilindrico per le comunicazioni verticali, realizzazione di un giardino pensile.

Il centro sociale polivalente trova posto all’interno dell’edificio integrato nella presente proposta, ma di proprietà privata. In particolare, al suo piano terra saranno destinati poco meno di 1.500,00 mq in un corpo di fabbrica ad hoc, alto due piani, il secondo dei quali rimane comunque nella disponibilità del soggetto proprietario. Lo spazio in argomento ospita una piccola sala per conferenze e incontri tra l’ATER e gli stessi abitanti dei lotti 46, 47 e 49, altre salette per le riunioni o per la lettura, spazi attrezzati per il co-working. In tale edificio sarà localizzata la sede delle attività previste in capo al Community Lab, descritte al successivo punto f) (v. TAV. 8). Nel corso della eventuale fase II, sarà studiata la formula con cui trasferire il diritto d’uso della porzione di edificio che ospita il centro polivalente, dal soggetto privato (che lo costruisce con risorse proprie ricomprendendolo nel suo progetto) al Comune di Latina. Senza nulla togliere alla possibilità di studiare soluzioni articolate e innovative, tuttavia non sarà trascurata neanche la semplice locazione a lungo termine.

f. COMMUNITY LAB E ACCOMPAGNAMENTO ALL’ABITARE

Si potrebbe dire che il Community Lab sia il laboratorio motore di tutte le componenti immateriali del processo di rigenerazione; sarà attivato, per quanto possibile in carenza degli opportuni spazi, a partire già dall’avvio degli investimenti qui previsti. Esso avrà il delicato e decisivo ruolo di studiare, proporre, co-progettare e condividere con tutti i soggetti portatori di interesse, progetti di innovazione sociale capaci di generare nuovo *welfare urbano*. Essendo stato



pensato come l'anello di congiunzione tra il nuovo protagonismo delle realtà associative, la crescita delle competenze dei soggetti del terzo settore, il ritrovato ruolo di taluni degli attori locali e la comunità insediata, deve consentire di evitare il rischio di ridurre il fabbisogno di rigenerazione rilevato in quest'area, alla necessità di pianificare solo interventi sulla sua fisicità edilizia e urbana.

Mentre gli interventi sintetizzati nei punti da a) ad e) sottendono la domanda "cosa rigeneriamo", il Laboratorio di Comunità vuole rispondere alla domanda "chi rigeneriamo" e la risposta che deve cercare è "quale comunità rigenerare", intesa non come terminale passivo cui rivolgere azioni volute e svolte da altri, ma come soggetto plurale, corale e attivo di un processo endogeno e autoriflessivo, in cui cioè l'oggetto del processo coincide con lo stesso soggetto attore. È l'intera comunità insediata nei lotti 46, 47 e 49 dell'Ater di Latina, infatti, ad essere depositaria tanto del patrimonio di saperi e di culture territoriali, quanto della gestione delle strutture edilizie e degli spazi fisici che qui si vogliono rigenerare; e perciò, intervenire nel processo di rigenerazione comunitaria con azioni integrate vuol dire automaticamente intervenire sia sulla dimensione materiale che su quella immateriale; e d'altro canto, aprire il laboratorio all'intervento del terzo settore, del non profit, vuol dire di per sé generare innovazione urbana, introdurre nuovi attori nelle politiche urbane e territoriali e infine sollecitare una nuova relazione tra il terzo settore e il locale.

È in tale prospettiva che va inquadrata la richiesta al Centro Servizi Volontariato del Lazio di avere una sua formale manifestazione di interesse per svolgere le attività appena delineate in capo al Community Lab (v. Allegato 5).

Ad ogni buon conto, non si può tacere, neanche in questa sede, la difficoltà di reperire le risorse adeguate e necessarie per tale tipologia di azioni.

A conclusione del presente paragrafo, nella tabella che segue si riassumono le quantità edilizie complessivamente insediate e le singole funzioni con le relative superfici.

Tabella 4

FUNZIONI INSEDIATE	SUPERFICI UTILI LORDE (mq)	LOCALIZZAZIONE
Asilo nido	465,00	Ricostruzione ex ICOS
Centro anziani	912,00	Ricostruzione ex ICOS
Questura	1.529,00	Ricostruzione ex ICOS
Azienda Sanitaria Locale	696,00	Ricostruzione ex ICOS
Biblioteca comunale	675,00	Ricostruzione ex ICOS
Alloggi a canone calmierato (*)	3.387,00	Ricostruzione ex ICOS
Centro sociale polivalente	1.273,00	Edificio privato lato Vele
Parcheggio a raso e interrato	3.890,00	Edificio Teatro all'aperto lato Vele
TOTALE		

(*) di cui mq 360 per spazi comuni

Ai dati riassunti nella precedente Tabella 4 occorre aggiungere la considerazione della sostanziale riduzione della SUL insediata, se si eccettuano mq 18.880,00 oggi non ancora realizzati, ma già proposti dal soggetto privato le cui aree sono ricomprese nella presente proposta.



4.6. La fattibilità normativa, amministrativa e urbanistica

Il progetto proposto è del tutto compatibile con le attuali previsioni di piano, rispetto alle quali, anzi, segna un lieve decremento delle superfici insediate poiché:

- a. La ricostruzione dell'ex ICOS ha consentito un recupero complessivo della SUL pari a circa mq 842;
- b. La SUL dell'edificio privato, nel suo assetto planovolumetrico previsto dal presente progetto, diminuisce di circa mq 1.500.

È qui il caso di aggiungere che la proposta illustrata comporta una diminuzione di superficie impermeabile di mq 3.400 pari al 2.6% della superficie perimetrata di progetto. Il sovrappasso ciclopeditonale della via Pontina è un'infrastruttura già prevista dal Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Direzionale e comunque, anche per quanto attiene tale ultima previsione, va detto che, laddove il PPE ne prevedeva due in posizione molto ravvicinata tra loro ed entrambi convergenti verso l'edificio ex ICOS, la presente proposta modifica la precedente prevedendone solo uno e realizzando così economie significative. Nella sua attuale configurazione, pertanto, la proposta, qualora fosse ammessa alla seconda fase, potrebbe diventare esecutiva tramite l'approvazione di un PRINT ex LR 22/1997 di iniziativa pubblico-privata, senza che esso costituisca variante al PPE del Centro direzionale della città di Latina. Il ricorso allo strumento attuativo del PRINT è peraltro previsto anche dallo stesso art. 2, co. 6 della LR 7/2017 sulla Rigenerazione urbana, il cui **Art. 1, co. 6, inoltre, conferma la piena compatibilità sussistente tra la proposta qui illustrata e le generali politiche regionali in materia**; vi si legge infatti: *“La Regione promuove specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale”*.

Una menzione particolare merita la futura partecipazione della Immobiliare Edilizia Pontina srl alla presente proposta. Come già esposto nel precedente paragrafo 2.1, sulle particelle 432 e 433 di proprietà, è stato predisposto un progetto per la cui realizzazione è stata depositata **l'istanza prot. n. 37476 del 26.03.2019 tesa al rilascio del Permesso di Costruire** per la realizzazione di un edificio a destinazione mista, Direzionale e Commerciale. Aver protocollato la suddetta istanza è espressione concludente, da parte del soggetto privato, della propria intenzionalità e del proprio pregresso interesse a partecipare al presente progetto con risorse proprie. Attualmente, il progetto della I.E.P. srl non prevede la realizzazione del sovrappasso ciclopeditonale sulla Via Pontina, che invece è compreso nella presente proposta ed è – come già ricordato – previsto dal Piano Particolareggiato Esecutivo proprio nel lotto di proprietà della I.E.P. srl medesima; tale ultima circostanza, nel caso di ammissione della presente proposta progettuale alla seconda fase, comporterà la revisione dell'assetto planovolumetrico del progetto già presentato dal privato, necessità per la quale il soggetto proprietario ha già dichiarato la sua disponibilità; inoltre, in sede di progettazione definitiva, una volta che venissero confermate le grandezze urbanistico-edilizie del presente progetto, si renderà necessario provvedere ad una delocalizzazione delle cubature differenziali, ciò che sarà oggetto delle necessarie pattuizioni convenzionali tra il Comune e la I.E.P. srl. Entrambi tali soggetti, nel corso dei lavori del tavolo di partecipazione, hanno potuto esprimere la reciproca disponibilità a concordare una soluzione di questo tipo.

Per quanto attiene all'intervento di costruzione delle serre bioclimatiche previste sulle facciate rivolte a Sud nei due edifici delle Vele, va detto che esse sono proposte in attuazione della LR 6 del 27.05.2008 che consente una superficie fino al 30% della superficie utile di ogni alloggio. Nel caso in esame, la percentuale è ben inferiore, più precisamente pari a poco meno del 13%.

Rispetto alle disposizioni ex Art. 4 del DI del 16.09.2020 l'intervento proposto ricade prevalentemente nel caso di cui al comma 5, lett. f): *“interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia*



residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee". Sono inoltre previsti interventi di cui allo stesso comma 5, lett. b) e lett. e).

4.7. La governance di piano

È opinione diffusa che una delle maggiori criticità di un progetto complesso, com'è quello di cui alla presente proposta, sia il modello di governance che si sceglie di adottare per la sua gestione nel tempo. Il tema è stato dibattuto a lungo e perfino nei paesi europei che per primi hanno fatto esperienze positive di RU, non sembra esserci ancora un orientamento prevalente. È ferma convinzione di chi scrive che senza un opportuno disegno del processo di governance, anche il progetto migliore è votato al fallimento; tale convinzione, sostenuta dal numero di esperienze negative, che ormai cominciano ad essere numerose, ci porta anzi a sostenere che individuare il modello di governance sia uno degli step necessari e ineludibili del progetto stesso di Rigenerazione, al punto da doversi ritenere assolutamente imprescindibile nella attribuzione delle risorse disponibili in capo ai vari interventi, prevederne da subito proprio per il processo di gestione. All'interno della presente procedura, non sfugge che **l'ammissibilità di tali voci di costo sia esclusa** e tuttavia sono state ugualmente previsti interventi nel sistema delle azioni di piano che prevedono la destinazione di due unità alla Cabina di Regia proprio per assicurarne l'opportuna governance; nella eventuale seconda fase sarà studiato il canale adatto per il reperimento delle risorse necessarie, per questa come per tutte le altre azioni immateriali e gestionali della proposta qui illustrata. La circostanza, pur sembrando di appesantimento per il budget di piano, tuttavia è la garanzia che gli investimenti a farsi abbiano esito positivo. D'altronde, non sembra necessario organizzare strutture di dimensioni ciclopiche, ma riteniamo che entrambi i soggetti pubblici (ATER e Comune di Latina), con le loro strutture ordinarie, semmai insieme allo stesso gruppo di progettazione e non senza il contributo del tavolo dei portatori di interesse, avendo tutti competenze integrate e interdisciplinari, sia certamente in grado di gestire il processo anche dopo la prima elaborazione e l'approvazione da parte dell'Amministrazione.

4.8. Il monitoraggio dei risultati

Una delle funzioni da assegnare alla citata Cabina di Regia è il monitoraggio dei risultati, cioè la verifica dei risultati attesi dall'applicazione e attuazione dello scenario strategico e attiene alla misurazione specifica di quanto gli obiettivi posti dal progetto di Rigenerazione siano o no raggiunti. In Italia non ha ancora una diffusione tale da potersi parlare di modalità consolidate e solo in tempi recentissimi, potremmo dire correnti, si vanno affacciando alla ribalta specifici protocolli di valutazione, specificamente dedicati alla RU, soprattutto derivati da modelli internazionali. Di questi, per la sua attitudine a valutare l'integrazione dei vari possibili aspetti, sarà applicato il sistema *Go.in*, pubblicato di recente da un partenariato composto da Golder Associates (Roma), Nomisma (Bologna) e IUR (Torino), basato sulla identificazione di indicatori di prestazione in quattro ambiti di intervento: ambiente (resource allocation, natural world, climate), società (quality of life), economia (quality of life), governance (leadership). Ciascuno di questi ambiti va messo in relazione concettuale con gli obiettivi individuati nella Struttura di Piano, in particolare con gli obiettivi specifici.

5. QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO

5.1. Quadro economico

L'investimento necessario per la realizzazione della presente proposta risulta dal seguente Quadro Economico:



	Descrizione Voce di costo	Importi (€)
	INTERVENTO PUBBLICO SOGGETTO A FINANZIAMENTO EX DI 16.09.20	
A	INTERVENTI DI BIOARCHITETTURA PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI LOTTI 46, 47 E 49 DELL'ATER	2.856.440,00
B	RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI DEI LOTTI 46,47 E 49	1.176.310,00
C	DEMOILIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICIO EX ICOS	8.149.500,00
D	DORSALE CICLOPEDONALE E SOVRAPPASSO DI ATTRAVERSAMENTO DELLA VIA PONTINA	775.000,00
E	IMPREVISTI	343.647,00
F	TOTALE PER LAVORI E FORNITURE	13.300.897,00
G	SPESE TECNICHE 15% SU A	428.466
H	SPESE TECNICHE 15% SU B	176.447
I	SPESE TECNICHE 12% SU C	977.940
L	SPESE TECNICHE 15% SU D	116.250
M	TOTALE PER SPESE TECNICHE	1.699.103,00
N	TOTALE PROGETTO (F+M)	15.000.000,00
	TOTALE GENERALE RICHIESTO PER FINANZIAMENTO (M+N)	15.000.000

Agli anzidetti importi vanno aggiunti il costo dell'intervento riconducibile alla L.77/2020 e s.m.i. (cosiddetto superbonus 110%) da eseguire sugli edifici residenziali dei lotti 46, 47 e 49 pari a € **3.484.500,00** e l'ulteriore costo riconducibile alla Immobiliare Edilizia Pontina, stimato in complessivi € **18.880.000,00**. Come già precisato sopra, entrambi tali ultimi interventi sono organici al quadro complessivo delle azioni individuate nella proposta; il primo intervento assicura una trasformazione edilizia in chiave di sostenibilità ambientale, mentre il secondo, oltre ad ospitare il Centro sociale polivalente in uno spazio pari a mq 1.481,00, ospita anche altri locali destinati ad Uffici e Commerciale, rappresentando così un importante arricchimento di mixité funzionale, certamente utile al raggiungimento degli obiettivi posti e dei risultati attesi dall'intero progetto. Volendo perciò aggiungere anche le precedenti voci di costo, **l'importo complessivo dell'intero progetto per lavori e forniture è pari a € 37.364.500,00.**

Tutti gli importi di cui al presente paragrafo si intendono con l'IVA di legge compresa.

5.2. Cronoprogramma finanziario

Per pianificare la disponibilità delle risorse da investire, si propone il seguente programma:

- 20% all'approvazione del progetto esecutivo;
- 20% all'aggiudicazione dei lavori;
- 30% quando i lavori avranno raggiunto un avanzamento pari al 40% dell'importo lavori;
- 20% quando i lavori avranno raggiunto un avanzamento pari al 60% dell'importo lavori;
- 10% all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo.

6. CONCLUSIONI

Nelle pagine che precedono è stato illustrato un **progetto di territorio**. Anzitutto per le motivazioni storiche che sono state sintetizzate in premessa, relative alla storia dello sviluppo urbano di Latina e alla storia della sua pianificazione urbanistica: l'area oggetto della proposta è infatti il risultato di una stratificazione pianificatoria che ha origine con il PPE del 1972 ed è ubicata all'interno di un'area – il centro direzionale – che è sempre stata ritenuta centrale rispetto a quelle dinamiche di sviluppo. In secondo luogo, per una sua singolarità intrinseca: all'interno di un'area così significativa, in cui sin dall'inizio del processo insediativo che le ha dato origine, fu previsto programmaticamente l'insediamento di quantità residenziali, in realtà la residenzialità



effettivamente ivi costruita fu pubblica e tale è ancora. In terzo luogo, infine, perché la popolosa comunità che oggi abita questo angolo del quartiere Q4 di Latina, pur in condizioni di isolamento culturale e di esclusione sociale, mostra segni di potenziale – epperò inespressa – ricchezza identitaria. Rilevato ciò, la proposta illustrata ha quindi preso la strada di un progetto che potesse andare oltre le ragioni di una pura e semplice opera pubblica, orientando piuttosto il sistema delle azioni di piano verso la ricostruzione del legame interrotto tra gli abitanti dei lotti ERP e la città, le relazioni che essa genera, i servizi che fornisce, l'aggregazione che permette e infine anche il legame con la città di pietra, quella fisica, quella che la via Pontina allontana, quella che non va mai dall'altra parte della via Pontina perché le “Vele non appaiono un bel posto”.

Ecco, l'obiettivo di questo progetto di rigenerazione non è fare un ponte, cioè un'opera pubblica, appunto, ma abbattere un muro, anzi più d'uno. L'opera pubblica qui è solo un mezzo, il fine è proprio l'abitare senza muri, quello che include, non quello che respinge, l'abitare che avvicina e risponde, non l'abitare che fa solo domande; l'abitare che probabilmente immaginava I. Calvino quando scriveva che *“Anche le città credono d'essere opera della mente o del caso, ma né una né l'altra bastano a tenere su le loro mura. D'una città non godi le sette o settantasette meraviglie, ma la risposta che dà a una tua domanda”*.

Studio inthema srl



Latina

Martedì 2 Marzo 2021
www.jimessagger.it

Video per il clan, tutti identificati

► La polizia indaga per verificare la data esatta delle riprese: Valentina Travali rischia il carcere se ha violato i domiciliari ► Nella clip, rimossa dopo 24 ore, si vede un nipote e la madre dei fratelli Salvatore e Angelo considerati al vertice del gruppo

L'INDAGINE

Potrebbe costare cara a Valentina Travali la "comparsa" nel video pubblicato su Youtube e poi rimosso. La donna è stata infatti arrestata nell'ambito della recente operazione "Reset" che ha colpito in particolare la famiglia Travali e i fedelissimi del clan. Per lei è scattata la misura degli arresti domiciliari, un regime che non prevede la possibilità di ricevere visite esterne. La polizia sta indagando per stabilire quando sono state girate le immagini iniziali del video, nelle quali compare la donna. Se dovessero essere state realizzate dopo l'arresto del 7 febbraio scorso, si tratterebbe di una violazione. In questo la polizia potrebbe chiedere l'aggravamento della misura cautelare con il trasferimento di Valentina Travali in carcere. Per ora si tratta soltanto di un'ipotesi legata agli accertamenti tecnici in corso da parte degli agenti della Squadra Mobile, guidati da Giuseppe Pontecorvo.

Intanto la polizia ha identificato tutte le persone che hanno

preso parte alla realizzazione del video, un inno alla violenza, alla malavita organizzata e in particolare agli esponenti di spicco del clan Di Silvio-Travali recentemente travolti da una nuova inchiesta giudiziaria e da pesanti accuse legate anche all'aggravante del metodo mafioso. Desta particolare attenzione la presenza, nel filmato, di un nipote dei Travali e della mamma dei fratelli arrestati. Per adesso comunque non ci sono indagini né ipotesi di reato, gli accertamenti sono in corso, ma l'episodio ha provocato scalpore non solo a livello di opinione pubblica, ma anche negli ambienti investigativi. Un video di questo genere può infatti essere letto come un messaggio chiaro lanciato dalla nuova leva del clan, può suonare come una piena disponibilità ad agire in caso di "chiamata alle armi". Testi e foto che compaiono nella clip fanno esplicito riferimento a tre esponenti di spicco del clan: Angelo Travali detto "Palletta", Salvatore Travali, detto "Bula" e Alessandro Anzovino, detto "Cibè". Tutti arrestati nell'operazione "Reset".

LE PAROLE

Il testo del brano rap non lascia molto spazio all'immaginazione: «Rispetto la strada, faccio una rapina a mano armata... no contatti, solo contanti... c'ho un amico e di sicuro non è pentito». L'attacco ai pentiti è particolarmente significativo visto che, grazie alle dichiarazioni di 4 collaboratori di giustizia, la



Un fotogramma tratto dal video pubblicato su Youtube e poi rimosso

polizia ha inflitto duri colpi al clan. «Se sei in zona mia faccio bang bang bang», continua il brano, «c'ho in mano un fero pronto, siamo cresciuti nella fame, tra coltelli e lame» per poi culminare in «Latina è cosa nostra», elogiando il potere del clan.

Il capo della Squadra Mobile di Latina, Giuseppe Pontecorvo, sottolinea l'importanza di non sottovalutare questo episodio: «Non bisogna continuare a definirle bravate perché sono messaggi gravi, con riferimenti espliciti a rapine e spartizione di denaro nell'ambito dell'attività criminale del clan».

Marco Cusumano
ESPRESSO/DEPOSITO FOTOGRAFICO

GLI INVESTIGATORI
SCAVANO
NELLE MOTIVAZIONI
DEL GESTO: POTREBBE
ESSERE UNA CHIAMATA
ALLE ARMI

Dura la vita ai "palazzoni" «Ma anni fa era peggio»

LE REAZIONI

Girano un video con i volti travasiati con passamontagna, ma nessuno li vede. Accade alle Vele di Latina, location "inconspicua" di malavita. Immaginario accompagnato da un testo rap dal contenuto inequivocabile, ineggiante ai clan delle famiglie Travali e Di Silvio. Armi, rapine e droga per guadagnare illecitamente e minacce ai pentiti che hanno portato agli ultimi arresti. «Pochi ore in rete e poi la rimozione della clip. «Io domenica il video l'ho visto. Non è una bella cosa. E soprattutto non racconta la verità», commenta Annalisa (nome di fantasia), da trenta anni residente in uno dei palazzoni del video. «Avranno girato qualche scena di pochi secondi - dice -, ma vi assicuro che noi queste riprese non le abbiamo viste. Ho chiesto anche ai ragazzi dell'altro condominio, nessuno si è accorto di niente. Questa gente non la conosciamo. A dire il vero non sappiamo neanche chi siano quelli del video, visto che la maggior parte di loro si vede incappucciata».

TRECENTO FAMIGLIE

Annalisa non ci sta e difende il suo quartiere: «Alle Vele siamo in tanti, 300 famiglie. E' 50 appartamenti a palazzo. Alle spalle di questi grandi condomini, ci sono le cooperative dove abitano anche persone in vista. E' chiaro che dove si è in tanti c'è anche qualche mela marcia. Questo non va negato. Ma non bisogna generalizzare, perché la maggior parte è brava gente, dignito-

sa, che lavora e che è solidale con i vicini». La donna spiega che ormai sono tanti anni che «quelli con le Porsche se ne sono andati: ora vivono negli attici di Campo Boario dove la piazza dello spazio è

all'interno dei palazzi; sembra il Bronx anche di giorno». Il "marcio" della mafia, per la residenza del quartiere Q4, oltrepassa la Pontina e si dirige verso il centro. E certo Campo Boario non è zona sconosciuta alla cronaca nera della città.

«QUI RARI I FURTI»

Ma che vuol dire che i palazzoni di Nuova Latina sono un'oasi felice? «C'è stato qualche furto negli appartamenti, come avviene un po' da tutte le parti - risponde la donna - I ladri erano degli acrobati circoeni, visto che si sono arrampicati sulle pareti

CENTOCINQUANTA APPARTAMENTI PER CIASCUNO DEI QUATTRO PALAZZI QUI VIVONO OLTRE 1200 PERSONE

Il nuovo servizio Ater, rapporti con l'utenza in videochiamata: «Buon avvio»

Come annunciato lo scorso dicembre è partito presso l'Ater di Latina il servizio di videochiamata per dialogare con le migliaia di suoi assegnatari di case popolari della provincia di Latina. Per evitare assembramenti e anche spostamenti dalla provincia verso il capoluogo si possono chiedere chiarimenti e affrontare problemi legati agli alloggi o ai contratti per via telematica con una videochiamata su prenotazione. «L'iniziativa sta avendo successo - spiegano dall'Ater - il nuovo

servizio rende più comodo l'interfaccia con l'azienda e più efficiente e rapida la risposta anche dai centri più distanti. Da Aprilia, da Cori o da Minturno e come se l'azienda fosse lì dove sono i suoi assegnatari, una esperienza pilota nel Lazio già utilizzata da decine di cittadini». La piattaforma è stata varata accelerata dalla crisi a seguito della pandemia ma strutturata per una azienda, come l'Ater di Latina, che vuole essere protagonista di un nuovo rapporto tra cittadino e erogatore di servizi pubblici.



Una veduta dei "palazzoni" Foto: GIOIELLI/PIRELLA

I RESIDENTI: MOLTA SOLIDARIETA' DI VICINATO E NON CI RISULTANO VESSAZIONI, MA POCHE SERVIZI

esterne per diversi piani. Ma se mi state chiedendo se abbiamo paura a vivere qui, la mia risposta è no. Non mi risultano vessazioni, minacce, ritorsioni. Ma questo non significa che stiamo bene così. Mancano molti servizi, e i politici si ricordano di noi solo in campagna elettorale». Lei ha parlato di solidarietà di vicinato, cosa intende? «Ci si

Cisterna

Donna partorisce sulle scale di casa

Nato a Cisterna di Latina, così sarà riportato sul documento del bambino nato ieri alle 16,15 sulla tromba delle scale di una palazzina in pieno centro tra corso della Repubblica e piazza Cesare Battisti. La donna aveva chiamato il 118 e sul posto è arrivata un'ambulanza. Ma i sanitari avevano appena fatto la prima rampa di scale quando la situazione è precipitata e l'equipe si è preparata a farla partorire. Le urla della donna e l'incitazione del medico sono state interrotte dal silenzio che ha anticipato il pianto del quarto figlio della famiglia di origine africana. «Sono arrivato al lavoro e ho notato l'ambulanza parcheggiata all'altezza del portone - questo il racconto di Angelo - il portone era aperto, una volta entrato in ufficio ho sentito le urla, mi sono affacciato per capire se c'era bisogno di aiuto, in quel momento ho sentito il neonato piangere. Un'emozione particolare. Un'emozione particolare, conosco di vista un po' tutti della famiglia». La donna e il neonato sono poi stati trasportati in ospedale per ulteriori controlli.

Daniele Ronci

aiuta a vicenda - spiega -. Ci si aiuta per il benessere comune. Da tempo i condomini si prendono cura degli spazi verdi, eseguendo anche piccoli lavori di manutenzione dell'edificio. Qui è tutto pulito e in ordine. Durante il lockdown gli anziani si sono dati da fare moltissimo e da allora non hanno più smesso, concedendosi momenti di socialità all'aperto. Loro sono quelli che soffrono di più la carenza dei servizi. Qui non c'è neanche un centro sociale. Ecco, questo è l'abitare alle Vele». Per Annalisa il video ormai è un brutto ricordo, visto che in rete non c'è più. E come tanti guarda con interesse al progetto di rigenerazione urbana promesso da Comune e Ater per la qualità dell'abitare. In programma a breve da parte dell'Ater la realizzazione di un'area verde attrezzata.

Rita Cammarone
ESPRESSO/DEPOSITO FOTOGRAFICO



Cristina Scappaticci

Scappaticci vicepresidente della Camera di commercio

LA NOMINA

Cristina Scappaticci, già presidente di Terranostra Lazio e a capo di un'azienda agricola di Arpino, è stata eletta vicepresidente vicario della Camera di Commercio Latina - Frosinone. Si completa così il vertice dell'ente camerale dopo la nomina di Giovanni Acampora a presidente. Soddifazione da Coldiretti Lazio: «Una notizia che accogliamo con grande soddisfazione e che per noi è motivo di orgoglio. Conosciamo la serietà di Cristina Scappaticci e le sue doti manageriali sono note a tutti. Donna, madre, imprenditrice ed ottima persona. A lei vanno le nostre congratulazioni e gli auguri di buon lavoro,

certi che continuerà a lavorare per la valorizzazione della filiera agroalimentare - commenta il presidente di Coldiretti Lazio, David Granieri - Crediamo sia il risultato di un lavoro di squadra - conclude Granieri - che la nuova Camera ha prevalso davanti ad ogni logica, riconoscendo prioritariamente le appartenenze confederali». Scappaticci, era stata eletta nella Giunta della Camera di Commercio Latina Frosinone lo scorso mese di novembre. «È un onore - il suo primo commento - ricoprire questo ruolo e ringrazio tutti coloro che hanno riposto in me la loro fiducia. In particolare modo ringrazio il presidente Acampora, Coldiretti Lazio e le federazioni provinciali di Latina e Frosinone».



ALLEGATO 2



DIREZIONE GENERALE

13 GEN. 2021

N. 472 di prot.

Risposta a nota N. _____

del _____

OGGETTO:

Bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti denominato: "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Egregio Signore
Dott. Michele Maria SPINA
Questore di Latina
Corso della Repubblica, 110
Pec: gab.quest.lt@pecps.poliziadistato.it

04100 - Latina (LT)

Egregio Signor Questore,

la scrivente Azienda, ente pubblico strumentale della Regione Lazio per la gestione dell'edilizia residenziale pubblica della Provincia di Latina, ha intenzione di partecipare quale soggetto attuatore ed in collaborazione con il Comune di Latina quale soggetto proponente, al bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Le finalità del programma in questione sono:

- riqualificare ed incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale;
- rigenerare il tessuto socio-economico;
- migliorare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi ed immobili pubblici;
- migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

Sarebbe nostra intenzione, pertanto, presentare una proposta progettuale ricadente nella fascia periurbana del Comune di Latina situata all'ingresso della città,



ALLEGATO 3

Questura di Latina

Ufficio di Gabinetto

Prot.: 0007867 del 09/02/2021 Uscita Cod. Amm. m_it

Data: 09/02/2021 19:17:25



Questura di Latina

Ufficio di Gabinetto

Tel. 0773659414

Cat. A4/Gab. 2021 n. 188

Latina, 09 febbraio 2021

OGGETTO: Bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti denominato: *"Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare"*.

ALL'A.T.E.R.

LATINA

e, per conoscenza:

ALLA PREFETTURA – U.T.G.

LATINA

In riferimento a precorsa corrispondenza inerente quanto in oggetto indicato, si comunica che i competenti Uffici del Ministero dell'Interno - Dipartimento della P.S. hanno qui comunicato il seguente quadro esigenziale per la Questura di Latina:

- superficie complessiva da destinare agli Uffici della Questura: 1.000 mq circa di cui:
 - 700 mq da destinare ad uffici, servizi igienici e connettivo;
 - 150 mq da destinare ad archivi;
 - 150 mq da destinare a locali speciali quali: corpo di guardia, armeria, deposito reperti, sala server, front-office, sale d'attesa.

Premesso quanto sopra, si assicura la disponibilità a fornire il supporto necessario per il prosieguo dell'iniziativa ed a fornire specifiche indicazioni progettuali, qualora occorrenti.

IL QUESTORE
Spina



ALLEGATO 4

asl_it.ASL-LATINA.REGISTRO UFFICIALE.U.0023171.09-03-2021



Direzione Generale
PEC: amministrazione@pec.asl.latina.it

_____ n.asl_it/_____ /AOO1/2021

A.T.E.R.
della Provincia di Latina
Prot. n. 2976 Data 10/03/2021

Latina, lì

Presidente Ater
Docc. Ing. M. Fioravante

Oggetto : Bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti denominato: "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Egregio Presidente, .
in relazione alla Vostra richiesta n° 2094 del 19/02/2021 nella quale esprime l'intenzione di presentazione proposta progettuale all'interno della quale è previsto il coinvolgimento della azienda ASL, con la messa a disposizione di un presidio per i servizi socio-sanitari di prossimità, la presente per accogliere la vostra richiesta ed esprimere parere favorevole in tal senso.

Rimanendo a disposizione per prossimi eventuali incontri progettuali l'occasione è gradita per inviare.

Cordiali saluti.

Il Direttore Generale ff.
Dr. Giuseppe Visconti



ALLEGATO 5



Roma, 11/03/2021
Prot. 70/Reg/RM/2021

Spett.le
Comune di Latina
Dott.ssa Eleonora Daga

p.c.
Spett.le
Azienda Territoriale Edilizia
Residenziale della provincia di Latina
Via Curtatone 2
04100 Latina

Oggetto: adesione al progetto "Agonfie vele, in direzione ostinata e contraria"

Visto l'Avviso Pubblico "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare", pubblicato con Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020

Vista la proposta progettuale che il Comune di Latina intende presentare

CSV Lazio manifesta la sua intenzione di aderire al progetto in oggetto.

Qualora la proposta sarà accettata, CSV Lazio, secondo le linee guida della programmazione annuale, svolgerà il seguente ruolo:

- Coordinare un tavolo di co-progettazione per la definizione degli eventi culturali nell'ambito dell'azione "Community Lab" prevista dal progetto
- Facilitare la partecipazione dei Volontari presso gli Enti del Terzo Settore e delle Organizzazioni di Volontariato di Latina

Cordiali saluti

Il Presidente