

***VEDRAI
LA DIFFERENZA.***



INDICE

1. GUIDARE IL CAMBIAMENTO: COMPETENZA, VISIONE, CORAGGIO
2. SAPER FARE: RISULTATI, METODO, CREDIBILITÀ
3. UNA GUIDA LIBERA: INDIPENDENZA E RESPONSABILITÀ NELLE SCELTE
4. UN BILANCIO SANO PER FINANZIARE IL CAMBIAMENTO
5. I GIOVANI PROTAGONISTI DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA
6. UNA CITTÀ CHE FUNZIONA: INNOVAZIONE E AMMINISTRAZIONE INTELLIGENTE
7. RICONOSCERSI PER CRESCERE: IDENTITÀ, COMUNITÀ, SVILUPPO
 - 7.1. Il centro storico di albano
 - 7.1.1. Comunità e qualità della vita
 - 7.1.2. Valorizzare la storia per costruire il futuro
 - 7.1.3. Commercio, servizi, vitalità urbana
 - 7.2. Cecchina quartiere della qualità dell'abitare
 - 7.3. Pavona quartiere dello sport e dei giovani
8. UNA CITTÀ CONNESSA ALLE OPPORTUNITÀ
9. UNA CITTÀ CHE CREA VALORE DAL PROPRIO PATRIMONIO
10. UNA CITTÀ CHE SOSTIENE UN SISTEMA CULTURALE VIVO E CONNESSO
11. GOVERNARE CON I DATI: UNA CITTÀ PIÙ EFFICIENTE E MODERNA
 - 11.1 Manutenzione intelligente: prevenire invece di rincorrere
 - 11.2. Muoversi meglio: una città più connessa e accessibile
 - 11.3. Gestione dei rifiuti: ricostruire il patto, innovare il sistema, guidare la transizione
12. RIGENERARE LA CITTÀ: REGOLE CHIARE E SVILUPPO ALL'INTERNO DI UNA PROGRAMMAZIONE STRATEGICA CONDIVISA E PARTECIPATA

13. ALBANO BIOFILICA

13.1 Le criticità del territorio

13.2 Strumenti operativi e manutenzione

13.2.1. Smart water management

13.2.2. Urban forestry multi-scala

13.2.3. Living corridors

13.2.4. Circular economy urbana

13.2.5. Adaptive reuse

13.2.6. Multispecies design

13.3. L'applicazione concreta nella città e nelle ville

13.4. Il caso Villa Doria. Il piano nel dettaglio

13.4.1 La visione: sei pilastri di sviluppo

13.4.2 I sei ambiti progettuali

13.4.3 I primi cento giorni: l'agenda operativa

13.4.4. Il modello Villa Doria: replicabile e scalabile

14. UNA CITTÀ PER TUTTI: INCLUSIONE, SERVIZI, COMUNITÀ

14.1. I servizi sociali

14.1.1. La governance del sistema

14.1.2. La sfida demografica

14.1.3. Crescere bene: sostegno alla genitorialità e pari opportunità per i minori

14.1.4. Albano città senza barriere

14.2. Lo sport che unisce

14.2.1. Salute, inclusione e vita della comunità

14.2.2. Sport e spazi urbani

15. LA COMUNITÀ EDUCANTE

16. UNA CITTÀ SICURA E RESILIENTE

16.1. Prevenzione e gestione dei rischi naturali

16.2. Sicurezza urbana e protezione delle persone

1. GUIDARE IL CAMBIAMENTO: COMPETENZA, VISIONE, CORAGGIO

Ci candidiamo perché Albano Laziale ha bisogno di un sindaco libero, capace di mettere al centro una sola cosa: l'interesse della città.

Albano ha bisogno di un sindaco che governi la Città senza condizionamenti, senza logiche ristrette, senza compromessi con piccoli e grandi interessi che rallentano il cambiamento.

Albano ha bisogno di un sindaco che sappia fare squadra davvero. Non solo con assessori e consiglieri, ma con tutte le energie vive della città: competenze, esperienze, persone che ogni giorno costruiscono valore per la comunità. Senza barriere, senza divisioni di parte.

Albano ha bisogno di un sindaco che sappia accompagnare la città attraverso le trasformazioni epocali in atto, con visione, responsabilità e capacità di costruire futuro.

Un sindaco vero non segue il cambiamento: lo guida.

Un sindaco non deve mai chiudersi nel palazzo. E anche gli eletti in consiglio comunale, come abbiamo visto, possono talvolta perdere il contatto con l'interesse generale. Questo non deve più succedere.

Per questo è nata la candidatura a Sindaco di Luca Andreassi. Per questo è nato il Movimento Vedrai la differenza. Un movimento civico, indipendente, fatto di persone che non chiedono spazio per sé, ma vogliono costruire qualcosa di più grande per Albano.

Un movimento che metta insieme competenze, idee, esperienze. Un movimento che vuole far crescere una nuova classe dirigente. Un movimento che si riconosce in tre parole:

- la **competenza**, perché siamo stanchi delle urla, degli slogan, dei nemici inventati; stanchi dei lamenti che non portano da nessuna parte. È il momento di rimettersi a lavorare sul serio. Costruire un laboratorio civico aperto, dove si studia, si confrontano idee, si trovano soluzioni, si intercettano opportunità. Per costruire una nuova classe dirigente fondata sulla competenza, non sulla convenienza.
- la **lungimiranza**, perché amministrare non è rincorrere l'emergenza del giorno. Per amministrare occorre avere una visione, significa progettare il futuro, immaginare oggi la città che vorremmo tra vent'anni — e iniziare a costruirla adesso. Significa coinvolgere le persone non sulla base di promesse, ma con un progetto.
- il **coraggio**. Il coraggio di scegliere. Di decidere anche quando è difficile. Di dire la verità, anche quando non conviene perché è impopolare. Di fare ciò che è giusto, non ciò che è più facile.

Le liste "**Laboratorio Albano**" e "**Albano dei quartieri**" a sostegno della candidatura a Sindaco di Luca Andreassi sono il mezzo per raggiungere un grande obiettivo: rimettere in moto Albano, quartiere per quartiere, strada per strada.

È il momento di scegliere da che parte stare: se lasciare le cose come stanno, o avere il coraggio di cambiarle davvero.

2. SAPER FARE: RISULTATI, METODO, CREDIBILITÀ

La credibilità di un'amministrazione si misura sui risultati concreti, non sulle promesse. Per questo mettiamo al centro della nostra proposta politica la capacità amministrativa: un valore che non si improvvisa, ma che si dimostra con il lavoro svolto. Il nostro candidato sindaco lo ha già fatto.

Nel ruolo di assessore ai lavori pubblici, ha garantito efficienza, visione e determinazione, portando a compimento tutte le opere finanziate dal PNRR e sbloccando interventi fermi da anni, restituendo alla città risorse, infrastrutture e opportunità che rischiavano di andare perdute. Dove altri vedevano ostacoli, ha costruito soluzioni. Dove c'erano ritardi, ha imposto tempi certi.

Le ricordiamo qui, suddividendole per frazione:

Albano Centro

1. Campo calcetto/basket scuola Via Rossini
2. Rifacimento Via Aurelio Saffi
3. Rifacimento Via della Rotonda
4. Rifacimento Piazza Carducci
5. Rifacimento e riprogettazione svincolo Largo Escrivà
6. Riqualificazione ex serra - Via San Francesco
7. Riqualificazione e trasformazione in un centro di coworking dell'ex-ostello Via Piano delle Grazie
8. Consolidamento statico ed efficientamento energetico case popolari Via Propaganda Fide
9. Riqualificazione funzionale Palazzo Savelli Albano Laziale (in corso)
10. Consolidamento e rifacimento tetto con recupero di aree sottotetto per uffici Palazzo Via De Gasperi
11. Rifacimento facciate e tetto museo comunale

Pavona

1. Sottopasso via dei Piani di Monte Savello con realizzazione di 500 metri di fogna a gravità
2. Scuola di Via Torino a Pavona
3. Riqualificazione, rifacimento asfalti, realizzazione aree verdi via Roma Pavona
4. Realizzazione centro polifunzionale Piazza Sanremo (in corso)
5. Consolidamento statico ed efficientamento energetico case popolari ATER Pavona
6. Riprogettazione sistema idraulico di canalizzazione acque di Via Casette
7. Realizzazione rotatoria Via Nettunense/Via dei Piani di Monte Savello (in corso)
8. Realizzazione sistema fognario area Valle Pozzo/Via Roma che si raccorda con fogna (ACEA)

Cecchina

1. Scuola PLUS di Via Romania a Cecchina
2. Realizzazione di centro detto di servizi sperimentali a supporto scuola PLUS Cecchina
3. Realizzazione aree di raccordo Scuola PLUS Cecchina con realizzazione di infrastrutture stradali, aree verdi e aree dedicate allo sport (in corso)
4. Realizzazione stazione di posta Via Umbria

30 MILIONI DI EURO GIÀ PORTATI AD ALBANO — abbiamo già dimostrato di saper intercettare e spendere fondi europei. Ogni euro di PNRR non speso è una tassa nascosta sui nostri figli. Noi non ne abbiamo perso uno.

Anche in un settore cruciale come quello della gestione dei rifiuti, abbiamo dimostrato di saper fare bene. Dal 2010 al 2020 il nostro candidato sindaco, in qualità di delegato alla gestione dei rifiuti, forte della sua esperienza accademica, ha guidato un cambio di passo decisivo: la raccolta differenziata ha raggiunto livelli mai più eguagliati negli anni successivi, e la nostra città è stata riconosciuta a livello europeo come modello, fino a essere proclamata "città faro" a livello europeo, tanto da essere protagonista di diversi progetti europei. Un risultato che dimostra come competenza e visione possano tradursi in benefici concreti per l'ambiente e per la qualità della vita dei cittadini. Gli interventi, infatti, dall'avvio della raccolta differenziata e dalla realizzazione del centro di conferimento comunale fino alla definizione ed applicazione della tariffa puntuale hanno, infatti, consentito non solo di ottenere riconoscimenti nazionali e internazionali per i livelli di differenziata raggiunti e per la qualità del materiale riciclato contribuendo, dunque, al contenimento dell'impatto ambientale ma hanno anche determinato la diminuzione della tariffa a carico dei cittadini. In un virtuoso patto civico tra Amministrazione e cittadini, una reale modello che ha, peraltro, comportato un livello di attenzione al decoro mai visto prima e mai più verificatosi dopo.

Risultati così ampi e concreti sono anche la dimostrazione di un modo di amministrare fondato sull'integrità. Realizzare tante opere pubbliche, gestire risorse ingenti e farlo con trasparenza e correttezza significa offrire alla comunità una garanzia fondamentale: quella della legalità. Per noi, l'efficienza non può mai essere separata dall'etica pubblica.

Questa esperienza rappresenta oggi la base solida su cui costruire il futuro della nostra comunità. Questa capacità realizzativa, che tutti ci riconoscono, sarà messa a servizio della rigenerazione della città.

Ed è esattamente su queste basi che vogliamo costruire un Comune che funzioni, che sappia progettare, ottenere finanziamenti e soprattutto realizzare ciò che promette. **Una macchina amministrativa competente, trasparente e orientata ai risultati.** Perché governare non significa annunciare: significa fare. E noi abbiamo già dimostrato di saper fare.

3. UNA GUIDA LIBERA: INDIPENDENZA E RESPONSABILITÀ NELLE SCELTE

Albano non ha bisogno di amministratori compiacenti, né di figure legate a logiche di partito o a interessi che nulla hanno a che fare con il bene della comunità. Non servono "yes men" o "yes women" pronti a obbedire ai propri partiti di appartenenza, né tantomeno sistemi fondati su favori, relazioni e clientelismi.

Albano ha bisogno di autonomia, di libertà di pensiero e di responsabilità nelle scelte. Di idee solide, costruite attraverso il confronto aperto, e di visioni capaci di trasformarsi in risultati concreti per tutti, non per pochi.

Non è il tempo delle appartenenze chiuse né delle rendite di posizione. È il tempo della competenza, della trasparenza e del merito.

Albano non guarda indietro con nostalgia, non si accontenta del "come eravamo". Chiede una guida capace di costruire il domani: una spinta autentica, onesta ed efficace verso un futuro nuovo, più giusto e più forte.

4. UN BILANCIO SANO PER FINANZIARE IL CAMBIAMENTO

La credibilità amministrativa non si misura solo sulle opere realizzate, ma anche sull'onestà nel raccontare ai cittadini la situazione finanziaria dell'ente. Lo stato dei conti del Comune di Albano Laziale presenta criticità reali, che non intendiamo nascondere: lo stesso documento di approvazione delle aliquote IMU 2024 parla esplicitamente di "stringenti criticità di natura finanziaria" che hanno reso necessario massimizzare il gettito tributario per garantire i servizi. I cittadini meritano la verità, non promesse costruite su fondamenta fragili.

Per questo, prima ancora di parlare di investimenti e progetti, ci impegniamo su **cinque punti fermi in materia di finanza comunale:**

1. nessun aumento di aliquote nel primo anno di mandato. La pressione fiscale su famiglie e imprese non crescerà: IMU, addizionale IRPEF e tariffe dei servizi resteranno invariate nel 2027. Eventuali modifiche negli anni successivi saranno discusse con i cittadini, motivate da dati e sottoposte al Consiglio Comunale con congruo anticipo;
2. riduzione della TARI come obiettivo misurabile. Come già avvenuto nel periodo 2016-2019 — quando la TARI calò del 5% medio per tre anni consecutivi grazie alla gestione virtuosa della raccolta differenziata — l'obiettivo di mandato è tornare a ridurre il costo pro-capite del servizio rifiuti, oggi attestato a circa 8,42 milioni di euro l'anno sull'intera città. Meno indifferenziato prodotto significa meno costi di smaltimento e più entrate da CONAI: è un circolo virtuoso che abbiamo già attivato e che sappiamo come riattivare. Questo risultato sarà possibile anche grazie ad un serio impegno nel recupero dell'evasione fiscale (vedi successivo punto c);
3. recupero dell'evasione tributaria con criteri di equità. Chi non paga scarica il proprio peso su chi paga regolarmente. Potenziare il contrasto all'evasione IMU e TARI è un atto di giustizia sociale prima ancora che

- una misura finanziaria. Lo faremo con strumenti digitali (incrocio banche dati, intelligenza artificiale applicata agli accertamenti) e senza logiche di cassa, per costruire un sistema tributario più equo nel tempo;
4. efficientamento della spesa corrente, non tagli ai servizi. Ridurre gli sprechi non significa ridurre i servizi. Significa eliminare duplicazioni, rinegoziare contratti, applicare criteri di performance alle forniture esterne, usare gli strumenti di acquisto aggregato (Consip, Centrale Acquisti Regionale). Il risparmio ottenuto dalla manutenzione predittiva delle strade, come successivamente verrà dettagliato, — stimato tra 400.000 e 600.000 euro l'anno — è un esempio concreto di come l'efficienza generi risorse senza toccare le tasche dei cittadini;
 5. trasparenza sul bilancio come pratica ordinaria, non eccezionale. Pubblicheremo ogni anno una sintesi chiara e leggibile dello stato dei conti comunali, in linguaggio comprensibile per tutti i cittadini, non solo per i tecnici. Il bilancio partecipativo, già sperimentato in molte città italiane ed europee, sarà introdotto su base sperimentale per una quota delle risorse destinate alle opere nei quartieri, coinvolgendo i residenti nelle scelte di investimento che riguardano il loro territorio.
- Un'amministrazione che gestisce bene i soldi pubblici non ha bisogno di alzare le tasse per fare le cose. Ha bisogno di competenza, visione e onestà. Noi le abbiamo già dimostrate. Vogliamo rimetterle al servizio di Albano.

5. I GIOVANI PROTAGONISTI DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Nel nostro nuovo modello amministrativo intendiamo introdurre in modo strutturale la **Valutazione di Impatto Generazionale (VIG)** e il cosiddetto "Youth Test", strumenti innovativi già diffusi a livello europeo per rendere le politiche pubbliche più eque verso le nuove generazioni. Si tratta, in concreto, di un metodo di analisi che obbliga le amministrazioni a porsi una domanda semplice ma decisiva: **questa decisione migliora o peggiora la vita dei giovani, oggi e domani?**

La VIG è infatti una valutazione sistematica degli effetti che una delibera, un investimento o una politica pubblica può avere sui cittadini più giovani (in genere tra i 14 e i 35 anni), considerando dimensioni come lavoro, istruzione, ambiente, inclusione sociale e qualità della vita. Non è solo un'analisi "tecnica": è uno strumento di giustizia intergenerazionale che mira a correggere uno squilibrio ormai evidente, per cui molte scelte pubbliche rischiano di scaricare costi e conseguenze sulle generazioni future.

Operativamente, il "Youth Test" funziona in tre fasi:

- una valutazione preventiva (ex ante), per capire prima dell'approvazione di una delibera quali effetti avrà sui giovani;
- una fase di consultazione, coinvolgendo direttamente ragazzi, studenti e associazioni giovanili;
- una valutazione successiva (ex post), per verificare se gli obiettivi sono stati raggiunti e correggere eventuali criticità.

In Italia questo approccio è stato introdotto a livello normativo con la legge n. 167/2025, che ha inserito la Valutazione di Impatto Generazionale tra gli strumenti obbligatori di analisi delle politiche pubbliche, prevedendo che gli atti normativi siano accompagnati da una verifica dei loro effetti sociali e ambientali sulle nuove generazioni. Tuttavia, la sua applicazione concreta è ancora limitata, soprattutto nei Comuni, che sono invece il livello istituzionale più vicino ai giovani e quindi quello più adatto a renderla operativa. Per questo, il Comune di Albano Laziale può diventare un modello di innovazione amministrativa introducendo il Youth Test nelle proprie politiche: dal bilancio comunale alla pianificazione urbana, dai servizi educativi alle politiche culturali. Il nostro obiettivo è chiaro: nessuna decisione pubblica dovrà più essere "neutra" rispetto ai giovani, ma dovrà sempre essere valutata anche in base al suo impatto sulle opportunità, sulla qualità della vita e sul futuro delle nuove generazioni.

6. UNA CITTÀ CHE FUNZIONA: INNOVAZIONE E AMMINISTRAZIONE INTELLIGENTE

Albano non può rinunciare alla sfida della contemporaneità. Non è più possibile amministrare una città con strumenti, modelli e mentalità del passato: il mondo è cambiato, e le città devono cambiare con esso. Per questo il **modello di Smart city non è più una scelta opzionale o un esercizio teorico, ma una necessità**. Non parliamo di scenari avveniristici o irraggiungibili: parliamo della normalità che i cittadini si aspettano nel ventunesimo secolo.

Una città “smart” è, prima di tutto, una città che funziona meglio. Significa servizi pubblici digitali semplici e accessibili, mobilità più efficiente, gestione intelligente dei rifiuti e dell’energia, capacità di utilizzare i dati per prendere decisioni più rapide e più giuste. Significa ridurre sprechi, tempi e costi, migliorando concretamente la qualità della vita.

È un cambiamento che non riguarda la tecnologia in sé, ma il **modo di amministrare: più efficiente, più trasparente, più vicino ai bisogni reali delle persone**.

Rinvviare questa trasformazione significherebbe lasciare Albano indietro. Affrontarla con competenza e visione, invece, significa renderla una città più moderna, più vivibile e più giusta. Una necessità, più che una volontà, al punto che in questo programma elettorale non troverete uno specifico paragrafo dedicato alla Città Smart perché l’innovazione tecnologica, la coerenza con il tempo che viviamo pervade e deve caratterizzare ogni aspetto della Pubblica Amministrazione.

7. RICONOSCERSI PER CRESCERE: IDENTITÀ, COMUNITÀ, SVILUPPO

Albano non è una periferia di Roma. E se alcune parti rischiano di diventarlo, il nostro compito è invertire questa tendenza: dobbiamo impedire che l’intera città scivoli in una dimensione periferica.

Albano non deve essere solo un luogo di passaggio. Pur essendo attraversata da arterie importanti, deve diventare una destinazione: un luogo che si sceglie, non che si attraversa distrattamente.

Albano è una città con una storia millenaria, radici profonde e un patrimonio culturale e paesaggistico straordinario. Non abbiamo bisogno di costruire identità artificiali: **dobbiamo valorizzare ciò che già siamo**. Questo significa costruire una narrazione coerente e stabile nel tempo, dentro cui commercio, ristorazione e accoglienza possano riconoscersi e lavorare insieme. L’identità genera flussi, i flussi generano economia.

Non si tratta semplicemente di “fare turismo”, ma di costruire un posizionamento chiaro: Albano è la porta storica dei Castelli Romani, è città romana, è luogo di spiritualità.

Quando una città sa chi è, diventa più forte, più ordinata, più viva.

Ma Albano centro, Cecchina e Pavona hanno storie, caratteristiche e bisogni diversi. Ed è naturale che sia così. Pensare che abbiano le stesse priorità sarebbe artificiale. Governarle come se fossero identiche sarebbe un errore. La buona amministrazione non è trattare tutti allo stesso modo, ma riconoscere le differenze e dare a ciascun territorio le risposte adeguate.

Unità non significa uniformità. Significa avere una visione comune e politiche differenziate.

Nessuna periferia, ma comunità con identità. Non vogliamo periferie che chiedono attenzione, né cittadini che si sentano di serie B. Vogliamo quartieri con una funzione, una vocazione e un’identità riconosciuta. E Albano deve essere il cuore che tiene tutto insieme.

7.1. Il centro storico di Albano

7.1.1. Comunità e qualità della vita

Il centro storico è la parte della città in cui si concentrano le funzioni civiche, sociali e simboliche, costruita nel tempo e riconosciuta dalla comunità come spazio di riferimento della vita urbana. È lo spazio dove si incontrano vita quotidiana, relazioni, lavoro e identità.

Ma il centro storico è prima di tutto un quartiere abitato, con caratteristiche particolari: spazi più complessi, edifici storici, strade strette. La sua qualità dipende dalla capacità di garantire a chi ci vive condizioni di vita adeguate, senza snaturarne l'identità. Questo significa affrontare temi concreti: la qualità degli spazi pubblici, la sicurezza, il decoro, la presenza di servizi di prossimità e di luoghi di incontro, la possibilità di muoversi facilmente anche in un contesto complesso come quello di una città collinare. In una parola: rendere possibile una vita quotidiana semplice, non complicata.

Negli ultimi anni sono stati fatti interventi importanti: la riqualificazione di alcune vie e piazze (Via Aurelio Saffi, Via della Rotonda, Piazza Carducci, Largo Escrivà), la riqualificazione di Palazzi storici (Palazzo Savelli, Palazzo Camerale a Via De Gasperi, ex carceri a Via Piano delle Grazie, museo comunale), la realizzazione del campo calcetto/basket scuola Via Rossini, il recupero dell'ex serra a Via San Francesco, adiacente ai Cisternoni, il consolidamento statico e l'efficientamento energetico delle case popolari di Via Propaganda Fide.

Importanti interventi pubblici che, talvolta, hanno generato dubbi e polemiche, ma che nel tempo hanno contribuito a migliorare la qualità dello spazio urbano.

Questi interventi non vanno letti come operazioni estetiche, ma come passi nella direzione giusta, nell'unica possibile: quella di un centro storico più vivibile.

Ma la strada da fare è ancora molta.

Il centro storico di Albano, per caratteristiche urbanistiche e conformazione, si presterebbe in modo naturale a una progressiva riduzione del traffico veicolare. Strade strette, tessuto compatto, presenza di piazze e spazi pubblici: sono elementi che, in molte città simili alla nostra, hanno reso possibile la creazione di aree pedonali di qualità.

È una prospettiva che, nel lungo periodo, può rappresentare un'opportunità anche per Albano: migliorare lo spazio urbano, aumentare la sicurezza, rendere il centro più piacevole da vivere. Ma questa prospettiva non può essere affrontata in modo ideologico.

Oggi esiste un problema reale: la carenza di parcheggi e la difficoltà di accesso al centro storico. Per i residenti significa affrontare ogni giorno difficoltà legate alla sosta. Per le attività economiche significa temere una riduzione dell'accessibilità. Sono preoccupazioni legittime, che vanno affrontate con serietà.

Per questo qualsiasi ipotesi di limitazione del traffico deve partire da una condizione chiara:

prima si creano le alternative, poi si introducono le restrizioni.

In questa direzione va il progetto di un **parcheggio multipiano a servizio del centro storico** nell'area Collodi-Via Virgilio, nonché l'ampliamento di quello a Piazza Malaguti, sono pensati per aumentare l'offerta di sosta e migliorare l'accesso.

Sono interventi importanti, ma da soli non bastano, perché il tema non è solo infrastrutturale: è anche culturale e organizzativo. **Serve costruire fiducia.** Proponiamo, quindi, un approccio graduale: non una chiusura improvvisa, ma un percorso fatto di passi progressivi:

- potenziamento dei parcheggi;
- sperimentazioni temporanee di pedonalizzazione;
- sperimentazioni con sistemi di zone a traffico limitato;
- monitoraggio degli effetti;
- confronto continuo con residenti e attività economiche;

- analisi dettagliata dello stock edilizio del centro storico, percorso per individuazione della vocazione delle vie e avvio di misure di facilitazione per rilanciare le attività del centro storico.

Il tutto tenuto insieme dalla definizione di un piano di mobilità urbano scientificamente fondato, basato sull'integrazione di sistemi avanzati di raccolta dati, quali sensori IoT, GPS, dati da telefonia mobile e piattaforme di smart city. Questo tipo di analisi utilizza tecniche di big data analytics e machine learning per identificare pattern di spostamento, congestione e domanda di trasporto (v. paragrafo 10.2).

Le esperienze di molte città dimostrano che, quando le condizioni sono giuste, la riduzione del traffico porta benefici diffusi: più qualità urbana, più sicurezza, più frequentazione.

Ma ogni città ha le sue specificità, e ogni cambiamento deve essere adattato al contesto.

Ad Albano il tema non è essere favorevoli o contrari alla pedonalizzazione. Il tema è creare le condizioni perché possa funzionare davvero. Questo significa ascoltare, spiegare, accompagnare. Perché il centro storico non è uno spazio astratto: è un luogo vissuto, fatto di abitudini, esigenze e relazioni. E se è vivibile per chi ci abita, lo diventa anche per chi lo frequenta.

7.1.2. Valorizzare la storia per costruire il futuro

Albano ha una caratteristica che molte città non hanno: un centro storico in cui la storia non è un elemento marginale, ma una presenza diffusa e stratificata. Il patrimonio storico, artistico e culturale di Albano Laziale comprende eccellenze di straordinario valore, quali le Terme di Caracalla, testimonianza dell'età romana imperiale. Tra i beni monumentali spiccano la Cattedrale di San Pancrazio e la Chiesa di Santa Maria della Rotonda, simboli della storia religiosa e architettonica cittadina. Di rilievo anche il complesso dell'Anfiteatro Severiano e gli antichi Cisternoni, tra le più imponenti opere idrauliche romane.

Le vestigia archeologiche, gli edifici storici, le tracce delle diverse epoche non sono solo testimonianze del passato: sono una risorsa concreta, che può contribuire a definire l'identità della città e a orientarne lo sviluppo. Perché questo avvenga, è necessario un cambio di prospettiva. Il patrimonio storico deve essere considerato come qualcosa da **rendere leggibile, riconoscibile e vissuto**.

Oggi spesso questi elementi sono percepiti in modo frammentato: presenti, ma non sempre valorizzati dentro una narrazione chiara. Occorre, invece, costruire una vera e propria identità urbana. Un centro storico ricco di storia può diventare un "**marchio territoriale**", capace di distinguere Albano all'interno dei Castelli Romani e nel rapporto con Roma.

Non si tratta di trasformare la città in una destinazione turistica di massa, ma di costruire un'identità riconoscibile, coerente e di qualità.

Questo significa lavorare su più livelli.

Significa, innanzitutto, **rendere visibile e comprensibile il patrimonio esistente**:

percorsi archeologici, segnaletica, illuminazione, strumenti di racconto accessibili a tutti.

Significa costruire una narrazione: far emergere il legame tra le diverse epoche, **dare continuità alla storia della città**, renderla comprensibile anche a chi non la conosce.

Significa **integrare il patrimonio storico nella vita quotidiana**: non luoghi separati, ma spazi vissuti, attraversati, riconosciuti dai cittadini.

E significa anche **creare occasioni**: eventi culturali, iniziative diffuse, attività che mettano al centro la storia come esperienza, non solo come memoria. Un centro storico che riesce a fare questo diventa più attrattivo, ma soprattutto più consapevole di sé. Perché il valore non è solo esterno, ma interno: una comunità che riconosce il proprio patrimonio è una comunità più coesa, più forte, più capace di progettare il futuro.

Albano ha tutte le condizioni per farlo.

La sfida è passare da una presenza diffusa di elementi storici a un sistema riconoscibile, capace di raccontare la città in modo unitario. La storia, quando è valorizzata, non è solo memoria: è una risorsa

viva, che può diventare una leva per lo sviluppo e per la qualità urbana. Una risorsa che, se messa a sistema, può rappresentare il punto di partenza per costruire una politica culturale più ampia e una nuova capacità di attrazione per la città.

7.1.3. Commercio, servizi, vitalità urbana

Un centro storico che riesce a raccontare se stesso — attraverso i suoi percorsi, i suoi spazi, i suoi elementi archeologici — diventa più attrattivo, più frequentato, più capace di trattenere le persone. Elementi essenziali per lo sviluppo del commercio, componente fondamentale della vita urbana, non solo per il suo valore economico, ma per il ruolo che svolge nella qualità dello spazio pubblico e nella quotidianità delle persone. Un negozio aperto, un bar, una libreria non sono solo attività economiche: sono presidi di vita urbana, rendono le strade frequentate, illuminate, vissute.

Ma il commercio nei centri storici sta cambiando profondamente.

Secondo l'analisi "Città e demografia d'impresa" dell'Ufficio Studi Confcommercio, negli ultimi tredici anni nelle città italiane sono scomparse oltre 150 mila attività. Un cambiamento strutturale, legato alla crescita dell'e-commerce, alla diffusione dei centri commerciali e alle trasformazioni demografiche.

Albano, naturalmente, non è immune da queste dinamiche.

Anche qui il centro storico ha visto una trasformazione significativa: è diminuito il peso del commercio tradizionale e sono cresciute attività legate alla ristorazione, al tempo libero e ai servizi.

Oggi il commercio non si basa più solo sull'acquisto di beni, ma sempre di più sulla qualità dell'esperienza. Le persone scelgono dove andare non solo per comprare, ma per stare in un luogo riconoscibile, piacevole, diverso. Si tratta, quindi, di un cambiamento di funzione: il centro è sempre meno un luogo dove si va solo per acquistare e sempre più uno spazio dove si passa tempo, si incontrano persone, si costruiscono relazioni. Questa trasformazione va compresa e governata. In questo contesto, l'identità del centro storico diventa decisiva. Un centro più attrattivo e quindi più frequentato, significa più occasioni di consumo. Più persone che frequentano lo spazio urbano significa più opportunità per le attività economiche. Ma soprattutto significa un **pubblico più motivato, più interessato, più disposto a tornare.**

Il commercio, a sua volta, può rafforzare questa identità. **Le attività non sono solo punti vendita, ma parte del racconto della città.** Possono valorizzare prodotti locali, tradizioni, elementi culturali. Possono contribuire a costruire un'immagine coerente del centro storico.

Questo modello è già visibile in molte città europee di medie dimensioni, dove la valorizzazione del patrimonio storico non ha prodotto solo turismo, ma anche un **commercio di qualità, più stabile e meno dipendente da flussi occasionali.**

Per Albano questa è una grande opportunità. La presenza diffusa di elementi storici e archeologici può diventare il filo conduttore di una strategia che tenga insieme **identità e sviluppo.** Non si tratta di trasformare il centro in una vetrina turistica, ma di costruire un ambiente urbano riconoscibile, capace di generare valore nel tempo.

Albano ha elementi importanti su cui costruire:

- una dimensione urbana adeguata;
- un ruolo di riferimento nei Castelli Romani;
- un centro compatto e accessibile a piedi;
- una presenza ancora significativa di attività radicate nel territorio.

Ma questi elementi vanno sostenuti con politiche mirate. Occorre favorire la diversità dell'offerta, evitando eccessive specializzazioni; rendere più semplice il riutilizzo dei locali sfitti, riducendo tempi e ostacoli burocratici; accompagnare le nuove attività, soprattutto quelle giovanili e innovative; lavorare sull'accessibilità, rendendo il centro accogliente senza ridurre la qualità degli spazi pubblici.

In questo quadro, il rapporto tra amministrazione e attività economiche è centrale. **Chi gestisce un'attività**

nel centro storico non è solo un operatore economico, ma un attore della vita urbana. Osserva quotidianamente ciò che funziona e ciò che non funziona, contribuisce alla sicurezza e alla vivibilità delle strade. Per questo è importante costruire **strumenti di collaborazione e confronto** continuo, capaci di trasformare esigenze e proposte in politiche concrete.

Ma l'equilibrio resta la condizione fondamentale. **Il commercio funziona davvero solo dentro un contesto urbano vivo, abitato e curato.** Senza residenti, senza qualità dello spazio pubblico, senza una identità riconoscibile, anche le attività economiche faticano.

Per questo il futuro del commercio nel centro storico di Albano non può essere separato dal futuro del centro stesso. Un centro che vive funziona anche economicamente. Un centro che si svuota perde attrattività per tutti.

7.2. Cecchina quartiere della qualità dell'abitare

Cecchina nasce e si sviluppa come borgo legato alla ferrovia, cresciuto attorno alla stazione e progressivamente ampliandosi come area residenziale. Questa origine ha segnato profondamente la sua identità: un luogo ben collegato, ma spesso vissuto più come spazio di passaggio che come centro urbano dotato di una propria riconoscibilità.

Negli anni, la crescita non è stata accompagnata da un adeguato sviluppo di spazi pubblici, servizi e luoghi di aggregazione. Tuttavia oggi Cecchina dispone di una base concreta da cui ripartire. Il **progetto PLUS di via Romania** rappresenta il punto più avanzato di questa trasformazione: un vero polo pubblico integrato, realizzato grazie a fondi europei, che concentra in un unico sistema asilo nido, scuola primaria, auditorium e centro civico, oltre a spazi per attività giovanili e culturali. Non è solo un insieme di edifici, ma un modello urbano: un luogo in cui educazione, socialità e cultura si intrecciano, dimostrando concretamente quale può essere il futuro di Cecchina. **Cecchina non deve essere una semplice zona dormitorio. Può e deve diventare il quartiere della qualità abitativa:** un luogo in cui si vive bene, ogni giorno, non solo si abita. Questo significa costruire spazi di comunità reali: una piazza vissuta, riconoscibile, e un centro civico multifunzionale capace di ospitare attività culturali, sociali e associative, diventando punto di riferimento per tutte le generazioni.

Il punto politico è chiaro: il PLUS non deve restare un episodio isolato, ma diventare il modello di sviluppo dell'intera frazione. Significa rafforzare i servizi di prossimità, sostenere il commercio locale e migliorare l'accessibilità, per rendere il quartiere più autonomo e vitale. Significa garantire sicurezza diffusa attraverso illuminazione adeguata, cura degli spazi pubblici e una mobilità ordinata e sostenibile.

Cecchina deve costruire una propria identità forte e positiva: non più periferia, ma il luogo dove la qualità della vita è al centro. Un quartiere curato, accessibile, con servizi vicini, spazi vissuti e una comunità che si riconosce nei propri luoghi.

Un percorso di trasformazione come quello immaginato per Cecchina non è teorico, ma ha già trovato applicazione in diversi contesti italiani. Quartieri nati come periferici o residenziali senza identità sono stati progressivamente riquadrati attraverso investimenti in servizi, scuole, spazi pubblici e mobilità, divenendo nel tempo veri e propri quartieri residenziali di pregio, caratterizzati da alta qualità della vita, servizi di prossimità e forte riconoscibilità urbana. Questo processo ha avuto un effetto diretto anche sul valore immobiliare, con un aumento significativo dell'attrattività e dei prezzi delle abitazioni.

Il punto è chiaro: **quando un territorio investe in qualità urbana, servizi e identità, non migliora solo la vivibilità, ma cresce anche il suo valore complessivo – economico e sociale.** Cecchina ha tutte le condizioni per fare questo salto: la differenza la farà la capacità di scegliere una direzione e portarla fino in fondo.

7.3. Pavona quartiere dello sport e dei giovani

Pavona sconta ancora oggi le conseguenze di uno sviluppo urbano privo di una visione organica. La crescita

disordinata, spesso avvenuta al di fuori di una chiara pianificazione, e la frammentazione amministrativa tra più comuni, hanno prodotto un tessuto urbano frammentato e disomogeneo, caratterizzato da carenze infrastrutturali significative, con evidenti ricadute sulla qualità della vita dei residenti.

Negli ultimi anni sono stati realizzati interventi importanti per colmare carenze storiche. Tra le opere più rilevanti si evidenzia la realizzazione del **sottopasso ferroviario**, infrastruttura strategica che ha consentito una significativa riduzione del traffico e dei tempi di percorrenza. Il progetto, inizialmente carente sotto il profilo del deflusso delle acque, è stato modificato introducendo un sistema di smaltimento a pendenza adeguata: oggi l'opera risulta pienamente funzionale anche in presenza di eventi meteorici intensi. Parallelamente, è stato realizzato un nuovo sistema fognario, intervento essenziale per la messa in sicurezza igienico-sanitaria dell'area e per la prevenzione di allagamenti e disservizi. Sul piano della riqualificazione urbana, si è intervenuti sulle edilizie popolari, migliorando le condizioni abitative e restituendo dignità a contesti che per anni avevano sofferto di carenza manutentiva. È stata inoltre completamente rifatta la viabilità principale, con l'obiettivo di rendere più sicuro e scorrevole il collegamento interno alla frazione. In totale l'amministrazione ha investito circa **quindici milioni** di euro su Pavona.

Eppure questi importanti interventi sono stati inseriti in una serie di errori importanti soprattutto sulla manutenzione delle strade. A cominciare dal sottopasso: un'opera attesa da 25 anni, finalmente realizzata, preceduta e seguita da una strada piena di buche. Forse anche per questo, si è sviluppata una forte resistenza ad accogliere positivamente i cambiamenti.

Pavona è da troppo tempo abituata al degrado e all'assenza di una visione. Una condizione che ha generato, oltre a rabbia e malessere, anche una sorta di identità negativa: si finisce per riconoscersi nella propria marginalità, e ogni cambiamento viene accolto con diffidenza, se non con ostilità. Non perché non sia necessario, ma perché rompe equilibri consolidati e mette in discussione un modello basato più sulla gestione del disagio che sulla costruzione di soluzioni. È così che si alimenta una rappresentanza politica debole, spesso legata al consenso immediato e senza una visione di sviluppo. Ma continuare su questa strada significa condannare il territorio a restare fermo. La sfida è superare la rassegnazione e costruire una nuova consapevolezza. **Pavona non deve più riconoscersi nel degrado, ma nelle sue potenzialità.**

Sappiamo che Pavona necessita ancora di molti interventi infrastrutturali per completare il percorso di riqualificazione avviato. Tuttavia, **Pavona non è un quartiere "marginale", poiché dispone già di risorse significative: impianti sportivi, associazioni radicate sul territorio, numerose palestre - anche private, l'oratorio di San Giuseppe Sposo di Maria Vergine, una posizione strategica legata alla stazione ferroviaria e spazi pubblici con un grande potenziale.** Ma ciascuno di questi spazi vive come in un micro-mondo separato. Il risultato è una città che non si incontra, non si riconosce, non si racconta.

La sfida dei prossimi anni è trasformare Pavona da insieme di punti scollegati a **sistema urbano integrato**, dove ogni luogo ha una funzione chiara e ogni funzione è collegata alle altre. **Quando una città si riconosce nei suoi luoghi smette di essere periferia e diventa comunità.**

Questa visione non è teorica: è un modello concreto di rigenerazione urbana basato su tre pilastri:

- attivazione sociale (sport, cultura, famiglie, giovani);
- connessione fisica (percorsi, segnaletica, mobilità);
- identità condivisa (eventi, programmazione, comunicazione).

L'obiettivo è costruire per Pavona una nuova identità urbana, riconoscibile e attrattiva, capace di superare la logica della periferia anonima. In questa prospettiva, la vocazione più forte su cui investire è quella dello sport e dell'aggregazione, in particolare giovanile, per costruire un vero e proprio **"quartiere dello sport"**, capace di generare identità, partecipazione e coesione sociale. Lo sport, a Pavona, è una realtà già presente e diffusa, che però non è mai stata riconosciuta e organizzata come sistema. Palestre, associazioni e impianti rappresentano un patrimonio importante, capace non solo di rispondere alla domanda quotidiana di attività fisica, ma anche di attrarre eventi, tornei e manifestazioni di scala più ampia. Lo sport, a Pavona, può essere una vera **infrastruttura sociale**, il linguaggio più immediato per coinvolgere i giovani, creare presenza negli spazi pubblici, generare

sicurezza, costruire relazioni tra famiglie e associazioni. Lo sport porta le persone fuori casa, anima piazze e parchi, crea eventi e occasioni di incontro, rafforza il senso di appartenenza, riduce il degrado attraverso la presenza. Dove ci sono attività sportive, eventi, tornei, iniziative, le persone si muovono, si incontrano, vivono gli spazi. Una città più viva, frequentata e illuminata è anche una città più sicura. Creare occasioni di incontro, attività sportive e culturali, significa ridurre il degrado e rafforzare il presidio sociale del territorio.

La nuova identità di Pavona non può nascere da un singolo intervento, ma dalla capacità di costruire **una rete di luoghi vivi**, collegati da attività, percorsi, eventi e servizi. Una Pavona che si muove tra Via Roma, Villa Contarini, Piazza San Remo, Piazza Berlinguer, la stazione, gli impianti sportivi, il parco di Via Trento e l'anfiteatro, è una Pavona che ritrova se stessa.

Via Roma rappresenta uno dei principali assi della vita locale, con un piccolo parco e il centro anziani. A breve distanza si trova anche l'associazione sportiva Virtus Pavona. Questa prossimità tra spazi sociali e sportivi rappresenta una grande opportunità: costruire un sistema di attività quotidiane in cui lo sport diventa occasione di incontro tra generazioni. Questi spazi possono diventare un primo sistema integrato di socialità. In parallelo, interventi leggeri ma mirati su illuminazione e arredo urbano possono aumentare la percezione di sicurezza e restituire Via Roma ai cittadini, trasformandola da luogo fragile a spazio quotidiano di comunità.

Villa Contarini è una risorsa centrale: ampia, accessibile, con spazi interni ed esterni. Finora è mancata una visione, ma può diventare uno dei poli principali dell'aggregazione. L'esperienza dimostra che, quando vengono organizzate attività ed eventi, lo spazio si anima: significa che il potenziale è già presente. Villa Contarini potrebbe trasformarsi in un polo *Coworking & Fitness* all'avanguardia, una sorta di **"Officina del Benessere e del Lavoro"** in cui la produttività e la salute si alimentano a vicenda. La struttura interna può diventare uno spazio per lo studio e per il lavoro fatto da postazioni libere, tavoli condivisi, micro-uffici prenotabili, sale riunioni. Il parco, riquilibrato con giochi inclusivi, aree ombreggiate, piccole attrezzature sportive e spazi per il relax, può ospitare cinema all'aperto, mercatini, rassegne culturali e campus estivi, anche in collaborazione con le associazioni sportive, rafforzando il legame tra attività educative e pratica sportiva. La Villa potrebbe diventare anche un polo di connessione tra le aziende del territorio, spesso caratterizzate da un alto livello di innovazione tecnologica, e i cittadini, in particolare i giovani, che potrebbero essere stimolati a intraprendere percorsi di studio e formazione mirati, favorendo così l'accesso a opportunità professionali all'interno delle realtà locali più evolute.

Piazza San Remo avrà il nuovo **Centro polifunzionale**, che pensiamo debba essere un luogo in cui cultura ed educazione diventano esperienze vive e quotidiane, accessibili a tutte le età. Un luogo dove le persone entrano anche senza un obiettivo preciso e trovano naturalmente modi per imparare, stare insieme e crescere. Una "piazza" interna in cui stare e incontrarsi, con aree bambini integrate, per gioco libero, laboratori, lettura. E poi spazi di incontro e supporto per i genitori, con orientamento ai servizi (scuola, bonus, supporti) e consulenze educative, e servizi di supporto allo studio. Un'attenzione particolare dovrà essere riservata all'accessibilità reale, perché il centro possa essere frequentato facilmente anche dalle persone con diverse abilità e bisogni specifici. La piena accessibilità amplia il bacino d'utenza, includendo attivamente anche la popolazione anziana e rendendo possibile non solo lo sviluppo di attività ad essa mirate, ma anche la costruzione di relazioni intergenerazionali con bambini e giovani. La costruzione di una palestra pubblica non scolastica, che ospiterà l'attività delle associazioni sportive, renderà l'area di piazza San Remo particolarmente vivace e attiva, non più soltanto nel giorno del mercato.

Piazza Berlinguer, la piazza principale di Pavona, è il luogo identitario della comunità, che può essere ripensato come spazio attrezzato per eventi: cinema all'aperto, presentazioni sportive, feste di quartiere.

La **stazione** rappresenta un'infrastruttura strategica — con Roma raggiungibile in mezz'ora — ma oggi è penalizzata dalla carenza di parcheggi e da una gestione non ottimale degli accessi. È necessario intervenire con la realizzazione di nuove aree di parcheggio e di scambio, e con una riorganizzazione della viabilità, per ridurre traffico e disagi nelle vie limitrofe. Allo stesso tempo, va incentivata una mobilità più sostenibile, creando percorsi sicuri per raggiungere la stazione in bicicletta e spazi attrezzati per lasciarla in sicurezza. In questo modo la stazione può trasformarsi da punto critico a vera porta di accesso a Pavona. Se messa in relazione con la presenza

diffusa di impianti sportivi, palestre e spazi pubblici, questa accessibilità può trasformare Pavona in un punto di riferimento non solo locale, ma anche metropolitano per attività ed eventi sportivi.

Accanto alla visione, resta centrale il tema della manutenzione e del decoro urbano. Strade dissestate, spazi pubblici trascurati e interventi incompleti minano la fiducia dei cittadini e compromettono la qualità della vita. La cura ordinaria del territorio deve tornare a essere una priorità amministrativa, al pari delle grandi opere.

Il cambiamento a Pavona può avvenire solo mettendo in rete le realtà buone, costruendo fiducia vera, creando presenza costante, cambiando l'identità da periferia a comunità consapevole. Non sarà facile. Non sarà veloce. Ma ogni collegamento creato è un pezzo di città ricucito.

8. UNA CITTÀ CONNESSA ALLE OPPORTUNITÀ

L'orgoglio identitario non deve trasformarsi in chiusura. Una città che si chiude si impoverisce, una città che si apre cresce. Albano deve essere consapevole della propria identità, ma capace di **costruire relazioni**: con i Comuni vicini, con Roma, con le università, con gli enti di ricerca, con il sistema produttivo, con le reti culturali e sportive.

Una città di quarantamila abitanti non può pensare di bastare a se stessa. Le opportunità sono anche fuori: nei centri di ricerca, nei poli tecnologici, nelle imprese innovative. E in questo senso la vicinanza con Roma rappresenta un vantaggio straordinario, spesso sottoutilizzato: uno dei più grandi sistemi universitari e di ricerca d'Europa è a pochi chilometri, ma ancora troppo distante nella vita concreta dei nostri giovani.

In questo scenario, diventa centrale investire sulle competenze STEM (scienza, tecnologia, ingegneria e matematica), che rappresentano oggi uno dei principali motori di sviluppo e occupazione. **Avvicinare i giovani a questi percorsi significa offrire strumenti concreti per affrontare le sfide del futuro, ma anche costruire una cultura dell'innovazione diffusa.**

Questo non è in contraddizione con l'identità storica di Albano: al contrario, è proprio dall'incontro tra città storica e sviluppo tecnologico che può nascere un modello formativo più completo. Una comunità che valorizza il proprio patrimonio culturale e, allo stesso tempo, si apre alla ricerca, alla sperimentazione e alle nuove competenze è una comunità più consapevole e più competitiva.

Il compito dell'amministrazione non è promettere lavoro, ma creare le condizioni perché queste opportunità siano accessibili, costruendo connessioni reali: rapporti strutturati con le università, orientamento consapevole, tirocini, esperienze formative di qualità.

Anche grazie a competenze e relazioni già presenti, è possibile rafforzare il dialogo con il mondo universitario — a partire da realtà come Università degli Studi di Roma Tor Vergata — per costruire percorsi concreti che avvicinino i giovani alla ricerca, all'innovazione e alle professioni del futuro.

In questo quadro, Pavona rappresenta una risorsa strategica spesso sottovalutata. La presenza di una zona industriale con aziende di eccellenza, anche in ambiti ad alta tecnologia, è un patrimonio che deve essere messo in relazione con il sistema educativo. È necessario costruire percorsi integrati tra scuole, formazione e imprese, creando occasioni di apprendimento diretto e orientamento.

Questo può tradursi in azioni concrete:

- percorsi strutturati di alternanza scuola-lavoro evoluta, costruiti insieme alle aziende del territorio, non come adempimento formale ma come esperienza formativa reale;
- collaborazione con ITS e percorsi tecnici post-diploma, per formare competenze legate alla manifattura avanzata, al digitale e all'innovazione;
- creazione di "academy territoriali" o laboratori congiunti scuola-impresa, in cui i ragazzi possano confrontarsi con tecnologie, processi produttivi e professioni emergenti.
- incentivi all'insediamento di studenti nel territorio, favorendo la locazione di appartamenti o stanze attualmente sfitti, attraverso forme di canone concordato e accordi con i proprietari disponibili ad aderire all'iniziativa, per offrire ai proprietari una maggiore continuità nell'utilizzo degli immobili e permettere agli studenti di accedere a soluzioni abitative più sostenibili.

Questo significa **portare i giovani dentro i luoghi della produzione e dell'innovazione, avvicinarli alle competenze del futuro e costruire un ponte concreto tra studio e lavoro.**

Dobbiamo mettere i nostri giovani in relazione con il mondo. Perché il futuro non si improvvisa: si costruisce. E noi vogliamo un'Albano che non trattenga per paura, ma che attragga e trattenga perché offre opportunità reali.

9. UNA CITTÀ CHE CREA VALORE DAL PROPRIO PATRIMONIO

Le competenze del futuro non sono in contrapposizione con la valorizzazione di quanto Albano ha di più prezioso, ossia il suo patrimonio storico e culturale. È proprio dall'incontro tra conoscenza tecnica e identità culturale che può nascere un modello di sviluppo più completo, capace di offrire nuove opportunità anche nei settori della cultura, del turismo e delle industrie creative.

Il patrimonio culturale, se reso accessibile, leggibile e inserito in una strategia coerente, può diventare il punto di partenza per lo sviluppo di un **sistema turistico sostenibile e di qualità**. Attorno ad esso si possono sviluppare infatti una pluralità di attività: servizi di accoglienza, ristorazione, organizzazione di eventi, comunicazione, valorizzazione digitale del patrimonio, professioni culturali e creative. Si tratta di un ecosistema che può offrire spazi reali di inserimento per i giovani, soprattutto se accompagnato da competenze nuove, legate al digitale, alla promozione e alla gestione dei contenuti.

Oggi Albano sconta un limite strutturale evidente: la carenza di un sistema turistico organizzato, a partire dalla difficoltà nel trovare strutture ricettive adeguate. Questa mancanza rappresenta non solo un problema pratico, ma il segnale di una fragilità più profonda nella capacità della città di proporsi come destinazione.

Oggi Albano non riesce a intercettare i grandi flussi turistici che gravitano attorno a Roma, né a proporsi come meta autonoma capace di attrarre visitatori. La vicinanza con Roma rappresenta allo stesso tempo un limite e una straordinaria opportunità: da un lato, la capitale concentra su di sé l'attenzione e i grandi flussi turistici; dall'altro, proprio questa centralità genera un bacino potenziale enorme, fatto non solo di visitatori, ma anche di milioni di residenti. Albano può inserirsi in questo contesto non come alternativa a Roma, ma come estensione della sua offerta culturale e territoriale. Una città capace di offrire esperienze complementari: un patrimonio archeologico significativo, una dimensione più raccolta e accessibile, un legame diretto con il sistema dei Castelli Romani.

Allo stesso tempo, è necessario strutturare un'offerta culturale chiara e continuativa: percorsi archeologici accessibili, orari certi, eventi programmati e riconoscibili nel tempo. **Senza una proposta stabile, nessuna città riesce a diventare una destinazione.**

Un terzo livello riguarda il pubblico di prossimità. I milioni di residenti dell'area romana rappresentano un'opportunità concreta: Albano può diventare una meta culturale e ricreativa di qualità, facilmente raggiungibile, capace di offrire esperienze diverse rispetto alla città metropolitana. Serve, però, una proposta culturale capace di offrire esperienze.

Oggi le persone non cercano più soltanto luoghi da visitare, ma esperienze da vivere, capaci di coinvolgere, emozionare e lasciare un ricordo. Rendere un sito accessibile significa renderlo comprensibile, immersivo e capace di parlare anche a chi non possiede conoscenze specialistiche. Per questo diventa fondamentale affiancare alla valorizzazione tradizionale strumenti e linguaggi nuovi. L'utilizzo di tecnologie immersive — come ricostruzioni digitali, realtà aumentata e forme innovative di narrazione — può contribuire a restituire profondità ai luoghi, permettendo di ricostruire contesti, funzioni e significati che oggi non sono immediatamente visibili. Le nuove tecnologie possono svolgere un ruolo decisivo nel rendere tutto questo più accessibile e visibile: strumenti digitali, piattaforme informative e forme innovative di racconto del territorio possono ampliare il pubblico e migliorare l'esperienza dei visitatori.

È attraverso queste azioni — connessione, strutturazione dell'offerta, apertura verso nuovi pubblici e utilizzo delle tecnologie — che Albano può **trasformare la propria vicinanza a Roma da limite a vantaggio competitivo, costruendo un sistema culturale e turistico capace di generare valore e nuove opportunità per la città.**

10. UNA CITTA' CHE SOSTIENE UN SISTEMA CULTURALE VIVO E CONNESSO

Accanto alla valorizzazione turistica, è necessario sviluppare una politica culturale organica, capace di mettere in relazione ciò che oggi esiste, ma rimane spesso invisibile. La costruzione di un sistema culturale solido non è solo un obiettivo in sé, ma rappresenta anche la condizione per rendere credibile e sostenibile qualsiasi strategia turistica.

La cultura, in questo senso, è il processo attraverso cui una comunità scopre e valorizza le proprie risorse, rafforzando identità, appartenenza e partecipazione.

Il primo problema, emerso con chiarezza nel confronto con i cittadini, è in parte paradossale: Albano Laziale dispone già di un tessuto culturale vivo e articolato, ma manca una reale conoscenza diffusa di ciò che viene proposto. Molte iniziative esistono, ma non riescono a raggiungere un pubblico ampio né a costruire una continuità nel tempo.

Per questo, il primo intervento non è “fare di più”, ma rendere visibile e accessibile ciò che già c'è. È necessario dotarsi di vere e proprie **infrastrutture della comunicazione culturale**.

In questa direzione proponiamo la creazione di una piattaforma digitale cittadina, accessibile tramite app e web, che raccolga e organizzi in modo chiaro e aggiornato eventi, attività associative, laboratori, percorsi formativi e iniziative nei diversi ambiti — umanistico, scientifico e tecnologico. La piattaforma dovrà includere in modo sistematico anche le iniziative nei diversi ambiti — umanistico, artistico, scientifico e tecnologico — e configurarsi come punto unico di accesso alla vita culturale della città.

Questa piattaforma non dovrà essere un semplice strumento informativo, ma un'infrastruttura strategica: capace di facilitare l'accesso dei cittadini all'offerta culturale, aumentare la partecipazione — soprattutto delle nuove generazioni — e dare visibilità al lavoro delle associazioni e degli operatori culturali. Allo stesso tempo, potrà rappresentare uno strumento utile anche per i visitatori, contribuendo a rendere più chiara e fruibile l'offerta culturale della città.

Un secondo elemento fondamentale riguarda il rafforzamento del tessuto associativo. Albano possiede un patrimonio prezioso rappresentato dalle sue associazioni, ma oggi questo sistema appare frammentato e spesso privo di strumenti adeguati di coordinamento e valorizzazione. Per questo proponiamo la creazione di un **hub delle associazioni culturali**, inteso sia come spazio fisico sia come strumento organizzativo, con l'obiettivo di mettere in rete le realtà esistenti, favorire la progettazione condivisa e supportare l'accesso a finanziamenti pubblici e privati. L'hub dovrà essere anche uno spazio stabile di incontro e collaborazione, capace di sostenere nel tempo la crescita del sistema culturale cittadino.

La politica culturale dovrà quindi svilupparsi lungo due direttrici complementari, tra loro strettamente integrate. Da un lato, è necessario puntare su eventi di rilievo, capaci di dare riconoscibilità alla città: Albano deve tornare a essere un punto di riferimento culturale per i Castelli Romani, attraverso il rilancio dei festival esistenti, una programmazione anticipata e la costruzione di appuntamenti di qualità, non necessariamente numerosi, ma riconoscibili e identitari, in grado di attrarre pubblico anche da fuori territorio. La programmazione dovrà prevedere il coinvolgimento delle associazioni attraverso **bandi competitivi basati su progetti**, capaci di valorizzare idee innovative e promuovere una partecipazione condivisa. Dall'altro lato, è fondamentale sostenere una cultura diffusa e partecipata. Accanto ai grandi eventi, deve svilupparsi un tessuto continuo di iniziative promosse da associazioni, gruppi informali, giovani studiosi e ricercatori, studenti, studiosi, professionisti, appassionati. Questo significa favorire incontri, convegni divulgativi, attività aperte alla cittadinanza e mettere a disposizione spazi, strumenti e canali di comunicazione da parte dell'amministrazione. Sarà importante promuovere il coinvolgimento di università ed enti di ricerca, rafforzando il legame tra produzione culturale e diffusione della conoscenza.

In questo quadro, le **biblioteche** possono svolgere un ruolo centrale, trasformandosi in veri e propri presidi culturali attivi: luoghi non solo di studio, ma di incontro, produzione culturale e partecipazione.

Una politica culturale di questo tipo non solo rafforza la qualità della vita dei cittadini, ma contribuisce anche a rendere la città più attrattiva e riconoscibile. È proprio da qui che può nascere un sistema capace di sostenere nel tempo anche lo sviluppo turistico, evitando che resti episodico e costruendo invece una presenza culturale continua e strutturata.

11. GOVERNARE CON I DATI: UNA CITTÀ PIÙ EFFICIENTE E MODERNA

Essere una città connessa alle opportunità non significa solo creare relazioni con l'esterno. Significa anche dotarsi degli strumenti per governare queste opportunità in modo efficace. Oggi questi strumenti sono, prima di tutto, tecnologici.

La capacità di raccogliere dati, interpretarli e trasformarli in decisioni è ciò che distingue un'amministrazione che rincorre i problemi da una che li previene.

È in questa prospettiva che il modello di città intelligente diventa centrale: non come elemento accessorio, ma come infrastruttura invisibile che rende la città più efficiente, più sostenibile e più vicina ai cittadini. Questo approccio si traduce in modo concreto nella gestione quotidiana della città.

11.1 Manutenzione intelligente: prevenire invece di rincorrere

Nella manutenzione urbana, passare da una logica emergenziale a una logica predittiva significa **intervenire prima che i problemi si manifestino**, riducendo costi, disagi e tempi di intervento. Significa avere strade più sicure, spazi pubblici più curati, servizi più affidabili.

Oggi la manutenzione stradale ad Albano, come in gran parte dei Comuni italiani, segue una logica reattiva: la strada si deteriora, si forma una buca, arriva una segnalazione e – dopo tempi spesso lunghi – si interviene con un rattoppo. Ma quando si interviene, il danno è già avanzato: l'intervento costa di più, dura meno e dopo poco il problema si ripresenta.

Questo modello non è sostenibile. Non lo è economicamente, non lo è per la sicurezza, non lo è per la qualità della vita urbana.

Il degrado delle pavimentazioni stradali non è casuale: segue dinamiche tecniche ben conosciute. Nelle fasi iniziali è lento e quasi invisibile, poi accelera rapidamente fino alla formazione di buche e cedimenti. Intervenire tardi significa moltiplicare i costi: ciò che potrebbe essere risolto con interventi leggeri e poco costosi diventa un lavoro complesso e oneroso.

A questo si aggiungono gli effetti del cambiamento climatico: piogge intense, sbalzi termici e ondate di calore mettono sotto stress infrastrutture progettate per condizioni diverse. Il risultato è sotto gli occhi di tutti.

La verità è semplice: il problema non è che mancano le risorse. È che vengono spese nel momento sbagliato.

Per questo proponiamo un cambio radicale di approccio: **introdurre ad Albano Laziale un sistema di manutenzione predittiva delle strade.**

La manutenzione predittiva ribalta completamente la logica attuale: **non si interviene quando la strada si rompe, ma prima che si rompa.**

Significa passare:

- dalla gestione dell'emergenza alla programmazione,
- dalla soggettività alla misurazione,
- dalla spesa imprevedibile all'investimento pianificato.

Questo approccio si basa su quattro pilastri:

- conoscenza precisa della rete stradale,
- monitoraggio continuo delle condizioni,

- utilizzo di modelli previsionali,
- pianificazione pluriennale degli interventi.

Non è una tecnologia miracolosa. È metodo, organizzazione e capacità amministrativa.

Esperienze europee dimostrano che questo sistema può ridurre i costi complessivi fino al 20-30% lungo il ciclo di vita delle pavimentazioni, migliorando al tempo stesso sicurezza e qualità urbana.

Come realizzare la manutenzione predittiva ad Albano

FASE 1 - PRIMO ANNO: COSTRUIRE LA BASE DATI

Il primo passo è conoscere davvero lo stato delle nostre strade.

Realizzeremo un **catasto digitale della rete viaria**, con una piattaforma GIS che integri tutte le informazioni: tipologia delle strade, anno di realizzazione o ultimo intervento, traffico, caratteristiche tecniche.

Parallelamente, introdurremo un sistema di **rilevo oggettivo dello stato delle pavimentazioni**. I mezzi comunali già operativi sul territorio potranno essere dotati di telecamere e sensori per rilevare automaticamente: microfessurazioni, avvallamenti, deformazioni, degrado della segnaletica.

Questi dati, integrati con le segnalazioni degli operatori sul campo - per esempio dotando di appositi sensori i mezzi della raccolta dei rifiuti che ogni giorno percorrono tutte le strade della città e sono quindi capaci di acquisire una grandissima quantità di dati sullo stato delle strade quotidianamente e senza aggravio di spesa per l'Amministrazione - consentiranno di costruire una mappa aggiornata e oggettiva dello stato delle strade.

Ogni tratto stradale sarà così associato a un indice di qualità, basato su standard tecnici riconosciuti a livello internazionale.

Infine, verrà creato uno **storico completo degli interventi**, che permetterà di valutare nel tempo costi, durata ed efficacia delle diverse soluzioni adottate. Questo significa passare da una gestione "a intervento" a una gestione "a ciclo di vita".

FASE 2 - SECONDO E TERZO ANNO: INTRODURRE IL MODELLO PREDITTIVO

Una volta raccolti i dati, sarà possibile applicare modelli previsionali in grado di stimare: la vita residua delle pavimentazioni, la probabilità di degrado accelerato, le priorità tecniche di intervento.

Il sistema diventa così un vero **strumento di supporto alle decisioni**, capace di indicare dove e quando intervenire. Non si agirà più "quando compare la buca", ma quando la strada entra nella fase critica del suo ciclo di degrado, cioè nel momento più conveniente dal punto di vista tecnico ed economico.

FASE 3 - DAL TERZO ANNO: PROGRAMMAZIONE PLURIENNALE

Con questi strumenti sarà possibile costruire un **Piano Triennale di Manutenzione Stradale**, basato su criteri oggettivi: stato di degrado, intensità di traffico, presenza di scuole e servizi, analisi costi-benefici.

Anche il sistema degli appalti potrà evolvere: non più solo quantità di asfalto steso, ma **qualità e durata delle opere**, con contratti basati su performance. Questo rappresenta un salto di qualità nella gestione della spesa pubblica.

I benefici concreti

Intervenire nella fase iniziale del degrado significa spendere molto meno:

- manutenzione preventiva: circa 15-20 €/mq
- interventi tardivi: fino a 60-100 €/mq

Una spesa di un euro spesa troppo tardi, può trasformarsi rapidamente in una spesa di quattro o cinque euro.

Applicando questo modello, si può avere una riduzione del 20-25% dei costi nel ciclo di vita delle pavimentazioni, che può generare risparmi significativi.

In un Comune come Albano Laziale, significa liberare nel medio periodo centinaia di migliaia di euro all'anno, da reinvestire in rifacimenti completi dove realmente necessari, sicurezza pedonale, marciapiedi, segnaletica.

STRADE CHE FUNZIONANO, SERVIZI CHE AUMENTANO – con la manutenzione predittiva delle strade: si possono risparmiare 400-600 mila euro l'anno da reinvestire in marciapiedi, sicurezza pedonale, illuminazione.

11.2. Muoversi meglio: una città più connessa e accessibile

Albano Laziale ha una grande opportunità: non è una città isolata, ma un territorio già connesso e strategico, con una struttura articolata tra centro, Cecchina e Pavona, che sono realtà per dimensioni e funzioni comparabili. Il tema della mobilità ad Albano, quindi, assume un significato ancora più strategico. Non si tratta solo di spostarsi, ma di connettere tra loro parti di città che devono funzionare come un unico sistema. Oggi il territorio soffre criticità evidenti e ben note: congestione nelle direttrici principali verso Roma, traffico di attraversamento nel centro storico, carenza di parcheggi organizzati, trasporto pubblico poco competitivo rispetto all'auto privata e una forte dipendenza dagli spostamenti pendolari. A questo si aggiunge una frammentazione tra le tre principali polarità urbane, che spesso funzionano come sistemi separati invece che integrati. Il nostro obiettivo non è semplicemente "aggiungere servizi", ma costruire un sistema di mobilità moderno, integrato e basato sui dati, capace di migliorare concretamente la qualità della vita dei cittadini.

La mobilità del futuro non si misura solo in chilometri o in numero di mezzi, ma nella capacità di rendere semplici, veloci e prevedibili gli spostamenti quotidiani, basandosi sulla conoscenza certa dei dati. Muoversi in città oggi non può più essere lasciato al caso o gestito solo attraverso interventi puntuali: richiede una visione integrata, capace di leggere i flussi, anticipare le criticità e ottimizzare l'uso dello spazio pubblico.

Seguendo le migliori esperienze nazionali e gli studi sulla pianificazione dei trasporti basata sui modelli previsionali, vogliamo introdurre anche ad Albano un **approccio scientifico alla mobilità**: analisi dei flussi, simulazioni di traffico, valutazione degli scenari. Questo significa progettare prima di intervenire, evitando errori e massimizzando l'efficacia delle risorse pubbliche.

L'utilizzo dei dati consente di comprendere in modo preciso come, quando e perché ci si sposta all'interno della città. Significa superare decisioni basate su percezioni o pressioni contingenti, per costruire politiche fondate su evidenze reali: **riduzione della congestione, miglioramento della sicurezza, ottimizzazione dei tempi di percorrenza.**

In questa visione i parcheggi giocano un ruolo determinante. La realizzazione già prevista dei parcheggi nel centro storico rappresenta un passaggio fondamentale, ma deve essere accompagnata da una scelta chiara e coraggiosa: la progressiva istituzione di una Zona a Traffico Limitato nel centro storico, in particolare nell'asse di Corso di Sopra e nel cosiddetto "tridente".

Questa scelta non è una chiusura, ma una trasformazione: meno traffico di attraversamento, più qualità urbana, maggiore sicurezza per pedoni e attività commerciali. La ZTL sarà attivata in modo graduale e solo dopo aver reso disponibili parcheggi adeguati e alternative di mobilità efficienti, garantendo accessibilità ai residenti e alle attività economiche.

Ma gli interventi puntuali non sono sufficienti: serve un cambio di paradigma complessivo.

Noi proponiamo un **modello fondato su tre pilastri**: trasporto locale intelligente, nodi di scambio evoluti e gestione digitale della mobilità.

1. Trasporto pubblico locale intelligente

Il primo intervento riguarda il trasporto pubblico locale, oggi spesso percepito come poco affidabile e poco coordinato. Intendiamo introdurre una rete di bus locali intelligenti, basata su mezzi elettrici di piccole dimensioni, più frequenti e meglio distribuiti sul territorio.

Il sistema sarà organizzato su linee circolari che collegheranno in modo continuo Albano centro, Cecchina, Pavona, le scuole, i servizi sanitari e le stazioni ferroviarie.

Accanto alle linee tradizionali, verrà introdotto un servizio a chiamata, prenotabile tramite applicazione – una sorta

di Uber pubblico, già attivo con successo in diverse città italiane – che consentirà di servire in modo efficiente anche le aree meno centrali e gli orari a domanda ridotta.

L'obiettivo è chiaro: ridurre i tempi di attesa, aumentare l'affidabilità del servizio e offrire una reale alternativa all'uso dell'auto privata.

2. Nodi di scambio intermodali e parcheggi intelligenti

Il secondo pilastro riguarda la creazione di veri nodi di scambio intermodali in corrispondenza delle principali stazioni del territorio, in particolare Albano, Cecchina e Pavona. Questi spazi non saranno semplici parcheggi, ma infrastrutture moderne e attrezzate:

- parcheggi scambiatori con sistemi di monitoraggio in tempo reale;
- stazioni di ricarica per veicoli elettrici;
- pensiline coperte con pannelli fotovoltaici;
- panchine intelligenti con ricarica per smartphone e computer;
- spazi confortevoli dove poter lavorare o attendere il trasporto pubblico.

L'idea è **trasformare il tempo di attesa in tempo utile**, rendendo questi luoghi veri hub di servizi e non semplici aree di sosta.

Attraverso sistemi digitali, i cittadini potranno conoscere in tempo reale la disponibilità dei posti e scegliere il punto di accesso più efficiente già prima di entrare in città. Questo permetterà di ridurre significativamente il traffico legato alla ricerca di parcheggio, una delle principali cause di congestione urbana.

3. Piattaforma digitale e gestione intelligente della mobilità

Il terzo pilastro è la realizzazione di una **piattaforma digitale unica della mobilità**.

Il Comune promuoverà la creazione di una centrale operativa capace di raccogliere e analizzare dati provenienti da traffico, trasporto pubblico e parcheggi. Questa infrastruttura consentirà una gestione dinamica e adattiva del sistema, oltre a garantire piena trasparenza verso i cittadini.

Attraverso un'app dedicata sarà possibile:

- conoscere tempi di attesa e percorrenza in tempo reale;
- verificare la disponibilità dei parcheggi;
- prenotare servizi a chiamata;
- pianificare gli spostamenti in modo semplice e integrato.

Questo approccio permetterà anche di rafforzare il dialogo con la Regione Lazio e con i gestori del trasporto, utilizzando dati concreti per ottenere servizi più frequenti e meglio calibrati sulla domanda reale, in particolare sulle direttrici ferroviarie verso Roma, oggi spesso sottoutilizzate o poco integrate con il sistema urbano.

Il percorso di attuazione sarà graduale ma concreto:

- entro il primo anno: avvio della piattaforma dati e sperimentazione dei primi bus elettrici
- entro tre anni: realizzazione dei principali nodi di scambio e avvio della ZTL nel centro storico
- entro cinque anni: sistema di mobilità pienamente integrato, intelligente e sostenibile

La visione è semplice: meno traffico, meno tempo perso, più qualità della vita.

Albano deve diventare una città in cui muoversi è facile, prevedibile e sostenibile. Una città che non subisce la mobilità, ma la governa.

- **Una città unica, non divisa**

Albano, Cecchina e Pavona devono funzionare come un unico sistema connesso, non come realtà separate.

- **Stop al traffico incontrollato**

Affrontiamo le criticità reali: congestione verso Roma, traffico nel centro storico e carenza di parcheggi organizzati.

- **Mobilità basata sui dati**

Decisioni fondate su analisi dei flussi e modelli previsionali, seguendo le migliori pratiche di pianificazione moderna (approccio Umberto Crisalli).

- **Zona a Traffico Limitato nel centro storico**
ZTL progressiva su Corso di Sopra e “tridente”, attivata solo dopo la realizzazione dei parcheggi: più vivibilità, sicurezza e commercio.
- **Bus locali elettrici e più frequenti**
Rete di minibus elettrici, linee circolari tra centro, frazioni, scuole, ospedali e stazioni.
- **Trasporto a chiamata (tipo Uber pubblico)**
Servizio prenotabile via app per collegare aree meno servite e ridurre tempi di attesa.
- **Parcheggi di scambio intelligenti**
Nodi intermodali ad Albano, Cecchina e Pavona con:
ricarica elettrica, fotovoltaico, monitoraggio posti in tempo reale.
- **Parcheggi come spazi di servizio**
Pensiline, panchine smart con ricarica dispositivi, aree confortevoli per lavorare o attendere il bus.
- **App unica della mobilità**
Tutto in un'unica piattaforma: orari, parcheggi disponibili, prenotazioni e percorsi in tempo reale.
- **Obiettivo chiaro: meno traffico, più qualità della vita**
Una città dove muoversi è semplice, veloce e sostenibile ogni giorno.

11.3. Gestione dei rifiuti: ricostruire il patto, innovare il sistema, guidare la transizione

La gestione dei rifiuti è oggi uno dei principali indicatori della qualità amministrativa di una città. Non riguarda più soltanto lo smaltimento e il decoro urbano, ma rappresenta una leva strategica per la sostenibilità ambientale, l'efficienza economica e la qualità della vita.

In un contesto globale segnato dalla crisi climatica e dalla scarsità di risorse, ogni città è chiamata a diventare protagonista della transizione verso un modello di **economia circolare**, in cui il rifiuto non è più scarto ma materia da recuperare, valorizzare e reinserire nei cicli produttivi.

Un modello già costruito: Albano città virtuosa (2011-2020)

Albano Laziale ha già dimostrato di poter essere un modello nazionale ed europeo.

Nel periodo 2011-2020, grazie a una visione chiara e a una gestione tecnica rigorosa:

- la raccolta differenziata ha superato stabilmente l'80%;
- sono stati introdotti sistemi avanzati di raccolta porta a porta;
- è stata costruita una relazione diretta e concreta con cittadini e imprese;
- sono stati attivati meccanismi premiali e strumenti tecnologici innovativi;
- la città ha ricevuto riconoscimenti nazionali e partecipato a progetti europei;
- Albano è stata individuata come realtà di riferimento (“città faro”) per le buone pratiche;

Alla base di questi risultati non c'è stato solo un sistema organizzativo efficiente, ma un **patto sociale forte** tra amministrazione e cittadini.

Un patto fondato su chiarezza degli obiettivi, strumenti concreti per raggiungerli, equità tariffaria, valorizzazione dei comportamenti virtuosi.

Le fondamenta del successo: un sistema integrato

I risultati raggiunti sono stati costruiti attraverso un insieme coerente di azioni:

Raccolta porta a porta evoluta

Un sistema capillare, progettato sulla base di un'analisi puntuale delle utenze:

- mappatura dettagliata delle famiglie e delle attività economiche

- servizi calibrati sulle esigenze specifiche (in particolare per le attività commerciali ad alta produzione di rifiuti)
- ottimizzazione logistica dei percorsi di raccolta

Centro comunale di conferimento efficiente

Un'infrastruttura strategica accessibile anche nei giorni festivi, organizzata per flussi differenziati, capace di intercettare rifiuti speciali e ridurre l'abbandono.

Innovazione e incentivi

Sono stati introdotti strumenti concreti per coinvolgere i cittadini:

- macchine "mangiaplastica" con sconti in tariffa
- incentivi al compostaggio domestico
- utilizzo dei proventi dei materiali (es. abiti usati) per finanziare borse di studio

Tariffazione puntuale

Uno degli elementi più innovativi:

- tariffa proporzionale alla quantità di rifiuto indifferenziato prodotto
- principio "chi meno inquina, meno paga"
- responsabilizzazione diretta dei cittadini

N.B. Il vero fattore determinante è stata la costruzione di una consapevolezza diffusa e partecipazione attiva cementata dalla percezione del valore ambientale ed economico dei comportamenti individuali

Il declino recente: la rottura del patto

Negli ultimi anni, la mancanza di continuità di visione nella gestione amministrativa ha portato al peggioramento del decoro urbano, alla riduzione della qualità e quantità della raccolta differenziata, all'indebolimento del rapporto tra cittadini e amministrazione. Quando viene meno la chiarezza degli obiettivi, quando gli strumenti forniti dall'Amministrazione diventano inadeguati, quando saltano i sistemi premiali e sanzionatori, il sistema si deteriora rapidamente ed il patto coi cittadini si interrompe.

Ripartire: una nuova fase per Albano

Oggi è necessario ricostruire quel patto e rilanciare il sistema su basi ancora più avanzate, sfruttando le nuove tecnologie disponibili.

Gli obiettivi restano invariati: massimizzare il recupero di materia, minimizzare il rifiuto indifferenziato, garantire la tariffa più equa e bassa possibile. Ma gli strumenti disponibili sono più evoluti.

I pilastri del nuovo modello:

a) Reintroduzione e potenziamento della tariffazione puntuale

Come primissima attività bisogna tornare a fare quello che i cittadini di Albano hanno dimostrato di saper fare benissimo: serve quindi la reintegrazione effettiva della misurazione puntuale del rifiuto indifferenziato prodotto, esteso a tutte le utenze (domestiche e non domestiche). Tale modello può essere, oggi, favorito dall'utilizzo di Sistemi digitali di tracciamento (RFID, contenitori intelligenti) e da introduzione di dashboard trasparenti per i cittadini. E' questa la strada maestra per equità, responsabilizzazione, riduzione dei costi complessivi

b) Evoluzione del sistema di raccolta: meno frazioni, più tecnologia

Occorre superare gradualmente il modello tradizionale, sfruttando gli strumenti che oggi la tecnologia mette a disposizione (sistemi con intelligenza artificiale e robotica per la separazione dei materiali), nella logica del raggiungimento dell'obiettivo di migliorare la qualità della separazione e ridurre l'errore umano. La raccolta differenziata porta a porta può essere semplificata passando dagli attuali cinque flussi a tre:

- frazione organica;
- rifiuto indifferenziato;
- "secco recuperabile" – la cui selezione può avvenire in maniera automatica a valle della raccolta e con efficienza prossima al 100%.

c) Economia circolare e valorizzazione dei materiali - Sistema premiale e sociale

Un sistema efficiente e virtuoso, per potersi sostenere, deve fondarsi su un vantaggio economico per tutti i soggetti della catena. In tal senso, garantire una separazione così spinta e con un così elevato livello qualitativo consente la massimizzazione dei ricavi da CONAI e filiere di recupero. Ma permette anche di favorire lo sviluppo di accordi con consorzi e operatori industriali al fine di concorrere alla crescita dell'intero territorio e, contestualmente, promuovere la nascita di centri del riuso, riparazione, mercati circolari. Solo in questo modo i rifiuti si trasformano realmente in una risorsa economica per la comunità. E solo in questo modo si rafforza il legame tra ambiente e comunità, creando una cultura ambientale stabile ed intergenerazionale. Questo si può ottenere anche attraverso iniziative quali:

- reintroduzione delle borse di studio per studenti meritevoli del territorio finanziate dal recupero materiali;
- incentivi economici diretti in tariffa;
- programmi educativi nelle scuole;
- gamification e app per cittadini virtuosi.

d) Piano industriale del decoro urbano - Controllo e sanzioni efficaci

Un sistema complesso come quello descritto, da un lato necessita di una organizzazione sistemica e, dall'altro, ha bisogno di un attento sistema di controllo e sanzionatorio che contrasti comportamenti illegittimi e tuteli i cittadini corretti e virtuosi.

Una città pulita non è casuale, è pianificata. Garantendo ai cittadini continuità del servizio e qualità urbana. Per farlo è necessario operare:

- classificazione delle strade per intensità d'uso;
- programmazione scientifica dello spazzamento (manuale e meccanizzato);
- gestione sistematica del verde e dei cigli stradali;
- monitoraggio digitale degli interventi.

Relativamente all'aspetto dei controlli ambientali, è necessario ed indispensabile ridare un ruolo centrale alla polizia locale, coinvolgendo guardie eco-zoofile e sfruttando sistemi di videosorveglianza nelle aree critiche. Ma anche in questo caso, questo sistema di controllo deve essere programmato e continuo per affermare giorno dopo giorno la presenza dell'Amministrazione sul territorio anche nel ruolo che le appartiene di prevenzione dei comportamenti scorretti.

e) Comunicazione e partecipazione

Si è più volte rimarcato come il raggiungimento dei risultati appena descritti passi attraverso una solida collaborazione tra Amministrazione e cittadini, in una logica di efficienza operativa e trasparenza. Questo avverrà attraverso

- interfaccia diretta con i cittadini (app, segnalazioni, feedback);
- campagne informative chiare e continue;
- strumenti semplici per capire "come differenziare";
- coinvolgimento delle attività commerciali;
- percorsi partecipativi con i cittadini.

Conclusione: Albano modello nazionale

Albano non deve inseguire gli altri: deve tornare a guidare. Nel settore della gestione dei rifiuti Albano ha già guidato la trasformazione ed ha dimostrato che sa come fare. Ha dimostrato di essere in grado di costruire un sistema efficiente, una città pulita e una comunità consapevole. Oggi possiamo fare un passo in più, integrando tecnologia, sostenibilità ed equità sociale. Andando a ricostruire il patto e riposizionare Albano tra i comuni virtuosi d'Italia e d'Europa nella gestione dei rifiuti.

ALBANO TORNA A GUIDARE – riportiamo Albano tra i comuni più virtuosi d'Italia nella gestione dei rifiuti.

12. RIGENERARE LA CITTÀ: REGOLE CHIARE E SVILUPPO ALL'INTERNO DI UNA PROGRAMMAZIONE STRATEGICA CONDIVISA E PARTECIPATA

Dall'Alto o dal Basso. Pianificazione Urbanistica o Programmazione Strategica?

Alla soglia del 2030, parlare ancora di "sviluppo urbanistico" appare non solo superato, ma in molti casi anacronistico. Già a partire dagli anni '90, con il dibattito promosso dall'INU sulla crisi dell'urbanistica tradizionale, è emersa con chiarezza l'inadeguatezza degli strumenti classici di pianificazione. Oggi è evidente a tutti che avviare una variante urbanistica ai sensi della legge 1150/42 o della legge regionale Lazio 36/87 risulta, nella maggior parte dei casi, inefficace. Uno strumento di Pianificazione Urbana Comunale Generale (ex PRG) è, infatti, caratterizzato da procedure lunghe e complesse: dall'affidamento dell'incarico ai professionisti, alle analisi preliminari, fino alla presentazione agli organi comunali. Da quel momento si apre un percorso tortuoso fatto di adozione, pubblicazione, osservazioni, controdeduzioni e infine invio alla Regione per l'approvazione. Nella realtà, tra l'ideazione e l'effettiva approvazione di un piano possono trascorrere dai 5 ai 10 anni: un arco temporale incompatibile con la rapidità delle trasformazioni sociali, economiche e ambientali contemporanee, che rende questi strumenti spesso inutili e frustranti.

Per questo motivo si è progressivamente passati dalla pianificazione partecipata alla programmazione partecipata: un approccio basato su **strumenti di programmazione territoriale strategica** capaci di orientare sia l'azione amministrativa, sia le procedure di governo del territorio. Un modello che integra processi bottom-up e top-down, capace di essere dinamico, flessibile e orientato all'individuazione di soluzioni puntuali in tempi coerenti con lo sviluppo della società.

Albano Laziale aveva intrapreso questa strada tra il 2018 e il 2019, salvo poi abbandonarla a favore di scelte frammentate e legate a interessi particolari. Il nostro progetto intende riprendere con decisione quel percorso, avviando immediatamente un aggiornamento dei dati analitici per passare alla fase di programmazione strategica, sia a livello comunale sia intercomunale, in sinergia con gli altri Comuni dei Castelli Romani.

Sarà, pertanto, istituito un ufficio dedicato, integrato con il nuovo **Urban Center** che troverà sede nei livelli di Palazzo Savelli tra via Appia e Piazza Fagiolo. Una volta definita la programmazione insieme alla città, sarà possibile completare la **perimetrazione dei nuclei abusivi**, sospesa da anni, attraverso una variante speciale che non si limiterà a un approccio settoriale, ma sarà inserita in una visione complessiva e condivisa da amministrazione, opposizione e stakeholder.

Parallelamente, si potrà sviluppare il progetto "**Albano Città dei Servizi**", attraverso partenariati pubblico-privati partecipati e procedure innovative. L'Urban Center diventerà il fulcro delle attività legate al territorio, allo sviluppo sostenibile e alla capacità di intercettare finanziamenti europei, operando in rete con altre città europee e rafforzando il ruolo di Albano Laziale come nodo strategico dei Castelli Romani.

13. ALBANO BIOFILICA

Albano Biofilica è un programma di rigenerazione urbana che mette la natura al centro delle decisioni della città. Non è una campagna di immagine, non è una collezione di slogan. È un metodo di governo del territorio che riconosce un fatto semplice: la qualità della vita dei cittadini dipende dalla qualità del rapporto fra spazi costruiti, ecosistemi e persone.

L'ambizione dichiarata è diventare la prima città biofilica del Centro Italia, affiancando Albano Laziale al Biophilic Cities Network fondato da Tim Beatley all'Università della Virginia, che oggi raccoglie decine di città da Singapore a Birmingham, da Portland a San Francisco.

Il programma poggia su un corpo scientifico consolidato. Edward O. Wilson, biologo di Harvard, ha formulato nel 1984 l'ipotesi della biofilia: l'essere umano porta iscritta nel proprio corredo evolutivo una tendenza innata a

cercare connessione con gli altri esseri viventi e con gli ambienti naturali. Non è poesia, è biologia.

Philip James Tabb, professore alla Texas A&M University, ha tradotto l'ipotesi di Wilson in un framework urbanistico operativo: il Biophilic Urbanism. Cinque continui progettuali che permettono di misurare dove si trova una città e verso dove si vuole spostare.

Il World Economic Forum, nel Global Risks Report 2024, colloca la perdita di biodiversità e il collasso degli ecosistemi tra i primi cinque rischi globali per il prossimo decennio. Le città che non si attrezzano oggi pagheranno il conto nei prossimi vent'anni.

Ogni città vive su cinque continui, e su ognuno può scegliere di spostarsi verso la versione rigenerativa di sé stessa o restare ferma, pagando il costo dell'inazione.

- Climate Continuum. da Climate Negative a Climate Positive. La città passa da essere un carico climatico (più CO2, calore e inquinamento di quanto ne assorba) a produrre ombra, acqua trattenuta, carbonio stoccato.
- Sustainability Continuum. dall'insostenibilità alla sostenibilità reale. Non dichiarazioni, ma bilanci: acqua, rifiuti, suolo, energia.
- Placemaking Continuum. dalla placelessness ai luoghi vitali. Piazze, strade, cortili che smettono di essere spazi di transito e tornano a essere riconoscibili, vissuti, protetti.
- Health Continuum. da spazi che generano problematiche fisico-psichiche (stress cronico, sedentarietà, isolamento, esposizione a inquinanti) a spazi progettati per produrre benefici psico-fisici misurabili: attività fisica spontanea, riduzione del cortisolo, qualità del sonno, salute mentale.
- Genius Loci Continuum. dall'assenza di carattere all'identità culturale. Ogni luogo torna a parlare la propria lingua, a rappresentare ed essere appartenenza dei suoi abitanti.

Non si tratta di speculazioni. Negli ultimi vent'anni la ricerca scientifica ha prodotto un corpo di evidenze solido sui benefici misurabili del design biofilico applicato alle città.

- Salute fisica. La presenza di verde urbano accessibile entro 300 metri dalla residenza riduce del 12-15% la mortalità per cause cardiovascolari (The Lancet, 2022) e abbatte i casi di obesità infantile fino al 20% (WHO Europe, 2023).
- Salute mentale. La vicinanza a parchi e corridoi verdi riduce del 22-30% l'incidenza di depressione e ansia, e migliora la qualità del sonno. L'esposizione quotidiana a vegetazione per almeno venti minuti abbassa del 21% i livelli di cortisolo salivare (University of Michigan, 2019).
- Valore immobiliare. Gli immobili entro 400 metri da un parco ben mantenuto registrano un premium fra il 7% e il 15% sul prezzo di vendita (National Recreation and Park Association, 2020). Il green premium per asset ESG-compliant, in Italia, tocca punte del 18% sui contratti di locazione premium (Scenari Immobiliari, 2024).
- Adattamento climatico. Una copertura arborea urbana superiore al 30% riduce la temperatura percepita nelle giornate estive di 4-8 gradi Celsius. Gli interventi di rain garden e swales abbattono del 40-60% il rischio di allagamento improvviso nelle aree trattate (Philadelphia Green City Clean Waters, 2016-2023).

Non intervenire significa scegliere che questa traiettoria continui. Significa accettare che la città perda abitanti, che le ondate di calore diventino emergenze sanitarie ricorrenti, che il patrimonio storico continui a degradarsi per mancanza di visione integrata, che i bambini crescano in cortili asfaltati.

Peraltro, l'esperienza della città di Birmingham dimostra che le aree più deboli e degradate sono quelle dove l'intervento biofilico è più visibile e produce i risultati più rapidi.

13.1 Le criticità del territorio

Albano Laziale è un comune di circa 40.000 abitanti distribuiti su 24 km². I dati ISTAT e gli studi locali restituiscono una fotografia che non si può più eludere. Cinque criticità strutturali tengono la città ferma.

- **Frammentazione urbana.** Pavona e Cancelliera si sono sviluppate come aree industriali e di transito. Grandi superstore, fast food, parcheggi. Nessun rapporto percepibile con il Parco Regionale dei Castelli Romani che circonda il comune. Il centro storico di Albano vive separato dalle frazioni, tenute insieme da strade pensate solo per attraversarle.
- **Mobilità automobile-centrica.** Il tessuto urbano è disegnato per le automobili. Le piste ciclabili sono frammenti scollegati. Le strade sono progettate per il traffico, non per le persone. Camminare o andare in bicicletta fra quartieri richiede consapevolezza e prudenza che una città del 2026 non dovrebbe chiedere.
- **Isola di calore.** Le estati degli ultimi cinque anni hanno registrato picchi mai visti. Le superfici asfaltate e cementate del centro e delle aree periferiche accumulano calore che rilasciano di notte, impedendo il raffrescamento naturale. Gli anziani e i bambini pagano per primi.
- **Patrimonio storico inutilizzato.** Villa Doria, Villa Ferraioli, Villa Venosa, Villa del Vescovo e Villa Contarini sono cinque parchi monumentali che potrebbero essere il sistema dei polmoni della città. Oggi sono chiusi, sottoutilizzati o accessibili solo in parte. I resti archeologici della villa di Pompeo Magno sono esposti al degrado.
- **Calo demografico e disconnessione giovanile.** La fascia 20-35 anni cerca a Roma quello che Albano non offre. Spazi pubblici di qualità, lavoro, cultura viva, senso di futuro. Non intervenire significa scegliere che questa traiettoria continui.

13.2 Strumenti operativi e manutenzione

La visione diventa azione attraverso sei strumenti operativi. Sono gli asset su cui ci si muove, i cantieri reali del programma. Ogni strumento risolve un problema documentato, ha un ambito di applicazione specifico, un regime di manutenzione noto e un metodo di selezione vegetale condiviso.

13.2.1 Smart Water Management

Riporta l'acqua al suo ciclo naturale dentro la città. Rain garden nelle piazze e ai bordi delle strade, swales vegetate lungo le carreggiate, pavimentazioni permeabili, cisterne per il recupero delle acque piovane negli edifici pubblici, fitodepurazione nei parchi.

Riduce il rischio allagamenti improvvisi, riduce le bollette idriche per irrigazione, contiene le isole di calore, previene la sofferenza di falda. Ogni metro quadrato de-impermeabilizzato restituisce acqua alla falda, abbatte la temperatura di superficie, riduce la portata nei tombini.

Si applica a piazze del centro storico, parcheggi pubblici, cortili scolastici, bordi stradali e rotatorie, aree agricole periurbane. Necessita di una bassa manutenzione. Necessita di sfalcio controllato a fine estate, ripulitura dei tombini a monte dei rain garden, verifica annuale dei drenaggi. Le specie scelte con il metodo Dunnett non richiedono irrigazione dopo il secondo anno di attecchimento.

13.2.2. Urban Forestry Multi-scala

L'obiettivo è costruire copertura arborea e comunità vegetali a diverse scale: singoli alberi in piazza, filari lungo i viali, boschetti urbani, forestazione partecipativa nelle aree periferiche.

Riduce le isole di calore, l'inquinamento atmosferico, il rumore, l'assenza di ombra nei percorsi pedonali. Un filare ben posizionato abbassa di 4-7 gradi la temperatura percepita e riduce del 20-30% la concentrazione di polveri sottili all'altezza del marciapiede.

Applicabile in viali di accesso al centro, piazze pedonali, cortili delle scuole, zone di sosta, margini delle aree industriali. Necessita di una manutenzione scalabile. Potatura selettiva ogni due o tre anni, monitoraggio fitosanitario annuale (VTA semplificata), sostituzione fisiologica delle perdite. Le specie autoctone e climaticamente adattate (leccio, roverella, acero campestre, albero di Giuda) richiedono interventi limitati.

13.2.3 Living Corridors

Consente la costruzione di quella rete ecologica che oggi manca. Corridoi continui di vegetazione che connettono il Parco Regionale dei Castelli Romani al centro urbano, al lago, alle scuole, ai parchi delle ville, alle aree periferiche di Pavona e Cancelliera.

Consente di superare la frammentazione del verde, l'isolamento ecologico delle aree urbane, l'assenza di percorsi lenti sicuri tra i nuclei abitati. Ogni corridoio è anche un asse ciclopedonale, un'infrastruttura che muove persone insieme a biodiversità.

Applicabile all'asse Parco Regionale - Centro - Cecchina - Pavona, sponde dei canali, ex sedi ferroviarie, margini agricoli.

Necessita di due o tre interventi manutentivi all'anno con metodo Dunnett sulle fasce vegetate, manutenzione ordinaria delle piste ciclabili e dei percorsi, monitoraggio biennale della continuità ecologica.

13.2.4. Circular Economy Urbana

Consente di chiudere i cicli della città: compostaggio di prossimità nei quartieri e nelle scuole, riuso dei materiali da demolizione dentro i nuovi interventi pubblici, filiere corte agricole che collegano produttori dei Castelli a mense scolastiche e mercati comunali.

Riduce la produzione di rifiuti organici, la perdita di materia riutilizzabile nelle demolizioni, Applicabile a scuole, orti comunitari, cantieri pubblici, mercati, eventi. Sistema diffuso, non concentrato in un unico impianto.

Necessita di una gestione operativa leggera che può essere affidata a cooperative, associazioni e gruppi di cittadini attivi. La manutenzione è anche un'occasione di lavoro sociale e di formazione.

13.2.5 Adaptive Reuse

È lo strumento che consente di riusare prima di costruire: riconversione di edifici pubblici dismessi, rifunzionalizzazione di piazze, pedonalizzazione progressiva di strade selezionate, restauro sostenibile delle ville storiche con funzioni pubbliche integrate.

Riduce il consumo di suolo, edifici pubblici abbandonati che pesano sul bilancio, spazi urbani monofunzionali, ville storiche in stato di degrado o sottoutilizzo.

Applicabile al centro storico di Albano, nuclei di Pavona e Cancelliera, Villa Doria, Villa Ferraioli, Villa Venosa, Villa del Vescovo, Villa Contarini.

Necessita di una manutenzione ordinaria sugli spazi riconvertiti, straordinaria sugli edifici storici. Un regolamento del verde pubblico-privato chiarisce ruoli e responsabilità, e riduce il costo pubblico attraverso convenzioni con proprietari, associazioni, imprese.

13.2.6 Multispecies Design

Progetta la città per più specie, non solo per la specie umana. Habitat per impollinatori, nidificazione per l'avifauna urbana, strutture per pipistrelli, corridoi per piccoli mammiferi, microhabitat acquatici.

Ha come risultato la riduzione del collasso degli impollinatori, la riduzione della biodiversità urbana, la semplificazione ecologica. Una città che ospita più specie è una città più resiliente e più bella da vivere.

Applicabile a parchi delle ville storiche, cortili scolastici, aiuole pubbliche, margini delle aree agricole, bordi delle ciclabili. Necessita di una manutenzione ridotta: tagli differenziati, rispetto delle fioriture, nessun uso di pesticidi, monitoraggio annuale con protocolli citizen science (scuole e associazioni naturalistiche).

Tutti e sei gli strumenti condividono un principio di selezione vegetale: il metodo Dunnett, sviluppato alla Sheffield University da Nigel Dunnett. Non un catalogo di piante, ma un principio di progettazione per comunità vegetali.

Le specie vengono combinate per strati (pioniere, strutturali, stagionali, tappezzanti) e scelte per tollerare ciò che oggi stressa il verde pubblico: siccità prolungata, escursioni termiche, suoli poveri, assenza di irrigazione. Si ottengono paesaggi che funzionano per decenni senza bisogno di interventi continui, con manutenzione ridotta a tre interventi all'anno.

Vuol dire costi di gestione più bassi per il Comune, stagionalità visibile tutto l'anno, meno irrigazione, meno pesticidi, più biodiversità. Vuol dire un verde pubblico che invecchia bene, che non diventa una voce di spesa crescente ma un asset che migliora nel tempo.

13.3. L'applicazione concreta nella città e nelle ville

I sei strumenti e il metodo Dunnett si intrecciano nelle diverse parti del territorio con priorità differenti, costruite sulla vocazione di ogni luogo.

Centro storico di Albano

Il cuore monumentale lavora soprattutto su Adaptive Reuse, Urban Forestry e Smart Water Management. Vegetazione resiliente in piazze e percorsi pedonali, riuso di edifici pubblici per funzioni culturali e sociali, rain garden e pavimentazioni permeabili negli spazi di sosta. L'obiettivo è restituire il centro alle persone, ventiquattro ore al giorno, in tutte le stagioni.

Pavona e Cancelliera

Le aree periferiche lavorano soprattutto su Living Corridors, Circular Economy e Multispecies Design. Orti urbani comunitari nei vuoti oggi inutilizzati, corridoi verdi che ricuciono i nuclei abitati al Parco Regionale, compostaggio di prossimità, habitat per impollinatori nelle aree industriali dismesse. L'obiettivo è trasformare la periferia da area di transito a tessuto di vita quotidiana.

Scuole e spazi educativi

Le scuole sono l'infrastruttura educativa della città biofilica. Laboratorio biofilico dentro il programma scolastico, parking forest al posto dei cortili asfaltati, orti didattici, compostaggio, citizen science sulla biodiversità locale. Ogni bambino di Albano cresce dentro un ambiente che gli insegna la natura con l'esperienza quotidiana, non con il libro di testo.

Ville storiche

Villa Doria, Villa Ferraioli, Villa Venosa, Villa del Vescovo e Villa Contarini sono i parchi monumentali della città. Contengono tutti e sei gli strumenti operativi in forma concentrata. Sono i laboratori dove il programma mostra cosa può diventare la città intera. Villa Doria è il primo in cantiere.

13.4. Caso Villa Doria. Il piano del dettaglio

Villa Doria è un parco di cinque ettari nel cuore dei Castelli Romani, a venticinque chilometri da Roma. Custodisce i resti della villa di Pompeo Magno, un giardino all'italiana storico, un bosco mediterraneo maturo, un anello di percorsi, un belvedere sul panorama dei Colli, una pineta che ospita lecci secolari.

La fotografia del presente è netta. Quattro ingressi su sette con barriere architettoniche. Nessun percorso tattile. Impianto elettrico obsoleto. Aree archeologiche esposte senza filtri, senza interpretazione, senza protezione. Vasche e fontane a secco. Siepi del giardino all'italiana diradate. Belvedere senza illuminazione e con balaustre deteriorate. Pineta con rischio fitosanitario crescente.

13.4.1 La visione: sei pilastri di sviluppo

Villa Doria può costruire il proprio futuro su sei pilastri. Ogni pilastro produce valore autonomo e alimenta gli altri. Insieme creano un ecosistema culturale, ambientale e sociale che parla al cittadino, al turista, allo studente, all'anziano, al bambino.

- Storia. patrimonio archeologico e narrazione immersiva.
- Natura. biodiversità, verde e microclima urbano.
- Sport. benessere e attività all'aperto per tutti.
- Cultura. eventi, arte e formazione continua.
- Comunità. partecipazione e inclusione sociale.
- Sapori. enogastronomia dei Castelli Romani.

13.4.2 I sei ambiti progettuali

Sul territorio del parco, il progetto lavora per ambiti. Ogni ambito è un'area con propria identità e propri interventi, ma dialoga con gli altri attraverso i sistemi trasversali (accessibilità, segnaletica, illuminazione, sicurezza).

Ambito 1. Viale Principale, Fontana dei Leoni e Piazzale

Il cuore monumentale del parco. Il viale principale, la Fontana dei Leoni e il piazzale con aiuole in opus incertum e lecci secolari. Prima: pavimentazioni dissestate, fontana a secco, illuminazione assente, aiuole infestate. Dopo: restauro integrale della Fontana dei Leoni con recupero dell'impianto idrico e scenografie notturne, pavimentazioni storiche ripristinate, illuminazione scenica a basso impatto, aiuole ridisegnate con metodo Dunnett, porta di ingresso riconoscibile alla città.

Ambito 2. Giardino all'Italiana

Il giardino formale storico. Sei vasche e fontane, 650 metri lineari di siepi, scalinata doppia, leccio monumentale. Prima: vasche a secco, siepi di bosso in sofferenza, scalinata con dissesti, impianti irrigui assenti. Dopo: restauro filologico delle vasche e del sistema idrico, sostituzione progressiva delle siepi con specie resistenti alla piralide e al cambiamento climatico, recupero della scalinata, cura fitosanitaria del leccio monumentale, illuminazione a valorizzazione del disegno geometrico.

Ambito 3. Giardino Naturalistico

La dimensione selvatica del parco. Bosco misto con circa 55 alberi, sottobosco, assenza totale di sentieri. Prima: prateria in abbandono, infestanti dominanti, nessun attraversamento. Dopo: tracciato di sentieri leggeri a basso impatto, selezione attiva delle specie autoctone, controllo delle infestanti, punti di sosta, moduli per osservazione fauna, protocolli di citizen science con scuole e associazioni.

Ambito 4. Anello Percorsi e Piazzale Belvedere

Il connettore del parco. Anello di 500 metri e il Belvedere. Prima: percorsi dissestati, balaustre deteriorate, assenza di illuminazione, Belvedere sottoutilizzato. Dopo: rifacimento dell'anello con pavimentazione accessibile e drenante, illuminazione a terra con LED circadiani, recupero delle balaustre del Belvedere, nuova piazza panoramica attrezzata per eventi culturali e aperture serali.

Ambito 5. Villa di Pompeo. Area Archeologica

L'area archeologica dei resti della villa di Pompeo Magno. Perimetro di 375 metri lineari. Prima: area accessibile senza filtri, nessuna interpretazione, esposizione dei resti al degrado. Dopo: recinzione archeologica integrata paesaggisticamente, percorso interpretativo con supporti multimediali (QR, AR, video), illuminazione scenografica notturna, apertura regolamentata con custode digitale, valorizzazione che diventa attrattore turistico stabile.

Ambito 6. Viale Pineta e Prati Adiacenti

L'area più grande del parco, a vocazione ricreativa. Pineta con doppio filare di pini, ampi prati, potenziale per aree giochi, fitness outdoor, area cani, eventi. Prima: area parzialmente abbandonata, prati non mantenuti, filari in declino fitosanitario. Dopo: restauro dei filari con sostituzione graduale dei pini a fine ciclo, aree giochi naturali, palestra outdoor, area cani recintata, prati gestiti con metodo Dunnett per fioriture spontanee, spazio eventi estivi.

Interventi trasversali

Tre famiglie di interventi attraversano tutti gli ambiti e li tengono insieme. Segnaletica integrata: sistema coordinato, totem digitali, QR code. Accessibilità universale: rampe, percorsi tattili per ipovedenti, ingressi a norma su tutti i sette accessi. Impiantistica: rifacimento dell'impianto elettrico, Wi-Fi diffuso nelle aree eventi, videosorveglianza a tutela del patrimonio.

Il Computo Metrico Estimativo di massima, elaborato su prezzi regionali aggiornati, fotografa l'intero progetto per una previsione di spesa suddivisa per ambito, tipologia, priorità e annualità. Total: 4.575.000 € no IVA, 5.581.500 € IVA inclusa, su 50.000 mq. Confidenza del computo: 0,83 su 1,00.

Quadro economico per ambito

Ambito	Superficie	€ no IVA	€ con IVA	% budget
1. Viale + Fontana + Piazzale	5.000 mq	1.200.000	1.464.000	26%
2. Giardino all'Italiana	4.000 mq	860.000	1.049.200	19%
3. Giardino Naturalistico	9.000 mq	360.000	439.200	8%
4. Anello Percorsi + Belvedere	10.000 mq	600.000	732.000	13%
5. Villa di Pompeo (archeologico)	8.000 mq	400.000	488.000	9%
6. Viale Pineta + Prati	14.000 mq	720.000	878.400	16%
Interventi trasversali	-	435.000	530.700	9%
TOTALE PROGETTO	50.000 mq	4.575.000	5.581.500	100%

La distribuzione del budget riflette le priorità di conservazione e funzionalità. Gli ambiti monumentali (1 e 2) assorbono il 45% delle risorse perché richiedono restauro filologico e impianti complessi. Gli ambiti naturalistici (3 e 6) pesano meno per metro quadrato ma coprono superfici maggiori. L'area archeologica (5) ha un costo concentrato sulla protezione e l'interpretazione. Gli interventi trasversali tengono insieme il tutto.

Analisi costi per tipologia

Tipologia	€ no IVA	sul totale
Restauro e Conservazione	880.000	19%
Verde e Paesaggio	620.000	14%
Opere Civili e Pavimentazioni	710.000	16%
Impianti e Tecnologie	740.000	16%
Arredi e Accessibilità	415.000	9%
Recinzione Archeologica	90.000	2%
Aree Tematiche	215.000	5%
Oneri, Spese Tecniche, Imprevisti	795.000	17%
Arrotondamenti	110.000	2%

Priorità e scenari di realizzazione

Il piano è costruito per poter essere attuato anche per fasi. Il CME distingue quattro livelli di priorità e tre scenari di realizzazione.

Priorità	€ no IVA	% sul budget	Contenuto
Urgenti	1.255.000	27%	Sicurezza, conservazione, funzionalità base
Secondari	1.295.000	28%	Completamento funzionale, qualità
Migliorativi	1.230.000	27%	Valorizzazione, eventi, aree tematiche
Oneri / Spese	795.000	17%	Sicurezza, tecniche, imprevisti

Scenario 1 - Minimo funzionale. 2.050.000 € no IVA. Solo urgenti e oneri proporzionali. Parco in sicurezza e accessibile, ma ancora privo della parte espressiva e tematica.

Scenario 2 - Standard. 3.345.000 € no IVA. Urgenti, secondari, oneri. Parco pienamente funzionale, restaurato nelle parti critiche, percorribile. Tempi di apertura al pubblico più rapidi.

Scenario 3 - Completo. 4.575.000 € no IVA. Progetto integrale con tutte le aree tematiche, la valorizzazione archeologica multimediale, gli interventi trasversali. Villa Doria come parco-riferimento del Lazio.

Cronoprogramma 2026-2029

Anno	Fase	€ no IVA	Ambiti principali
2026	Progettazione + Urgenti	1.250.000	1, 5, 2 (Fontana, Piazzale, Recinzione)
2027	Urgenti rest. + Secondari 1	1.600.000	3, 4, 6, 1 (Verde, Percorsi)
2028	Secondari 2 + Trasversali	1.250.000	Tutti (Completamenti, Tecnologie)
2029	Migliorativi + Tematiche	475.000	Tutti (Valorizzazione, Orti)
TOTALE		4.575.000	

Il flusso di cassa cumulativo si distribuisce così: 27% nel 2026, 62% cumulativo a fine 2027, 90% a fine 2028, 100% a fine 2029.

Dalla visione agli strumenti, dagli strumenti a un luogo che si può toccare.**Albano Biofilica inizia a Villa Doria e si estende sulla città****13.4.3 I Primi cento giorni: l'agenda operativa**

La visione si misura dal primo mese di lavoro. I primi 100 giorni di Albano Biofilica sono l'atto fondativo del programma: sei azioni concrete, verificabili, che trasformano le dichiarazioni in cantieri.

1. **Osservatorio Civico Albano Biofilica.** Nei primi 30 giorni. Tavolo permanente con cittadini, associazioni, scuole, imprese, professionisti. Strumento di ascolto attivo e di co-progettazione. Riunioni mensili pubbliche, piattaforma digitale di consultazione, mappa condivisa delle priorità.
2. **Atlante Biofilico del Comune.** Entro 60 giorni. Fotografia scientifica dello stato attuale: copertura arborea per quartiere, temperatura di superficie, qualità dell'aria, biodiversità, connettività ecologica, accessibilità dei parchi. Baseline quantitativa su cui misurare ogni intervento successivo.
3. **Apertura cantiere Villa Doria** (fase urgenti). Entro 90 giorni. Progettazione esecutiva completata, gara d'appalto pubblicata, primi cantieri avviati su Fontana dei Leoni, Piazzale, Recinzione Archeologica. Budget 2026: 1.250.000 €.
4. **Regolamento del Verde Pubblico-Privato.** Entro 100 giorni. Quadro normativo comunale che definisce standard biofilici per nuovi interventi pubblici e privati, incentivi fiscali per adeguamenti volontari, convenzioni con proprietari delle ville storiche, ruolo delle associazioni nella manutenzione partecipata.
5. **Programma Scuole Biofiliche.** Entro 100 giorni. Avvio del piano su tre scuole pilota (infanzia, primaria, secondaria): parking forest, orto didattico, compostaggio, citizen science. Curriculum biofilico integrato. Formazione docenti.
6. **Adesione al Biophilic Cities Network.** Entro 100 giorni. Candidatura formale all'Università della Virginia. Albano entra nella rete internazionale delle città biofiliche. Visibilità, accesso a fondi europei, scambio di conoscenze con Singapore, Birmingham, Portland.

Cento giorni per dimostrare che Albano Biofilica non è uno slogan. È un metodo di governo del territorio.

13.4.4. Il modello villa Doria: replicabile e scalabile

Villa Doria non è un intervento isolato. È un modello. Un modello che si può leggere, imitare, adattare. Un modello pensato dal primo giorno per essere replicato sulle altre ville storiche del comune, sulle scuole, sui quartieri.

- **Replicabile**

I sei strumenti operativi, il metodo Dunnett, il sistema delle priorità e degli scenari. Tutto è documentato, misurabile, trasferibile. Villa Ferraioli può partire domani sullo stesso impianto. Villa Venosa, Villa del Vescovo, Villa Contarini entrano in un ciclo di rigenerazione coordinato. Ogni intervento successivo costa meno del primo perché beneficia di metodi, fornitori, protocolli già validati a Villa Doria.

- **Scalabile**

Il modello funziona a cinque ettari come a cinquanta metri quadri. Il cortile di una scuola applica gli stessi principi della piazza di un parco storico. Una rotatoria ridisegnata con il metodo Dunnett parla la stessa lingua del Giardino Naturalistico di Villa Doria. La città diventa una rete di luoghi coerenti, non una sommatoria di interventi slegati.

- **Per tutti**

Accessibilità universale su tutti gli ingressi. Percorsi tattili. Illuminazione circadiana sicura. Eventi culturali gratuiti. Orti didattici aperti alle scuole di ogni grado. Aree per anziani, per bambini, per famiglie, per sportivi, per ricercatori, per turisti. Villa Doria non è un parco elitario. È un bene comune restituito alla città, con regole d'uso chiare e con un regolamento che garantisce fruibilità quotidiana.

- **L'effetto a catena**

Villa Doria restaurata cambia il valore immobiliare del centro storico. Villa Doria viva a tutte le ore genera domanda per caffè, ristoranti, librerie, spazi di co-working nelle strade limitrofe. Villa Doria come attrattore turistico porta visitatori che non si fermavano. Villa Doria come laboratorio educativo forma una generazione di cittadini che sanno leggere la natura.

Il ritorno sull'investimento pubblico non si misura solo in metri quadri restaurati. Si misura in bambini che crescono dentro un parco, in anziani che escono di casa ogni giorno, in giovani che scelgono di restare ad Albano, in nuove imprese e locali commerciali che aprono.

14. UNA CITTÀ PER TUTTI: INCLUSIONE, SERVIZI, COMUNITÀ

L'inclusione non è un principio astratto, ma una condizione concreta: significa garantire a tutti i cittadini l'accesso ai servizi, alle opportunità e agli spazi della vita urbana. Significa costruire una comunità in cui le differenze non diventano disuguaglianze.

Così come una stazione o una strada contribuiscono allo sviluppo di un territorio, anche **il sistema di welfare rappresenta una vera e propria infrastruttura: rende una comunità più sostenibile, più attrattiva, più capace di prendersi cura delle persone che la vivono.**

Gli studi internazionali sono chiari: i principali fattori che incidono sulla salute sono quelli sociali ed economici, insieme agli stili di vita e alla qualità dell'ambiente. I servizi sanitari, pur fondamentali, rappresentano solo una parte del sistema. Ancora più significativo è ciò che emerge da ricerche di lungo periodo: la qualità delle relazioni sociali è uno degli elementi più determinanti per il benessere delle persone.

Questo significa una cosa molto semplice: la comunità conta. Ma la comunità non nasce da sola. Va costruita, sostenuta, rigenerata nel tempo. Per questo il sistema di welfare non può essere inteso solo come risposta ai bisogni, ma come uno strumento per generare relazioni, rafforzare i legami e migliorare la qualità della vita complessiva. In questo quadro, anche cultura, sport e partecipazione diventano parte integrante delle politiche sociali: non elementi accessori, ma leve fondamentali di coesione e sviluppo.

L'obiettivo è costruire una città in cui ogni persona sia messa nelle condizioni di muoversi, partecipare, crescere e realizzare il proprio percorso di vita. Una città in cui l'amministrazione sia parte attiva nel contrasto a ogni forma di disuguaglianza e discriminazione.

14.1. I servizi sociali

14.1.1. La governance del sistema

Il nostro obiettivo è costruire un welfare capace di anticipare i bisogni, non solo di rincorrerli.

Un modello che parta dall'ascolto, sappia prevenire le situazioni di fragilità e, quando necessario, offra risposte integrate, accessibili ed efficaci.

Partiamo da una consapevolezza semplice: **la fragilità non riguarda pochi, ma attraversa la vita di tutti.**

Per questo l'ascolto non può essere delegato solo ai servizi: deve tornare a essere una competenza diffusa, presente nei luoghi della quotidianità, in spazi accoglienti e riconoscibili. Allo stesso tempo, le risposte ai bisogni devono essere costruite in modo strutturato, attraverso una rete competente che metta in relazione servizi sociali, professionisti e realtà del territorio. L'obiettivo è garantire a ciascuno — anziani, persone fragili, famiglie, bambini, nuovi cittadini — la possibilità di affrontare le proprie difficoltà senza essere lasciato solo.

La costituzione del Consorzio dei Servizi Sociali "Consorzio dei Laghi" ha rappresentato una scelta importante e positiva per il territorio. Ha consentito di superare frammentazioni, garantire maggiore stabilità al sistema e costruire una gestione più strutturata dei servizi, capace di affrontare la necessità di una gestione amministrativa dei fondi sempre più complessa, attraverso professionalità adeguate. Oggi questa base deve essere pienamente valorizzata e il Consorzio deve diventare sempre di più uno strumento vicino alle persone, capace di intercettare i bisogni reali e di costruire risposte efficaci. L'obiettivo non è cambiare modello, ma farlo funzionare al massimo delle sue potenzialità.

Il Consorzio, per sua natura, mette in relazione soggetti diversi — Comuni, servizi, professionisti, terzo settore — e richiede una forte capacità di integrazione e coordinamento.

In questo contesto l'assistente sociale svolge un ruolo decisivo: è la figura che traduce i bisogni delle persone in percorsi concreti, che coordina gli interventi e garantisce continuità nella presa in carico. L'assistente sociale svolge la funzione di "case manager", capace di leggere i bisogni, accompagnare le persone nei percorsi più complessi e costruire risposte insieme alla rete dei servizi. Deve essere anche una figura di prossimità, che lavora nella comunità, intercetta i bisogni prima che diventino emergenze e contribuisce a costruire relazioni e fiducia. Per questo è necessario rafforzarne il ruolo, sostenerne il lavoro e renderne più visibile la funzione, superando una visione riduttiva e restituendo pieno riconoscimento a una professionalità fondamentale per la tenuta sociale della comunità.

14.1.2. La sfida demografica

Tra le sfide più complesse da affrontare, c'è il **cambiamento demografico**. Si tratta di una dinamica di lungo periodo che richiede politiche nazionali, ma anche a livello locale è possibile e necessario intervenire, adattando i servizi e costruendo risposte adeguate ai nuovi bisogni della comunità. L'aumento della speranza di vita porta a un incremento di anziani e di patologie cronico-degenerative. Questo impone ai servizi sociali di strutturare interventi mirati alla **non autosufficienza** e all'assistenza domiciliare. La diminuzione delle famiglie estese e l'aumento di famiglie mononucleari (single, anziani soli) riducono la capacità di auto-aiuto familiare. I flussi migratori modificano la struttura per età e le esigenze sociali del territorio, richiedendo interventi di inclusione e assistenza. Anche in questo caso, la conoscenza dei dati aiuta a prevedere le tendenze future e adattare le strategie di protezione sociale.

14.1.3. Crescere bene: sostegno alla genitorialità e pari opportunità per i minori

Sostenere le famiglie e tutelare i minori è una priorità strategica: significa investire nel futuro e rafforzare le basi sociali della città. La **protezione dei minori** non può essere affrontata solo nei momenti di emergenza, ma richiede un lavoro continuo di prevenzione. Il **sostegno alla genitorialità** è uno degli strumenti più efficaci per prevenire situazioni di disagio. Rafforzare le competenze educative delle famiglie significa creare condizioni più stabili e sicure per la crescita dei bambini.

Allo stesso tempo, è fondamentale intervenire sul **contrasto alla povertà**, in tutte le sue forme, compresa quella educativa. Le disuguaglianze nell'accesso alle opportunità formative, culturali e relazionali incidono profondamente sul futuro dei minori. La povertà infantile è un fenomeno multidimensionale che ricomprende diverse forme di deprivazione e si traduce nel mancato accesso dei bambini a opportunità importanti per la loro crescita. Un bambino che vive in questa condizione sarà un cittadino tendenzialmente più esposto ai processi di esclusione, in un contesto caratterizzato dalla continua necessità di incrementare il proprio stock di capitale culturale e sociale per entrare e permanere nel mercato del lavoro e per costruire il proprio tessuto di relazioni. Gli effetti della povertà sui bambini, dunque, non vanno considerati solo nella prossimità temporale, quanto piuttosto proiettati sul lungo periodo, con conseguenze sul sistema anche di natura economica: esiste un'ampia e ricca letteratura che illustra come la probabilità di vivere una vita adulta in una condizione di povertà è tanto più alta laddove la famiglia di provenienza si trova in uno stato di deprivazione materiale e sociale. La povertà che colpisce i bambini determina uno svantaggio che difficilmente potrà essere colmato in seguito. Per questo occorre **investire nell'infanzia per interrompere il circolo vizioso dello svantaggio sociale**.

14.1.4. Albano città senza barriere

Negli ultimi anni, anche grazie a importanti innovazioni normative, si è affermato un nuovo approccio al tema della disabilità: quello del **progetto di vita**. Non più interventi frammentati, ma progetti per accompagnare la persona lungo tutto il proprio percorso, mettendo al centro desideri, capacità, relazioni e prospettive di autonomia.

Questo cambio di paradigma — dalla logica dell'assistenza a quella dell'inclusione — trova una traduzione concreta nell'idea di Albano **città senza barriere**. Significa intervenire sulle barriere fisiche, come abbiamo già visto nel paragrafo sullo sviluppo urbano, ma anche lavorare per superare quelle culturali e sociali, che spesso sono le più difficili da abbattere.

Guardare la città con gli occhi delle persone più fragili significa progettare spazi, servizi e opportunità migliori per tutti. È un approccio che migliora la qualità della vita complessiva, non solo di chi vive una condizione di disabilità. Questo percorso richiede una trasformazione profonda, costruita insieme alle persone con disabilità e alle loro famiglie, mettendo realmente al centro la persona e il suo progetto di vita. Significa portare i servizi fuori dai confini tradizionali, renderli più aperti, più accessibili, più presenti nei contesti della vita quotidiana. Significa coinvolgere l'intera comunità — istituzioni, associazioni, scuole, imprese — nella costruzione di opportunità concrete di autonomia, partecipazione e inclusione. L'obiettivo è una città che non nasconde le fragilità, ma le riconosce e le trasforma in una leva di crescita collettiva.

È necessario superare una visione limitata al "dopo di noi", che rischia di intervenire solo in una fase tardiva, per promuovere invece un approccio fondato sul "**durante noi**": percorsi costruiti insieme alle famiglie, in anticipo, che accompagnino gradualmente verso l'autonomia e riducano le situazioni di emergenza. In questa direzione, è necessario orientare sempre più il ruolo dei centri diurni verso vere e proprie **palestre di autonomia**, intese come percorsi continuativi che accompagnano le persone nello sviluppo delle competenze necessarie alla vita quotidiana: abitare, muoversi, gestire il proprio tempo e le proprie relazioni. Fondamentali sono anche i tirocini di

inclusione, che rappresentano uno strumento concreto per avvicinare le persone al mondo del lavoro, valorizzarne le capacità e costruire percorsi di integrazione reale, superando logiche assistenziali. Per questo è fondamentale costruire un rapporto più solido e continuativo con il mondo delle imprese, basato non su richieste episodiche, ma su un lavoro strutturato di coinvolgimento, supporto e accompagnamento, in collegamento tra servizi sociali e Centro per l'Impiego. I **tirocini di inclusione** possono trovare ulteriori opportunità anche all'interno dei servizi pubblici e delle attività promosse dalla comunità. L'amministrazione può svolgere un ruolo attivo, promuovendo collaborazioni con associazioni, cooperative sociali e realtà del terzo settore, per attivare percorsi di inclusione all'interno di servizi e attività di interesse collettivo. Si tratta di esperienze che, anche quando non si traducono immediatamente in un rapporto di lavoro, consentono alle persone di sviluppare competenze, rafforzare l'autonomia, costruire relazioni e acquisire fiducia nelle proprie capacità. Questi percorsi possono riguardare ambiti diversi: supporto ad attività culturali e sociali, cura degli spazi pubblici, affiancamento in iniziative territoriali. In alcuni casi, possono assumere anche una dimensione volontaria, mantenendo però una chiara finalità formativa e inclusiva, evitando qualsiasi forma di sostituzione del lavoro o di utilizzo improprio. L'obiettivo è costruire un sistema flessibile e integrato, capace di offrire a ciascuno un percorso coerente con le proprie capacità e i propri tempi, senza interrompere il cammino verso l'autonomia.

14.2. Lo sport che unisce

14.2.1. Salute, inclusione e vita della comunità

Lo **sport** assume un valore che va oltre l'attività fisica: è uno strumento di inclusione, relazione e crescita personale, capace di generare appartenenza e di rafforzare la partecipazione alla vita della comunità. È uno spazio accessibile, in cui persone diverse per età, condizione sociale e capacità possono incontrarsi, riconoscersi e sentirsi parte di un contesto condiviso. Lo sport rappresenta una leva fondamentale di inclusione: abbatte barriere, favorisce la partecipazione e contribuisce a contrastare isolamento e marginalità. Allo stesso tempo, è un elemento essenziale per la salute pubblica, perché promuove stili di vita attivi e previene molte delle fragilità che incidono sulla qualità della vita delle persone, in tutte le fasi dell'esistenza. Ma lo sport è anche vita quotidiana, tempo libero, crescita personale. È il luogo in cui si costruiscono relazioni, si apprendono regole, si sviluppa senso di appartenenza.

In questo quadro, il **ruolo delle associazioni sportive** è centrale. Sono realtà che ogni giorno garantiscono attività, formazione, inclusione e presidio sociale del territorio. È fondamentale riconoscerne il valore e sostenerle concretamente, semplificando i rapporti con l'amministrazione, favorendo l'accesso agli spazi e valorizzando il loro ruolo educativo e sociale. Sono loro, ogni giorno, a tenere vivi gli impianti, a coinvolgere bambini, giovani e adulti, a costruire comunità attraverso lo sport. Per questo è necessario riconoscerne il valore, sostenerle e metterle nelle condizioni di operare al meglio, come parte integrante della vita sociale della città.

La qualità e la funzionalità degli **impianti sportivi** rappresentano una condizione essenziale per promuovere una reale diffusione della pratica sportiva. È necessario avviare un programma organico di riqualificazione e efficientamento delle infrastrutture esistenti, capace di garantire spazi sicuri, accessibili e adeguati alle diverse discipline, migliorandone al tempo stesso l'efficienza energetica, l'attrattività e la sostenibilità nel tempo.

È necessario investire anche sulle competenze e sulla qualità del sistema sportivo, promuovendo **percorsi formativi** rivolti a istruttori e allenatori, con particolare attenzione alle competenze relazionali e psicologiche, fondamentali soprattutto nel lavoro con bambini e adolescenti.

Allo stesso modo, è importante sostenere la **crescita organizzativa** delle società sportive, accompagnandole nell'affrontare i cambiamenti normativi e rafforzandone le competenze gestionali, amministrative e progettuali, anche attraverso percorsi formativi e strumenti di supporto dedicati.

Lo sport, nella sua natura, si configura come un linguaggio universale in grado di superare ostacoli e favorire l'uguaglianza di opportunità. È fondamentale garantire l'accesso allo sport a tutti, superando le barriere economiche e sociali: significa promuovere strumenti di **sostegno per le famiglie in difficoltà e per le persone più fragili**,

affinché la pratica sportiva sia davvero un diritto accessibile e non un'opportunità riservata a pochi.

Lo sport deve diventare anche parte integrante dei progetti di vita per le persone con disabilità, non solo come strumento di recupero fisico, ma anche come una via per la realizzazione personale, l'inclusione sociale e la piena partecipazione alla vita comunitaria

Accanto allo sport organizzato, è necessario riconoscere e valorizzare anche le nuove forme di pratica sportiva, sempre più diffuse, che si svolgono in modo libero e non strutturato. Questo significa investire negli spazi pubblici – parchi, aree verdi, percorsi urbani – rendendoli più attrezzati e accessibili, per promuovere una **pratica sportiva diffusa e quotidiana**.

In questa prospettiva, assume particolare rilevanza lo sport nei quartieri, come strumento di presidio sociale e di animazione del territorio: attraverso la mappatura e la riqualificazione degli impianti minori, la promozione di attività diffuse e la collaborazione con associazioni, enti di promozione sportiva e servizi territoriali.

14.2.2. Sport e spazi urbani

Albano Laziale possiede una dotazione sportiva diffusa e storicamente radicata: tre campi da calcio, la palestra comunale di Via Vascarelle e l'utilizzo di diverse palestre scolastiche sul territorio. Questa ricchezza rappresenta un valore, ma impone una scelta chiara: non serve aumentare le strutture – almeno per gli sport all'aperto – serve migliorarle, renderle sostenibili e adeguarle ai bisogni di oggi.

Il nostro approccio è semplice: passare da una logica di quantità a una logica di qualità e multifunzionalità. In questo quadro, il campo sportivo Pio XII, nel cuore di Albano, rappresenta un luogo simbolico e identitario per la città. Proprio per questo merita una riflessione coraggiosa e una nuova visione. La presenza di due campi in erba sintetica a Pavona e Cecchina consente oggi di ripensare il ruolo del campo storico, superando una duplicazione (o triplicazione) funzionale che non risponde più alle esigenze attuali. La proposta è quella di avviare una riqualificazione profonda dell'area del Pio XII, trasformandola in un moderno polo sportivo polifunzionale. La struttura esistente, che già dispone di spazi interni, spogliatoi e palestre, si presta a un intervento di rigenerazione che potrebbe portare alla realizzazione di una piscina pubblica, affiancata da una palestra, spazi per il fitness e servizi accessori come area ristoro.

Questa scelta non è teorica, ma si basa su esperienze già realizzate con successo. A Bologna, ad esempio, l'area delle piscine dello stadio è stata completamente riqualificata con la creazione del centro sportivo Stadio del Nuoto di Bologna, trasformando un impianto tradizionale in un polo multifunzionale aperto tutto l'anno. A Milano, diversi impianti sportivi dismessi o sottoutilizzati sono stati riconvertiti in centri polivalenti con piscine, palestre e servizi, come nel caso del centro sportivo Milanospport Procida. Anche a Torino, la riqualificazione del complesso Parco Ruffini impianti sportivi ha seguito questa logica, integrando più discipline in un unico spazio efficiente e sostenibile. Solo per fare alcuni esempi concreti. Esperienze analoghe si trovano anche a livello europeo, dove la **riconversione di campi sportivi tradizionali in centri multifunzionali** è diventata una prassi consolidata per ridurre i costi di gestione e aumentare l'utilizzo degli impianti.

Parallelamente, è necessario intervenire sugli spazi sportivi al chiuso, oggi fondamentali per la vita delle associazioni e per la pratica sportiva quotidiana. La riqualificazione della storica palestra di Via Vascarelle rappresenta una priorità, sia per il valore che ha per la comunità, sia per il suo potenziale di utilizzo.

Accanto a questo intervento, intendiamo **valorizzare e mettere a sistema le palestre scolastiche** esistenti, a partire dalla struttura del plesso PLUS, ampliandone l'accessibilità e la fruibilità. Le scuole possono e devono diventare ancor più poli sportivi di quartiere, aperti e integrati con il territorio. In tal senso l'inserimento della palestra PLUS renderebbe ancora più vivo e pulsante il nuovo quartiere di Cecchina.

Un ruolo strategico sarà inoltre svolto dalla collaborazione con soggetti privati per la realizzazione di nuove strutture laddove necessario. In particolare, la procedura in via di definizione per la realizzazione della palestra sportiva nell'area di Piazza Sanremo, accanto al centro polifunzionale e aggregativo in via di completamento, rappresenta

non solo un'opportunità concreta per la creazione di una nuova struttura, attraverso modelli di partenariato che consentono di coniugare interesse pubblico e sostenibilità economica, ma lo sviluppo vero e proprio di un nuovo quartiere che potrà animarsi di giovani che fanno sport o che si ritrovano per svolgere attività culturali, educative, formative di vario genere lì dove finì a pochi anni fa c'era degrado e elevati rischi delinquenziali.

Queste azioni permetteranno non solo di rispondere alla domanda attuale, ma anche di aprire la città a nuove discipline sportive. In questo senso, Pavona, come detto, può diventare un vero e proprio polo dello sport, capace di attrarre attività oggi poco presenti sul territorio, come il tennis e altre discipline individuali e di squadra.

L'obiettivo complessivo è costruire una rete di impianti sportivi moderna, accessibile e distribuita, in cui ogni struttura abbia una funzione chiara e complementare alle altre. Una città che investe nello sport investe nella salute, nella socialità e nella qualità della vita.

Albano ha tutte le condizioni per fare questo salto di qualità: serve una visione, il coraggio di scegliere e la capacità di trasformare ciò che già esiste in una risorsa per il futuro.

15. LA COMUNITA' EDUCANTE

La scuola non è solo il luogo dell'apprendimento, ma uno spazio in cui si costruiscono relazioni, cittadinanza e futuro. Per questo intendiamo promuovere un'idea di **comunità educante**, in cui la crescita dei più giovani non sia affidata esclusivamente alla scuola, ma sia il risultato di una responsabilità condivisa tra famiglie, istituzioni, associazioni culturali e sportive, realtà del terzo settore e servizi sociali. Vogliamo rafforzare il legame tra scuola e città, trasformando gli istituti scolastici in spazi aperti e vissuti anche oltre l'orario delle lezioni. L'esperienza delle cosiddette "scuole aperte", già diffusa in diverse città italiane ed europee, dimostra come sia possibile offrire ai ragazzi opportunità educative, culturali e sportive accessibili a tutti, contrastando al tempo stesso il disagio e la dispersione scolastica. Anche ad Albano Laziale è necessario investire in questa direzione, ampliando l'offerta di doposcuola e attività laboratoriali, in collaborazione con le realtà associative del territorio.

Un'attenzione particolare deve essere rivolta all'inclusione e al benessere degli studenti. Le esperienze europee più avanzate mostrano come la presenza stabile di **figure educative e di supporto psicologico** all'interno delle scuole rappresenti un elemento chiave per prevenire il disagio giovanile e accompagnare i percorsi di crescita. In questa direzione, intendiamo rafforzare la collaborazione tra scuole, servizi sociali e territorio, promuovendo interventi precoci e integrati.

Accanto a questo, è necessario investire sulla **qualità degli spazi educativi**. Le migliori pratiche europee evidenziano come gli ambienti di apprendimento – flessibili, accessibili, curati anche dal punto di vista estetico – incidano profondamente sulla qualità dell'esperienza scolastica. Anche ad Albano Laziale vogliamo proseguire nel miglioramento dell'edilizia scolastica, garantendo sicurezza, sostenibilità energetica e piena accessibilità, ma anche valorizzando gli spazi come luoghi di espressione e crescita. In tal senso le scuole PLUS di Cecchina e la scuola di Via Torino a Pavona, realizzate durante il periodo in cui abbiamo gestito la delega ai lavori pubblici, rappresentano un tassello fondamentale: edifici moderni, luminosi e accoglienti, pensate per accompagnare la crescita dei ragazzi. Non solo una scuola, ma un luogo vivo, con aule ampie, spazi funzionali, mensa e sale studio, progettato per stimolare curiosità, socialità e benessere. Realizzate con materiali ecosostenibili e tecnologie innovative per ridurre al minimo i consumi, incarnano un principio fondamentale: **educare significa anche dare l'esempio e costruire un futuro più verde e responsabile**.

Infine, riteniamo fondamentale rafforzare il legame tra scuola e territorio, valorizzando le risorse culturali, storiche e ambientali di Albano Laziale: dal centro storico alle aree naturali, fino al patrimonio dei Castelli Romani. La scuola può e deve diventare un **laboratorio aperto sulla città**, capace di connettere conoscenze e vita reale, stimolando nei ragazzi curiosità, senso critico e partecipazione. L'obiettivo è costruire una scuola che non sia solo un servizio, ma una vera infrastruttura sociale: aperta, inclusiva e radicata nella comunità, capace di accompagnare ogni ragazzo nel proprio percorso di crescita e di contribuire allo sviluppo culturale e civile dell'intera città.

16. UNA CITTÀ SICURA E RESILIENTE

16.1. Prevenzione e gestione dei rischi naturali

La sicurezza è un diritto fondamentale, senza cui tutti gli altri diritti diventano fragili o difficili da esercitare.

La sicurezza è un bene collettivo: se un quartiere è insicuro, lo è per tutti. Se un territorio non è protetto da alluvioni o terremoti, l'intera comunità è vulnerabile.

Esiste una **sicurezza primaria**: quella che protegge la vita delle persone dai rischi del territorio. Un edificio che crolla, una strada che si allaga, un quartiere esposto al dissesto non sono problemi secondari, ma la forma più radicale di insicurezza.

La **tutela dai rischi naturali e ambientali deve diventare il primo livello della sicurezza urbana**. Oggi questo obiettivo può essere perseguito in modo molto più efficace grazie alle nuove tecnologie, che consentono di prevedere, monitorare e gestire i rischi in tempo reale.

Non si tratta più solo di intervenire dopo un'emergenza, ma di costruire una città capace di **anticipare i pericoli**. Sensori diffusi, sistemi digitali, analisi dei dati e strumenti di monitoraggio avanzati consentono di osservare in modo continuo lo stato del territorio, individuando in anticipo segnali di criticità che in passato diventavano evidenti solo al momento dell'emergenza. È possibile controllare in tempo reale i livelli dei corsi d'acqua, i movimenti del suolo, le condizioni delle infrastrutture, integrando queste informazioni in piattaforme capaci di restituire una visione complessiva e aggiornata della città.

Allo stesso modo, i sistemi di allerta precoce permettono di informare tempestivamente i cittadini, rendendoli parte attiva nella gestione del rischio e contribuendo a ridurre in modo significativo le conseguenze degli eventi estremi.

Le tecnologie digitali offrono anche strumenti nuovi per la pianificazione: modelli avanzati del territorio consentono di simulare scenari di rischio e orientare le scelte urbanistiche e infrastrutturali in modo più consapevole, evitando di costruire oggi i problemi di domani. In parallelo, l'uso dei dati rende possibile una manutenzione più intelligente e tempestiva che, come abbiamo già visto, interviene prima che il danno si produca, superando definitivamente una logica emergenziale che negli anni ha mostrato tutti i suoi limiti.

Accanto alla conoscenza, è fondamentale una gestione più attenta delle acque, che privilegi il rallentamento, l'assorbimento e la distribuzione diffusa delle piogge, riducendo la pressione sui sistemi di drenaggio e sul sottosuolo. Questo significa ripensare lo spazio urbano in chiave più permeabile e resiliente, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e valorizzando soluzioni basate sulla natura.

Affrontare il rischio idrogeologico in un territorio vulcanico non è solo una questione tecnica, ma una priorità di sicurezza pubblica. Significa riconoscere che **la stabilità del suolo su cui viviamo è la prima infrastruttura da proteggere**, e che investire nella sua conoscenza e nella sua cura è una delle forme più concrete di tutela della comunità.

Adotteremo un piano organico **per la gestione sostenibile delle acque** per ridurre il rischio idrogeologico legato alle piogge intense, attraverso:

- manutenzione straordinaria e programmata della rete di drenaggio;
- interventi per aumentare la permeabilità urbana (aree verdi, superfici drenanti);
- opere diffuse per rallentare e trattenere le acque meteoriche.

Avvieremo un **programma strutturato di verifica e messa in sicurezza degli edifici pubblici**, con particolare attenzione alle scuole, tenendo conto delle specificità del territorio (suolo vulcanico e presenza di cavità).

Il piano prevedrà:

- verifiche tecniche sulla stabilità degli edifici e sulle condizioni del sottosuolo;
- priorità di intervento per le strutture più vulnerabili;
- adeguamento e miglioramento della sicurezza strutturale;
- monitoraggi periodici e trasparenti, accessibili ai cittadini.

Preparazione e capacità di risposta agli eventi non prevedibili

Accanto alla prevenzione, esiste una dimensione della sicurezza che riguarda ciò che non può essere previsto con precisione, come i terremoti o altri eventi improvvisi. In questi casi, la differenza non la fa la capacità di evitare l'evento, ma quella di **farsi trovare pronti**, riducendo al minimo i danni e garantendo una risposta tempestiva ed efficace.

Per questo è fondamentale rafforzare la capacità operativa del Comune e della protezione civile, attraverso piani aggiornati, chiari e realmente conosciuti dalla popolazione. Non basta che esistano sulla carta: devono essere strumenti vivi, condivisi e testati, in grado di attivarsi immediatamente in caso di emergenza.

La prontezza di intervento si costruisce prima di tutto con l'organizzazione. Significa sapere chi fa cosa, disporre di sistemi di comunicazione rapidi e affidabili, coordinare in modo efficace tutte le forze coinvolte — dai volontari alle strutture operative — e garantire una gestione ordinata delle prime ore, che sono sempre le più decisive.

La vera forza di una comunità di fronte a un evento improvviso è anche nella preparazione dei cittadini. Informazione, formazione ed esercitazioni periodiche — soprattutto nelle scuole — sono strumenti essenziali per diffondere comportamenti corretti e consapevoli, che possono salvare vite nei momenti più critici.

Prepararsi all'imprevedibile significa, in definitiva, costruire una comunità capace non solo di reagire, ma di farlo in modo ordinato, consapevole e solidale. Perché anche quando il rischio non può essere evitato, i suoi effetti possono essere drasticamente ridotti da una buona organizzazione e da una cultura diffusa della sicurezza.

Il Piano di Emergenza Comunale

Albano dovrà avere il Piano di Emergenza Comunale sempre aggiornato, altrimenti lo strumento strategico principe per la gestione delle emergenze nel territorio comunale, risulterà totalmente inutile.

La costituzione e il corretto Piano di Emergenza, la gestione del ruolo di responsabilità da parte del Sindaco come referente della Protezione Civile della città, tutti i funzionari comunali pronti e costantemente aggiornati sul da farsi, un Centro operativo Comunale ben aggiornato e pronto ad ogni tipo di esigenza, tutte le procedure operative e le risorse, saranno tutti determinanti per garantire la sicurezza e la preparazione per affrontare qualsiasi evento calamitoso.

Per avere un Piano pronto all'utilizzo, è necessaria anche la partecipazione attiva dei cittadini che, una volta informati e preparati, possono mettere in campo adeguati comportamenti e buone pratiche per affrontare le situazioni di emergenza. Essere edotti a come muoversi in caso di emergenza, porta a diminuire ogni tipo di rischio e a ridurre danni per l'incolumità dei cittadini. Bisogna fare sistema, proprio come prevede il sistema della Protezione Civile italiano, ossia quella rete organizzata di competenze e risorse: stato, regioni, comuni, vigili del fuoco e volontari, dove al centro sono posizionati i cittadini. Un modello basato sulla cittadinanza attiva a cui tendere, attraverso la costituzione continua della resilienza delle Comunità.

Il Sistema funziona se tutti i soggetti coinvolti lavorano in maniera integrata e coordinata. Saranno da attuare delle attività precise per garantire una prevenzione specifica con ogni tipo di operazione utile per qualsiasi tipo di emergenza:

- Centro Operativo Comunale (COC) sempre pronto per qualsiasi apertura improvvisa per eventi emergenziali nella città e coordinamento tra il Sindaco, i volontari della Protezione Civile, tutti i referenti di funzione del Coc, dirigenti comunali, tutti gli Enti preposti coinvolti e i cittadini;
- revisione e aggiornamento puntuale del Piano di Emergenza e Digitalizzazione del Piano di Emergenza, per una mappatura e censimento degli immobili e strade della città per una gestione, in caso di emergenza, di un piano operativo e logistico a distanza;
- attività di prevenzione con brochure e video esplicativi per la popolazione, per spiegare ogni operazione necessaria da attuare in caso di emergenza;
- formazione costante per tutti i referenti di funzione del Coc, funzionari comunali, amministratori comunali, docenti e dirigenti scolastici, Polizia Locale e cittadini;
- esercitazione e simulazione dell'attivazione del Piano di emergenza comunale così da testare eventuali rischi

- tra il sismico ed eventi straordinari;
- protocollo di collaborazione con l'Istituto Nazionale di geofisica e vulcanologia, per lo studio del territorio, verifica di pericoli sul dissesto idrogeologico e sistemico dell'area di Albano.
- organizzazione di una rete tra Comuni limitrofi per la condivisione di procedure e Piani di emergenza da attuare in caso di calamità naturale. Una rete di assistenza e conoscenza dei rischi, dei pericoli, delle procedure e dei Piani di emergenza, consente di aumentare il livello di sicurezza e di eventuali tempi di intervento in caso di emergenza.

16.2. Sicurezza urbana e protezione delle persone

La sicurezza urbana riguarda la possibilità di muoversi liberamente, vivere gli spazi pubblici, sentirsi protetti nel proprio quartiere. In questo ambito rientrano sia la prevenzione e il contrasto della criminalità, sia la tutela delle persone dai comportamenti pericolosi che mettono a rischio la vita, come la guida in stato di ebbrezza o l'eccesso di velocità.

Garantire sicurezza significa prima di tutto assicurare una presenza attiva e visibile sul territorio, rafforzando il ruolo della polizia locale e la collaborazione con le forze dell'ordine. Il controllo del territorio, però, non può essere solo repressivo: deve accompagnarsi a politiche di prevenzione, cura degli spazi urbani e attenzione alle situazioni di fragilità sociale, perché i contesti degradati e abbandonati tendono a generare maggiore insicurezza.

La qualità e la cura dello spazio pubblico sono elementi centrali della sicurezza urbana. Quando un quartiere è ben tenuto, illuminato, pulito e vissuto, trasmette un senso di ordine e attenzione che contribuisce a prevenire comportamenti incivili e fenomeni di illegalità diffusa.

Al contrario, il degrado visibile — rifiuti abbandonati, vandalismo, incuria, manutenzione assente — genera un effetto a catena: segnala che quello spazio è privo di controllo e può essere progressivamente occupato da comportamenti sempre più problematici. È il principio alla base della cosiddetta **"teoria delle finestre rotte"**: se un segno di disordine non viene affrontato, tende a moltiplicarsi e a favorire ulteriori forme di degrado. Per questo è fondamentale intervenire tempestivamente, sia sul piano della manutenzione sia su quello del rispetto delle regole. La cura dello spazio pubblico deve andare di pari passo con un'azione chiara e coerente di contrasto ai comportamenti vandalici e incivili. Atti come danneggiamenti, scritte vandaliche o distruzione di beni comuni non possono essere tollerati né considerati episodi minori, perché contribuiscono a creare un clima di insicurezza diffusa.

È necessario rafforzare i controlli e garantire l'applicazione delle sanzioni, valorizzando il ruolo della polizia locale e utilizzando strumenti adeguati, anche tecnologici, per individuare i responsabili. In tal senso la rete di videosorveglianza, che grazie alla fibra ottica ormai presente su tutto il territorio può essere ampliata, diventa un valido supporto al fine di avere un "occhio" sempre aperto sulla Città. Allo stesso tempo, è importante promuovere forme di responsabilizzazione, anche attraverso lavori di pubblica utilità, affinché chi danneggia contribuisca concretamente al ripristino dei beni comuni.

La sicurezza urbana si costruisce così: intervenendo subito sui segnali di degrado, mantenendo alta l'attenzione sullo spazio pubblico e affermando con chiarezza che le regole valgono per tutti.

Va senza dubbio riconosciuto che una parte rilevante dei rischi per l'incolumità delle persone deriva dalla circolazione stradale. Comportamenti irresponsabili come la guida sotto l'effetto di alcol o sostanze, o il mancato rispetto dei limiti di velocità, rappresentano una minaccia concreta e quotidiana, spesso sottovalutata. Contrastare questi fenomeni significa proteggere la vita tanto quanto prevenire un reato.

Per questo intendiamo rafforzare le azioni di controllo e prevenzione sulla sicurezza stradale, attraverso una presenza più capillare, l'uso di tecnologie per il monitoraggio della velocità e campagne di sensibilizzazione rivolte a tutte le fasce d'età. Parallelamente, lavoreremo sulla progettazione degli spazi urbani, promuovendo soluzioni che rendano le strade più sicure per tutti — automobilisti, pedoni e ciclisti — e riducano le occasioni di rischio.



**LUCA |
ANDREASSI |
SINDACO |
DI ALBANO |**