



COMUNE DI LATINA
LA CITTÀ DEI DIRITTI



**A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA**

“PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE” (PINQUA) – M.5-C.2. I.2,3

**INTERVENTO ID 484 – RIONE NICOLOSI & FREZZOTTI,
VILLAGGI URBANI INCLUSIVI, INTELLIGENTI E SOSTENIBILI**



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**Ministero
delle Infrastrutture
e dei Trasporti**



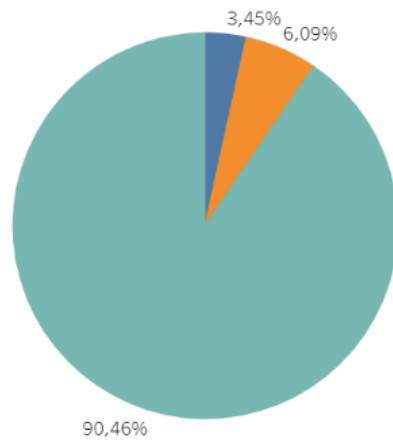
Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA

Per l'Ente beneficiario "COMUNE DI LATINA", l'importo PNRR assegnato è di:

49,35 Mln €

ASSEGNAZIONI PNRR (%)

- MISSIONE 1: DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE, COMPETITIVITÀ, CULTURA E TURISMO
- MISSIONE 2: RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
- MISSIONE 5: INCLUSIONE E COESIONE

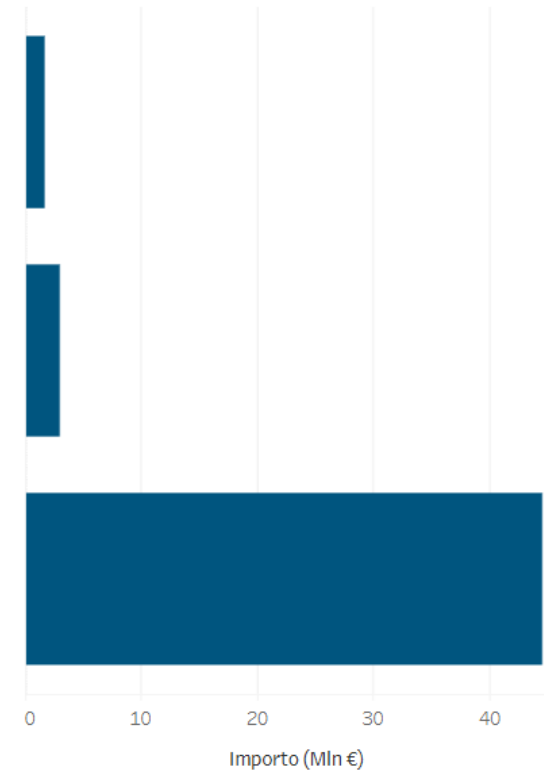


ASSEGNAZIONI PNRR

MISSIONE 1: DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE, COMPETITIVITÀ, CULTURA E TURISMO

MISSIONE 2: RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA

MISSIONE 5: INCLUSIONE E COESIONE



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**Ministero
delle Infrastrutture
e dei Trasporti**



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA

RIONE NICOLOSI & FREZZOTTI, VILLAGGI URBANI INCLUSIVI, INTELLIGENTI E SOSTENIBILI

Programma integrato di rigenerazione urbana nel quartiere Nicolosi di Latina

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

DM Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.09.2020

Con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 04/02/2021, il Comune di Latina ha approvato la sottoscrizione di un partenariato con l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) della Provincia di Latina nel quale le parti hanno concordato di partecipare al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020.

Nel medesimo atto convenzionale è stato affidato il ruolo di soggetto attuatore all'ATER della Provincia di Latina. Successivamente, in data 11.03.2021 la stessa Amministrazione Comunale, con DGC n. 50 approvava la proposta complessiva preliminare di cui all'Art. 6, co. 1, lett. a) del richiamato Decreto Interministeriale 395/2020. Detta proposta, trasmessa digitalmente in data 15.03.2021 veniva poi sottoposta all'Alta Commissione istituita ai sensi dell'Art. 8 del Decreto Interministeriale 395/2020 che ne valutava i contenuti con il codice identificativo PINQUA n. 484. Il 07.10.2021 veniva pubblicata la graduatoria definitiva per mezzo del DM n. 383.

Il complesso immobiliare di edilizia pubblica su cui si interviene costituisce il nucleo centrale del tessuto urbano consolidato della città di Latina. Si tratta del "Villaggio NICOLOSI", realizzato tra la fine degli anni '30 e l'inizio anni '40.

Sia le condizioni di conservazione delle opere di urbanizzazione che le condizioni degli alloggi, sono assai precarie, e necessitano di un immediato intervento di riqualificazione e di ripristino, per consentirne l'uso in sicurezza, migliorando complessivamente sia l'ambiente esterno, che gli spazi abitativi. Si rende necessario recuperare la rete urbana carrabile, pedonale e ciclabile, oltre alla sistemazione delle aree a verde e per il tempo libero, che, pur essendo presenti sul territorio del quartiere, non garantiscono standard d'uso accettabili.

Le condizioni di degrado ambientale e sociale, agevolate da una mancanza di manutenzione complessiva e da un impoverimento sempre crescente della qualità della vita, hanno determinato un sostenuto livello di arretratezza nella qualità della vita e nella qualità dell'abitare.

Anche dal punto di vista della sicurezza sociale, il quartiere presenta marcate problematiche, distinte da attività illecite e malavitose che, ormai da oltre un decennio, caratterizzano questa importante parte della città.



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**Ministero
delle Infrastrutture
e dei Trasporti**



FINANZIAMENTO ASSEGNATO: € 12.300.000,00

SOGGETTO BENEFICIARIO: COMUNE DI LATINA

SOGGETTO ATTUATORE: ATER DELLA PROVINCIA DI LATINA

RIIONI NICOLOSI & FREZZOTTI
 il futuro è di chi ha un grande passato
 villaggi urbani intelligenti, inclusivi e sostenibili



MIT - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

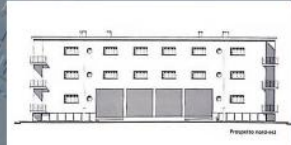
TAVOLA
2



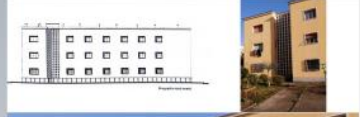
- INTERVENTI**
1. Riqualifica e riorganizzazione del patrimonio esistente edilizio residenziale sociale;
 2. Riqualificazione di aree, spazi e servizi pubblici attraverso la riorganizzazione del tessuto urbano e socioeconomico e il suo miglioramento;
 3. Miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbanizzati dotazione di servizi e delle infrastrutture urbane locali;
 4. Riproduzione di aree e spazi ad alta tenore abitativo, incrementando lo spazio verde e migliorando le condizioni climatiche.



QUARTIERE ICP



Area verdi interne



ambiti di intervento

Il villaggio dell'energia
 Il modello di villaggio di edifici a parete ad alta efficienza energetica, denominato "Villaggio dell'energia", consentirà di accendere energia pulita, rinnovabile, tramite software. Il tutto nel rispetto delle norme in base alle quali vengono, in considerazione dei diversi livelli di abitazione, tutte le norme di efficienza sui diversi materiali dell'anno, gli edifici sono costruiti con la doppia funzione di consumatori ma anche di produttori di energia, ottimizzando l'autoconsumo e garantendo elevati risparmi in utenza. Sono previsti tutti i servizi di fabbrica, l'abitare è quindi di qualità, è generoso per proprio conto, tutta l'energia necessaria per i servizi è generata in loco, in piccoli spazi, di alta tecnologia e con costi contenuti.



Piazze intelligenti - nuovi luoghi di identità urbana
 Conoscere il passato "intelligente" attraverso nuovi servizi di cittadini e l'attuazione del presente di digital transformation. Realizzazione di un sistema basato su una piattaforma tecnologica in cui si fa confluire i big data, il contesto geografico e ambientale, i servizi e i diversi utenti, come per esempio quello della mobilità o del turismo, per offrire un unico punto di accesso a tutti i servizi online del Comune.



Sviluppo di un tool di supporto decisionale
 Elaborazione di un tool data driven per valutare l'opportunità di riqualificazione urbana sui quartieri interessati. Il tool dovrà permettere di costruire un quadro conoscitivo completo del tessuto urbano e del Villaggio ICP, tramite la raccolta e la valorizzazione di ogni dato di diversa natura, tra i quali la cartografia energetica e costellata del patrimonio immobiliare pubblico e privato, la gestione urbana locale, i dati relativi alla produzione energetica, la mobilità, la rete di pubblica illuminazione, i servizi ambientali. Con la piattaforma, in particolare, si dovrà creare un modello digitale 3D della città come base per la simulazione e la valutazione dei diversi scenari legati a differenti decisioni strategiche, attraverso la raccolta e l'interpretazione dei dati energetici e ambientali locali e l'individuazione di scenari mediali in contesti di riqualificazione urbana.



INTERVENTO 1 - RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI PATRIMONIO ATER

INTERVENTO 2 - RIQUALIFICAZIONE AREE ESTERNE QUARTIERE VIA Gianbattista GRASSI/VIA Emanuele FILIBERTO

INTERVENTO 3 - RIQUALIFICAZIONE E SISTEMAZIONE URBANA VIA Gianbattista GRASSI/Via PASUBIO e Via Antonio AMODIO (Area mercatino rionale, parcheggi e Biblioteca)

INTERVENTO 4 - RIQUALIFICAZIONE URBANA - RISTRUTTURAZIONE EX PALESTRA ED EDIFICIO MULTIFUNZIONALE CON SISTEMAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE A VIA PASUBIO



H4 Indicatori di impatto urbano-territoriale

Indicatore area libera: superficie scoperta espressa in m ² / Superficie complessiva di progetto (E.2.1) / E.2.1 Superficie complessiva di Progetto (E.2.2 + E.2.3)	6700.00m² / 10200.00m² = 0.656863
Indicatore area a verde: superfici vegetazionali espresse in m ² / superfici minerali espresse in m ²	6700.00m²/ 0.00m² = 0
H.4.3 Superficie espressa in m ² destinata alla viabilità pedonale / E.2.1 Superficie complessiva di Progetto (E.2.2 + E.2.3)	3000.00m²/ 10200.00m² = 0.294118
H.4.4 Incremento o nuova realizzazione di pista ciclabile (metri)	2000.00 m
H.4.5 Distanza pedonale dal centro dell'area di intervento al più vicino nodo di trasporto pubblico (metri)	100.00 m

H5 Indicatori di impatto economico-finanziario

H.5.1 Indicatore di finanziamento privato (EUR)	€ 0,00 / € 12.300.000,00 = 0.000000
H.5.2.a Numero di nuove attività (servizi - E.1.3, commerciale - E.1.5, altro - E.1.7) insediate con le attività previste dal progetto / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	10.00 / 3500.00m² = 0.002857
H.5.3.a Costo parametrico aree esterne: costo totale degli interventi previsti per le aree esterne (EUR) / Superficie scoperta di progetto (E.2.3)	5485000.00m² / 6700.00m² = 818.656716
H.5.4.a Costo parametrico del costruito: costo totale degli interventi previsti per la riqualificazione del costruito (EUR) / Superficie totale di costruito riqualificato espressa in m ²	€ 4.095.000,00 / 3500.00m² = 1170.000000
H.5.5 Indicatore crono-economico: costo totale della Proposta / tempo stimato per la realizzazione della Proposta (mesi)	€ 12.300.000,00 / 24.00 mesi = 512500.000000

H6 Indicatori di impatto tecnologico e processuale

H.6.1 Indicatore di strumenti e metodi innovativi: adozione di programmi e applicazioni per il Building Information Modeling BIM	SI
H.6.2 Indicare quali	autodesk revit
H.6.3 Indicatore di azioni e processi inclusivi: attivazione di processi partecipativi nelle fasi progettuali	SI
H.6.4 Indicare quali	QUESTIONARIO ADULTI, QUESTIONARIO RAGAZZI INTERVISTE
H.6.5 Indicatore di prodotti e soluzioni innovativi: adozione di prodotti e soluzioni tecniche innovativi	SI
H.6.6 Indicare quali	CEMENTO DRENANTE, ECOMAT, SUGHERO
H.6.7 Indicatore di modelli gestionali innovativi: adozione di misure e modelli innovativi di manutenzione, gestione, sostegno e inclusione	SI
H.6.8 Indicare quali	AUTOGESTIONE, CABINA DI REGIA, AUTOMANUTENZIONE DEL VERDE
H.6.9 Indicatore di reversibilità dell'intervento o degli elementi tecnici: potenziale reversibilità delle opere previste	SI
H.6.10 Indicare quali	SERRE SOLARI, CINEMA ALL'APERTO

H1 Indicatori di impatto ambientale

H.1.1.a Solare	SI
H.1.1.b Eolica	SI
H.1.1.c Idrica	SI
H.1.1.d Geotermica	SI
H.1.1.e Biomassa	SI
H.1.2 Altre fonti	
H.1.3 Indicatore di efficienza energetica: numero di incrementi delle Classi energetiche degli edifici	5.00
H.1.4 Superficie di progetto sottoposta a bonifica ambientale ovvero eliminazione di cause di inquinamento e dei materiali pericolosi presenti all'interno degli edifici o nelle aree oggetto di intervento espressa in m ²	0.00m²
H.1.5.a Volume di materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti espresso in metri cubi	0.00m³
H.1.5.b Volume di materiale totale impegnato espresso in metri cubi	0.00m³
H.1.6.a Volume di materiale proveniente da approvvigionamento materico a distanza limitata (<50 Km) per estrazione, lavorati e prodotti espresso in metri cubi	0.00m³
H.1.6.b Volume di materiale totale espresso in metri cubi	0.00m³



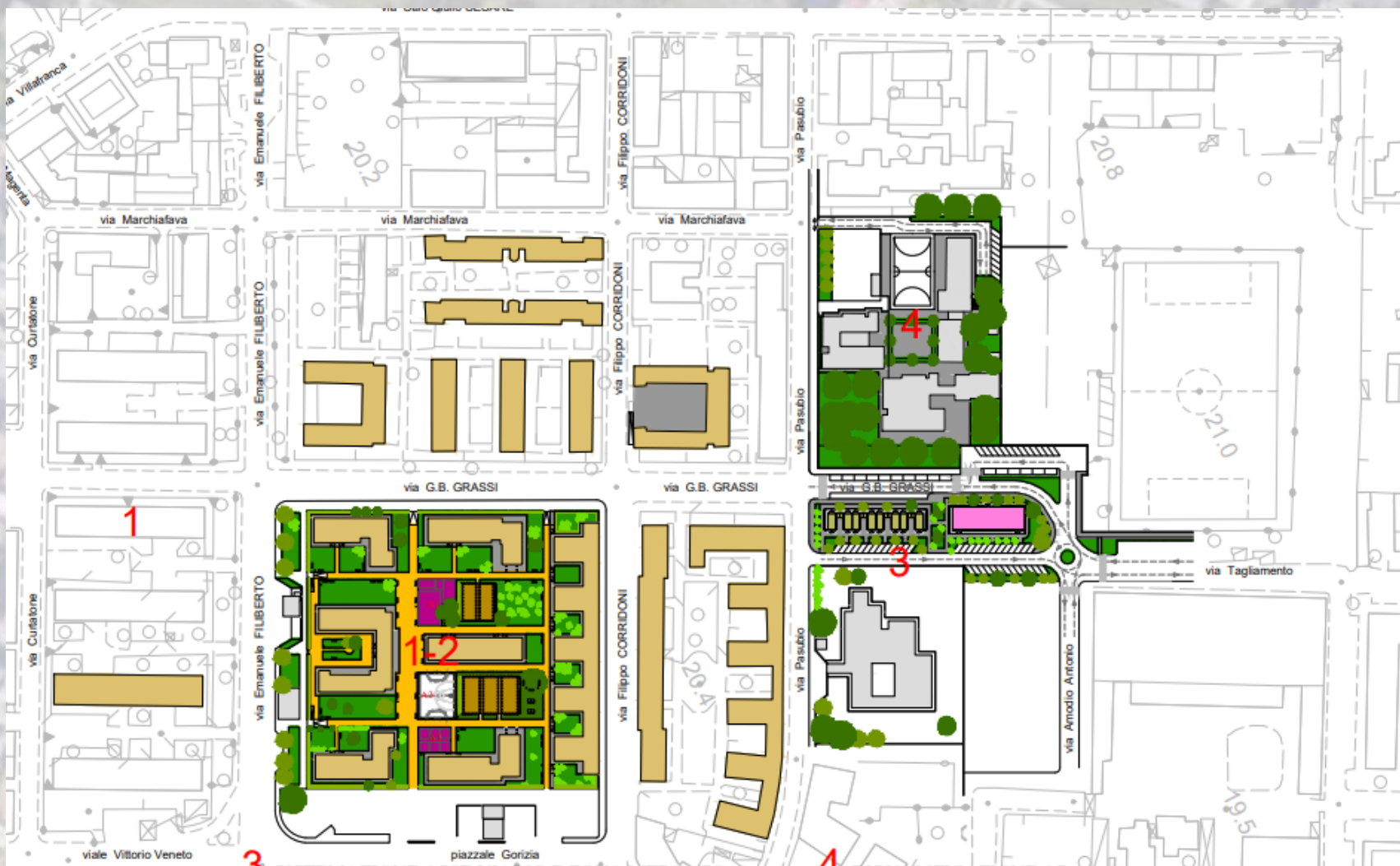
H2 Indicatori di impatto sociale



H.2.1.a Superficie di aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione espressa in m ² / E.2.3 Superficie scoperta di Progetto (E.2.4+E.2.5)=(E.2.6+E.2.7)	6700.00m ² / 6700.00m ² = 1.000000
H.2.2.a Superficie di edificato pubblico espressa in m ² / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	3500.00m ² / 3500.00m ² = 1.000000
H.2.3.a Indicatore di sicurezza per presidio: rapporto di superficie tra residenziale (E.1.1) rispetto alla Superficie coperta di progetto (E.2.2)	3500.00m ² / 3500.00m ² = 1.000000
H.2.3.b Indicatore di sicurezza per presidio: rapporto di superficie tra servizi (E.1.3) rispetto alla Superficie coperta di progetto (E.2.2)	300.00m ² / 3500.00m ² = 0.085714
H.2.3.c Indicatore di sicurezza per presidio: rapporto di superficie tra commerciale (E.1.5) rispetto alla Superficie coperta di progetto (E.2.2)	0.00m ² / 3500.00m ² = 0.000000
H.2.3.d Indicatore di sicurezza per presidio: rapporto di superficie tra altro (E.1.7) rispetto alla Superficie coperta di progetto (E.2.2)	0.00m ² / 3500.00m ² = 0.000000
H.2.4 Indicatore di sicurezza per inclusività: numero di associazioni culturali o no profit coinvolte nel progetto	3.00 / 3500.00m ² = 0.000857
H.2.5 Se si indicare quali	
associazioni sportive, musicali, no profit	
H.2.6 Indicatore servizi alla terza età: superficie di spazi dedicati alla terza età espressa in m ² / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	300.00 / 3500.00m ² = 0.085714
H.2.7 Se si indicare quali	
centro anziani	

Indicatori culturali

H.3.1 Interventi su beni immobili, ambienti e paesaggi vincolati	
H.3.2 Se si indicare quali	
H.3.3 Indicare autorità ed estremo del provvedimento	
H.3.4 Superficie coperta attività educative (asili nido, scuole materne o altri servizi per infanzia) espressa in m ² / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	1200.00m ² / 3500.00m ² = 0.342857
H.3.5 Superficie coperta attività educative destinate all'istruzione superiore o universitari (biblioteche, scuole superiori, università, etc.) espressa in m ² / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	1.00m ² / 3500.00m ² = 0.000286
H.3.6 Superficie coperta per attività di intrattenimento (teatri, cinema, spazi per concerti etc.) espressa in m ² / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	1.00m ² / 3500.00m ² = 0.000286
H.3.7 Superficie coperta per attività culturali (musei, spazi espositivi etc.) espressa in m ² / E.2.2 Superficie coperta di Progetto	1.00m ² / 3500.00m ² = 0.000286



1 - area nuovo mercato rionale
2 - ristrutturazione palestra e sala polifunzionale scuola G. Cena
3 - riqualificazione aree esterne

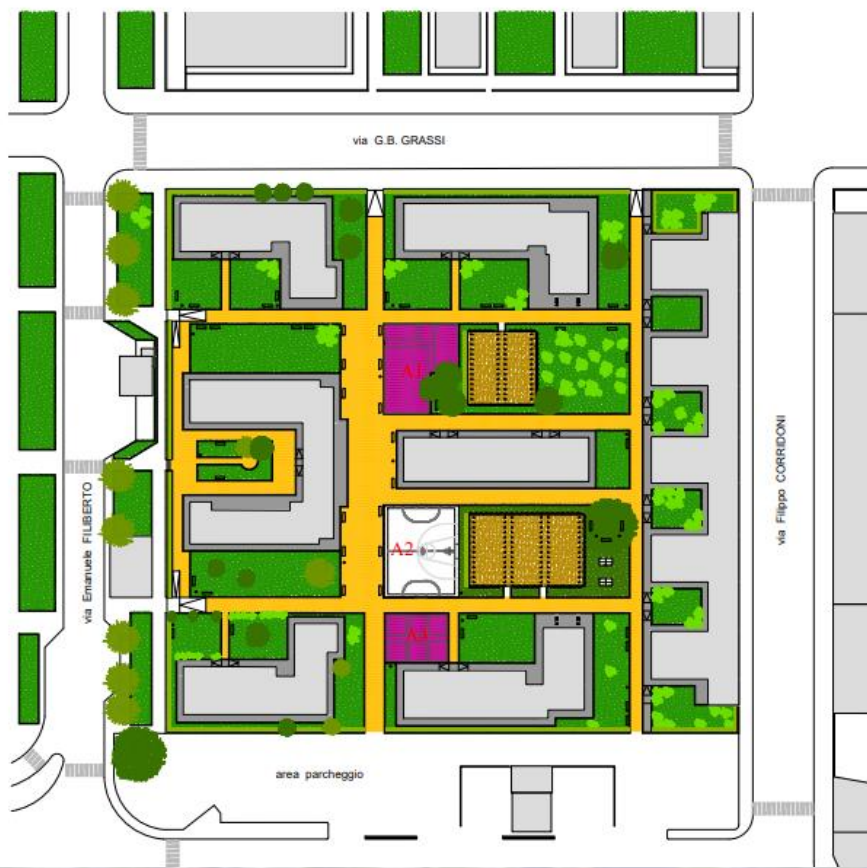
DATI QUANTITATIVI PROPOSTA

E.2.1 Superficie complessiva di Progetto (E.2.2 + E.2.3)	10200.00m ²
E.2.2 Superficie coperta di Progetto	3500.00m ²
E.2.3 Superficie scoperta di Progetto (E.2.4+E.2.5)=(E.2.6+E.2.7)	6700.00m ²
E.2.4 Superficie scoperta permeabile	6700.00m ²
E.2.5 Superficie scoperta non permeabile	0.00m ²
Somma E.2.4 + E.2.5	6700.00m ²
E.2.6 Superficie scoperta vegetazionale	6700.00m ²
E.2.7 Superficie scoperta minerale	0.00m ²
Somma E.2.6 + E.2.7	6700.00m ²
E.2.8 Superficie esistente oggetto di Proposta	3500.00m ²
E.2.9 Superficie oggetto di demolizione ricostruzione	0.00m ²
E.2.10 Superficie di nuova edificazione	0.00m ²

PROGETTO: «RIONE NICOLOSI & FREZZOTTI, VILLAGGI URBANI INCLUSIVI, INTELLIGENTI E SOSTENIBILI»

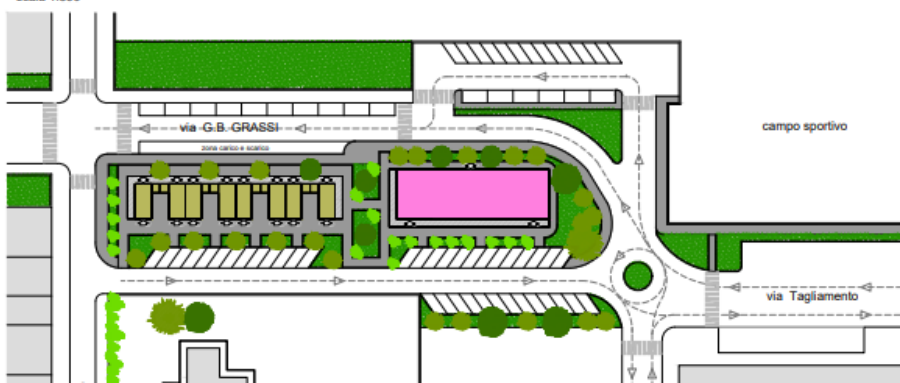
Planimetria Progetto

scala 1:500



Planimetria di Progetto

scala 1:500



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
delle Infrastrutture
e dei Trasporti



QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

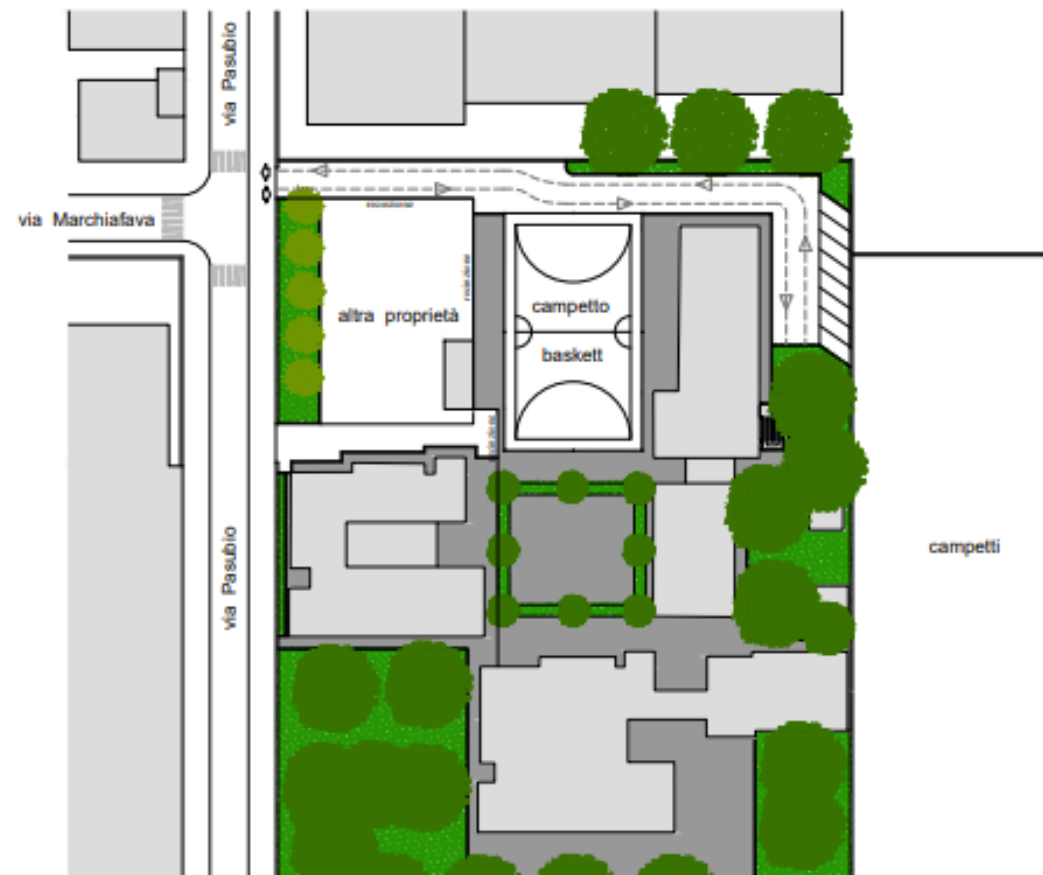
LAVORI E FORNITURE: € 9.345.000,00

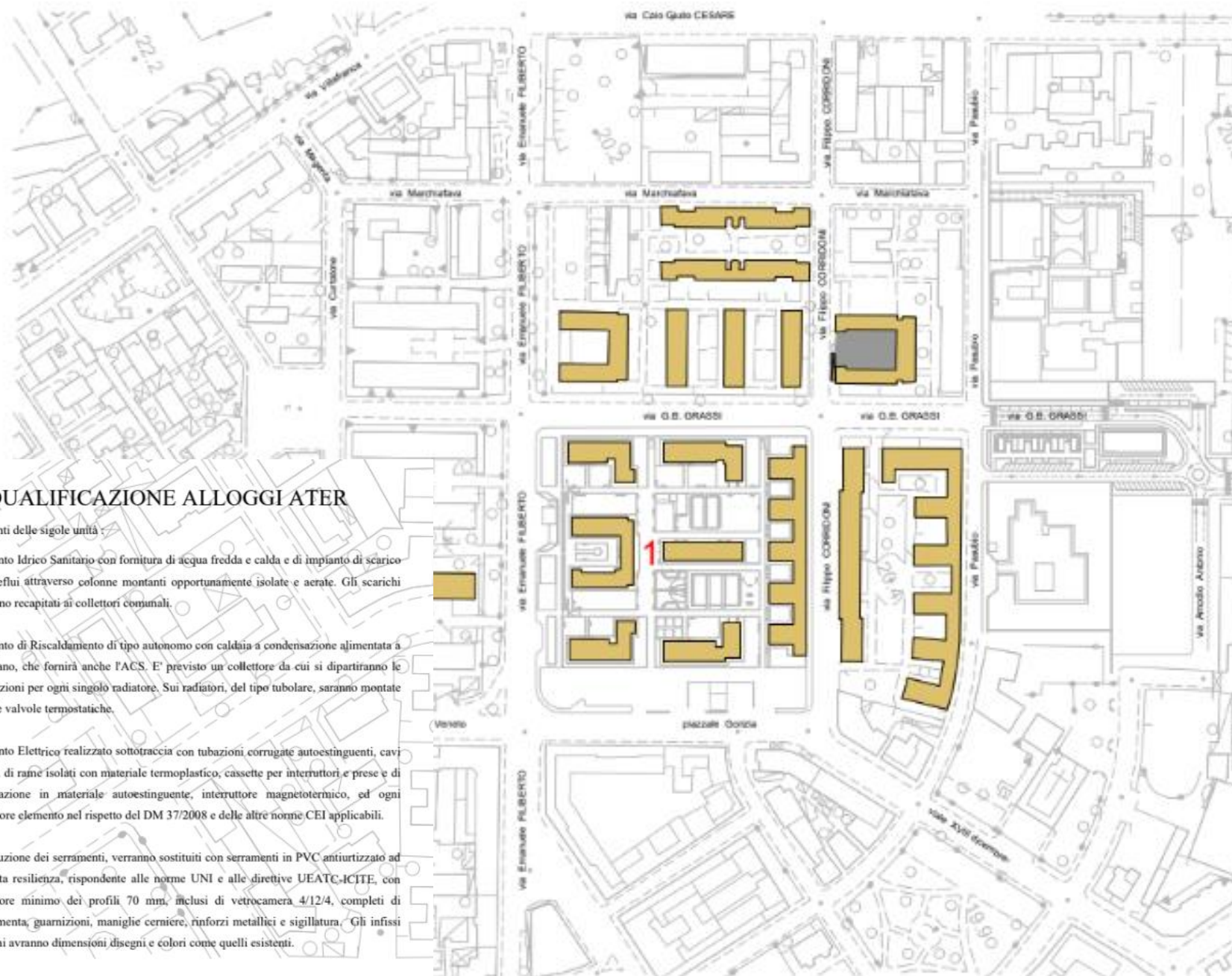
SPESE TECNICHE: 1.662.000,00

ALTRE SOMME A DISPOSIZIONE: € 1.293.000,00

Planimetria di Progetto

scala 1:500





1 RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI ATER

Interventi delle sigole unità:

- Impianto Idrico Sanitario con fornitura di acqua fredda e calda e di impianto di scarico dei reflui attraverso colonne montanti opportunamente isolate e aerate. Gli scarichi saranno recapitati ai collettori comunali.
- Impianto di Riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a condensazione alimentata a metano, che fornirà anche l'ACS. E' previsto un collettore da cui si dipartiranno le tubazioni per ogni singolo radiatore. Sui radiatori, del tipo tubolare, saranno montate delle valvole termostatiche.
- Impianto Elettrico realizzato sottotraccia con tubazioni corrugate autoestinguenti, cavi in fili di rame isolati con materiale termoplastico, cassette per interruttori e prese e di derivazione in materiale autoestinguente, interruttore magnetotermico, ed ogni ulteriore elemento nel rispetto del DM 37/2008 e delle altre norme CEI applicabili.
- Sostituzione dei serramenti, verranno sostituiti con serramenti in PVC antiurtizzato ad elevata resilienza, rispondente alle norme UNI e alle direttive UEATC-ICHTE, con spessore minimo dei profili 70 mm, inclusi di vetrocamera 4/12/4, completi di ferramenta, guarnizioni, maniglie cerniere, rinforzi metallici e sigillatura. Gli infissi esterni avranno dimensioni disegni e colori come quelli esistenti.

CONCLUSIONE LAVORI: DICEMBRE 2024



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
delle Infrastrutture
e dei Trasporti



Italiadomani
PILANO, INNOVAZIONE,
DIPRESA E RESILIENZA



COMUNE DI LATINA

DIRIGENTE: ARCH. STEFANO GARGANO
RUP: ARCH. ELEONORA DAGA



A.T.E.R.

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

PRESIDENTE: ING. MARCO FIORAVANTE
DIRETTORE: DOTT. PAOLO CIAMPI
RUP: ING. RICCARDO ROCO



ARCHING
STUDIO S.p.A.
Ing. Andrea BIANCO
arch. Claudia PETRONE
arch. Daniela BIANCO
arch. Valentina BIANCO
ROMA Via Alberico II, 31 int. 1

PROGETTISTA
PFTE



REALIZZAZIONE NUOVO MERCATO RIONALE E BIBLIOTECA DI QUARTIERE



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**Ministero
delle Infrastrutture
e dei Trasporti**



Italiadomani
DIVERSITÀ E RESILIENZA

Elaborazione grafica del documento:
arch.Eleonora Daga – Comune di Latina



**INTERVENTO DI
RIQUALIFICAZIONE
CON
ABBATTIMENTO
BARRIERE
ARCHITETTONICHE
NELLA PIAZZETTA
NICOLOSI**