

# ar

ARCHITETTI  
ROMA

N° 114  
FEBBRAIO 2016  
EURO 10,00

ABITARE

Poste Italiane spa Spedizione in a.p. 70% - DCB Roma





L'arredotheta®  
arrediperhotel.com

DIAMO MATERIA  
ALLE VOSTRE IDEE

FORNITURE

SISTEMA LETTO

TAPPEZZERIA



FAX 06.70.30.01.28 - INFO@LARREDATHETA.COM - WWW.LARREDATHETA.COM



**ARREDAMENTI**

**ILLUMINAZIONE**

**ACCESSORI**



**L'ARREDATHETA SRL - P.LE PRENESTINO 49, 00176 ROMA - TEL. 06.70.30.30.30**

# SPECIALISTI IN ENERGIA



Galli Innocenti SpA, operante a Roma da oltre quarant'anni nel settore delle ceramiche, rivestimenti, termoidraulica, arredo bagno, wellness, climatizzazione, con i suoi nuovi showroom Via Gregorio VII e di Via di Fosso di Settebagni, è molto di più di un partner per la vostra attività.

L'Azienda è strutturata con un ufficio commerciale centrale che coordina l'attività della rete di vendita, un ufficio tecnico qualificato ed un settore logistico in grado di garantire disponibilità e consegne in tempi rapidi. I quattro punti vendita ed il magazzino centralizzato consentono all'Azienda di essere "vicina" ai clienti ed ai professionisti del settore, gestendo con uguale impegno i rapporti commerciali con tutte le categorie e per tutti gli articoli prodotti dalle più importanti industrie italiane ed estere.

Nell'ottica delle nuove filosofie legate al risparmio energetico, Galli Innocenti si pone come sempre all'avanguardia per la selezione dei prodotti e per l'offerta alla clientela. Le aziende selezionate tra i migliori produttori internazionali, sono particolarmente attente all'origine dei materiali utilizzati, ecologici, riciclati e riciclabili ed offrono all'utente un vero e sostanziale risparmio di energia con il massimo rispetto per l'ambiente.

Nei centralissimi show room di Via Gregorio VII e di Via di Fosso di Settebagni, i consulenti specializzati Galli Innocenti sono a disposizione dei professionisti e della loro clientela, per la consulenza e l'illustrazione di impianti ad energia alternativa e per la scelta di materiali a basso impatto ambientale, grazie anche alla sala tecnica multimediale delle energie rinnovabili.

Responsabile settore professionale: Dott. Paolo Streva - Mob. 335.5208804  
Mail: p.streva@gallinnocenti.it



## BAXI Luna Duo-tec MP+

- Ampio campo di modulazione fino a 1:9: maggiore efficienza e silenziosità
- Pannello comandi con ampio display LCD retroilluminato
- Pompa di circolazione ad alta efficienza e modulazione totale
- Scambiatore di calore con camera di combustione e circuito idraulico a spire in acciaio inox
- Predisposizione per installazione in cascata e gestione impianti misti
- L'elettronica della caldaia permette la gestione fino a 16 caldaie in cascata

## l'Atelier delle Ceramiche

### GALLI INNOCENTI & C. SpA

Sede: Via R. Bandinelli, 54 - 00178 Roma  
Tel. 067932301 • Fax. 0679326161 • info@gallinnocenti.it

### SHOW ROOM

Roma - Via Gregorio VII, 202/206 - Tel. 06.631911  
Roma - VIA FOSSO DI SETTEBAGNI, 10 - TEL. 06.8887526  
(TRAVERSA DI VIA DEL CASALE DI SETTEBAGNI)  
Roma - VIA TOR DE' SCHIAVI, 360 A - TEL. 06.2156556



## GALLI INNOCENTI

La casa pensata per te

www.gallinnocenti.it

# FIN-Project

**Pareti vetrate Vista:  
innovativi serramenti in alluminio  
ad eccezionale isolamento termico**

Porte, finestre e persiane

**FINSTRAL**<sup>®</sup>



Partner selezionato FINSTRAL

[www.finstral.com](http://www.finstral.com)

**Baltera**  
PORTE E FINESTRE D'ARREDAMENTO

[info@baltera.it](mailto:info@baltera.it) · [www.baltera.it](http://www.baltera.it)

**ipuntiarancio**  
partner selezionato

posa certificata ift

**FINSTRAL**

NEOLITH  
by THEsize



*Kitchen  
Lounge*

Isola: Arena Satin, 12 mm  
Top e Rivestimenti: Iron Corten Satin, 12 e 3 mm



**DOMUS MARMİ**

TRAVERTINO ROMANO

## Da Oggi Domus Marmi è Distributore Esclusivo per Neolith!

Design, Durata, Versatilità, Sostenibilità.

Neolith è il risultato della ricerca e sviluppo di una superficie compatta rivoluzionaria che combina caratteristiche tecniche, colore e dimensioni per offrire soluzioni in diverse applicazioni: cucine, bagni, pavimenti, rivestimenti e facciate.

Neolith è una superficie di estrema versatilità, non solo per il suo repertorio cromatico, ma anche per la sua offerta di finiture, spessori e formati. I suoi più di 40 modelli ispirati a marmo, legno, tessuto, pietra naturale ed elementi industriali, fanno di Neolith un prodotto idoneo a qualsiasi stile: dalle soluzioni più classiche fino alle soluzioni più all'avanguardia.

Domus Marmi è anche Concessionaria Ufficiale per

**kerlite** **COTTODESTE** **Agglonord** **Blustyle** **glass<sup>2</sup>**

Domus Marmi da la possibilità di avviare una trattativa sui prodotti di vostro interesse direttamente online.

[www.domusmarmi.it](http://www.domusmarmi.it)



Via Maremmana Inf. Km. 2.400 - 00010 Tivoli (RM) - Tel. 0774.38.14.97



**La soluzione alle  
vostre idee**

PRODUZIONE ITALIANA

Graphic by NDesign - www.ndesign.it

## Scorrevole panoramico Schüco ASS 77 PD

SERRAMENTI DINAMICI s.r.l.

Sede op.: via O. Di Fazio snc, 02100 Rieti (RI) - Tel: 0746.221193, Fax: 0746.221169

Sala espositiva: via Angelo Ranucci 9 (angolo via Gregorio VII) - Tel. 06.39376320

email: serramentidinamici@gmail.com - www.serramentidinamici.it

**SCHÜCO**  
Partner

Porte da garage e motorizzazioni



Portoncini d'ingresso



Porte per interni



## La gamma di porte e portoni N° 1 in Europa

- Portoni per garage e automazioni con sistema radio Bisecur di ultima generazione
- Porta d'ingresso ThermoCarbon, coibentazione termica\* da primato e prima della classe per sicurezza\*
- Porte per interni in acciaio con taglio termico per un'ottima prestazione energetica

fino a  
**0,47**  
W/(m<sup>2</sup> K)

\* Valore U della porta d'ingresso in alluminio ThermoCarbon

**RC4**

\* Equipaggiamento di sicurezza opzionale per la porta d'ingresso in alluminio ThermoCarbon

[www.hormann.it](http://www.hormann.it)  
[info@hormann.it](mailto:info@hormann.it)

**HÖRMANN**  
Porte • Portoni • Sistemi di chiusura



**b-project**  
di Binacci.

# E VOI CHE **PROJECT** AVETE PER I VOSTRI **PROGETTI?**

*b-project* di Binacci è il format nato per sviluppare la sinergia tra Architetti ed Arredatori, in cui condividere i clienti in modo reciproco e codificato, in una logica di partnership.

*b-project* favorisce la crescita del business di entrambi i partner, realizzando soluzioni integrate e coerenti per i clienti. *b-project* è il luogo dove gli architetti parlano la medesima lingua e coltivano interessi comuni.

La vasta gamma di prodotti e materiali presenti nella show room, consente di dare sostanza ed immediatezza alle soluzioni proposte. Chiamate subito il referente *b-project* per i rapporti con i professionisti, l'Architetto A. De Lorenzo, sulla linea dedicata 06.43.993.328 o scrivendo a: [b-project@binacci.it](mailto:b-project@binacci.it)

Molteni&C

driade

KRISTALIA®

CANTORI

 Busnelli

 FIAM

Kartell

MisuraEmme

Veneta Cucine®



# binacci

A R R E D A M E N T I

*Il vostro socio in affari*

Via Tiburtina, 440 - 00159 Roma  
Tel. 06.4393130

Via C. Colombo, 440/F - 00145 Roma  
Tel. 06.54602042

Via Anagnina, 147 - 00118 Roma  
Tel. 06.72631911



JESSE



MODULNOVA

ernestomeda



FontanaArte

Miele



miniforms

Rimadesio

SCRIGNO

Sistemi  
RasoParete

*Cristal*  
LA LUCE SI DIVERTE

**Dierre**  
YOUR HOME, YOUR LIFE

**DRUTEX**  
LE MIGLIORI FINESTRE

STYLE  
HOUSE

**I NOBILI**  
IL PASSO DELL'ALUMINIO LEGNO

**FLESSYA**  
mille modi per dire porta

CreativeSolution - 347.6400096



## L'Eleganza a portata di mano.

*Imag* è un'azienda specializzata nella realizzazione di porte, infissi e complementi di arredo su misura, offrendo sempre il miglior rapporto qualità prezzo. Un'esperienza maturata in oltre trent'anni di attività ed importanti obiettivi raggiunti sia in termini di standard qualitativi che in volumi di produzione.

Nei 4 show-room presenti a Roma potrai scegliere anche tra una gamma di prodotti firmati delle migliori marche del mercato italiano.

### **Sede Stabilimento e Vendita**

Via Pieve Torina, 51/53 - Roma

Tel. 06.4115742 r.a. - fax 0641219832

› Via Prenestina, 259/261 - 06.2753352

› Via dei Prati Fiscali, 311/313 - 06.88327005

› C.ne Giannicolense 176/178 - 06.5342750

[www.imagporte.it](http://www.imagporte.it) - info: [imagporte@tiscali.it](mailto:imagporte@tiscali.it)

**IMAG**  
PORTE & FINESTRE

Giorgetti Studio Roma  
00198 Roma  
via Reno, 22  
T. 06 8543786  
gf@giorgettiroma.it

Agente per il Lazio:  
Gianni Urilli  
T. 338 2863661  
gianniurilli@gmail.com  
giorgetti.eu



**GIORGETTI**



PORTE    FINESTRE    VERANDE

[www.allartcenter.it](http://www.allartcenter.it)  
info 06491404

ROMA - Via Tiburtina, 255 - Via Ardeatina, 620

## Il divertimento dell'invenzione

**secco**

FUOCO AF

EBE

METALLO LEGNO

TERMICA

OS2  
nuova ferro finestra  
a taglio termico



Realizza e posa in opera serramenti e facciate tecnologicamente innovativi con soluzioni personalizzate utilizzando materiali come acciaio inox, acciaio verniciato, acciaio cor-ten e bronzo.



**Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia**  
(in carica per il quadriennio 2013-2017)

**Presidente**

Livio Sacchi

**Vice Presidente**

Alessandro Ridolfi

**Segretario**

Luisa Mutti

**Tesoriere**

Fabrizio Pistolesi

**Consiglieri**

Gianni Ascarelli, Andrea Bruschi, Orazio Campo,  
Elia Cangelini, Patrizia Colletta, Alfonso Giacchetti,  
Aldo Olivo, Daniela Proietti, Paola Ricciardi,  
Virginia Rossini, Giorgio Maria Tamburini

**Direttore Responsabile**

Livio Sacchi

**Direttore Editoriale**

Elia Cangelini

**Comitato Editoriale**

Gianni Ascarelli, Andrea Bruschi, Elia Cangelini,  
Alfonso Giacchetti, Nicola Leonardi, Alessandro Ridolfi, Livio Sacchi

**Proprietà della Testata Editoriale e Editore**

Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia

**Progetto Grafico Editoriale, Redazione e Servizi Editoriali**

Centauro Srl

Via del Pratello, 8

40122 Bologna - Italia

T +39 051 227634

F +39 051 220099

E magazine.ar@centauro.it | graphic.ar@centauro.it

**Grafica e Impaginazione**

Gianfranco Cesari

**Redazione**

Valentina Fini, Emanuela Giampaoli, Ilaria Mazzanti, Luca Puggioli,  
Caterina Testa, Carlotta Zucchini

**Hanno contribuito ad AR 114**

Livio Sacchi, Elia Cangelini, Gianni Ascarelli, Andrea Bruschi,  
Alfonso Giacchetti, Nicola Leonardi, Alessandro Ridolfi, Emanuela  
Giampaoli, Valentina Fini, Ilaria Mazzanti, Luca Puggioli, Caterina  
Testa, Carlotta Zucchini, Gianfranco Cesari, Franco Mazzetto, Liat  
Rogel, Marzio Barbagli, ABDR Architetti Associati, Franco Purini,  
Laura Thermes, Labics, Studio Transit, Matteo Thun & Partners,  
Studio Tamburini, Studio Marco Piva, Portofluviale 71, MAD  
Architects, Europa Risorse, Studio Paola Viganò, Paola Viganò,  
Navarro Baldeveg Asociados, Caruso St John Architects, laN+,  
KCAP Architects&Planners, Paredes Pedrosa Arquitectos, Marco  
Sangiorgio, CDP Investimenti Sgr, Paola Rossi, Daniel Modigliani,  
ATER Roma, Oscar Piricò, Maria Teresa Bruca, Studio Insito, Laura  
Peretti, Tstudio - Architecture & design, Guendalina Salimei, La  
Cordata, Atelier du Pont, OFIS arhitekti, MDW Architecture, KOZ  
Architectes, Arch.Doc, Renato Guidi, TAMassociati, Luca Rigoni,  
Associazione CoAbitare, Chiara Mossetti, Paolo Sanna, CASA  
architecten, Kjellgren Kaminsky Architecture, Studio Castiglioni  
e Nardi AA, LCA Architetti, Paolo Favole Architetto, Studio  
Roberto Mascazzini Architetto, feld72, RipollTizon Estudio de  
Arquitectura, PKMN Architectures, Moodworks Architecture,  
Heijmans, Giorgio Volpe Architetto, RossiProdi Associati, Susanna  
Clemente, Associazione POST\_ARCH, Antonio Luigi Stella Richter,  
Marco Cherubini, Giorgia Dal Bianco, Valeria Zacchei, Studio

BAGS, Westway Architects, Lazzarini Pickering Architetti, Space  
4 Architecture, Nemesi Studio, Claudio Catucci, Andrea Giunti,  
RicciSpaini Architetti Associati, LaOffice - Lorenzo Accapezzato  
Architetto, Raffaella Moscaggiuri, André Sitter, LAB71 architetti  
associati, A+5 Studio, Flavio Mangione, Carlo Prati

In particolare la Redazione ha curato:

**Sezione Tematica**

"Abitare a Roma", Valentina Fini

"Ripensare l'abitare", Ilaria Mazzanti

"Tra presente e futuro", "Abitare fuori Roma"

e "Housing sociale e co-housing", Luca Puggioli

"La casa fa la città", Caterina Testa

**Sezione Architettura**

Villa "The Bluff", Valentina Fini

Edificio in viale Monte Grappa e Townhouse, East 78th Street,  
Caterina Testa

**Sezione Interviste, Emanuela Giampaoli**

Sezione Rassegna, Luca Puggioli

Mappe della sezione tematica e della sezione architettura:

© 2013 Google Inc. Tutti i diritti riservati

**Stampa**

Conti Tipocolor Spa

Distribuzione agli Architetti iscritti all'Albo di Roma e Provincia, ai  
Consigli degli Ordini provinciali degli Architetti e degli Ingegneri  
d'Italia, ai Consigli Nazionali degli Ingegneri e degli Architetti, agli  
Enti e Amministrazioni interessati.

Gli articoli e le note firmate esprimono solo l'opinione dell'autore e  
non impegnano l'Ordine né la Redazione del periodico

**Pubblicità**

Centauro Srl tramite:

Agicom Srl

T +39 06 9078285

F +39 06 9079256

Spedizione in a.p. 70% - DCB Roma

Aut. Trib. Civ. Roma n. 11592

Del 26 maggio 1967

Tiratura: 18.000 copie

Chiuso in tipografia Febbraio 2016

ISSN 0392-2014



16	<b>Editoriale</b> Livio Sacchi	80	Qualità dell'architettura oggi in Italia
18	<b>Introduzione</b> Eliaana Cangelli	82	<b>Innovazione e professione</b> Livio Sacchi
20	<b>Abitare a Roma</b>	84	BIM e architettura
24	Franco Mazzetto: Strategie di risposta all'emergenza abitativa	88	Lo stato della professione
26	Liat Rogel: La cultura della condivisione	94	<b>Architettura</b>
28	Marzio Barbagli: I nuclei urbani tra evoluzione e tradizione	96	Casa De Risi Studio BAGS
30	Tra presente e futuro	100	Edificio in viale Monte Grappa Westway Architects
36	Progetto Flaminio	104	Villa "The Bluff" Lazzarini Pickering Architetti
44	Rigenerare Corviale: look beyond the present	108	Town House, East 78th Street Space 4 Architecture
52	<b>Abitare fuori Roma</b>	112	10 anni di architettura
54	Housing sociale e co-housing	120	<b>Notizie</b>
64	La casa fa la città	120	Giuseppe Terragni a Roma
70	Ripensare l'abitare	122	Verso Atlantide
76	Transforming apartments	124	<b>Rassegna</b>

## UNA FOTOGRAFIA DELL'ABITARE

Il tema dell'abitare appare centrale per noi architetti sotto diversi punti di vista. Questo nuovo numero di AR si propone di operare una ricognizione nel settore, in riferimento ai cambiamenti sociali, economici, ambientali, nonché agli stili di vita, indotti dal processo di globalizzazione in atto. Un fenomeno che, sul piano socio-culturale, sta imponendo, da noi come in molti Paesi d'Europa, una rilettura del legame tra religione, appartenenza etnica e identità, oltre che tra modi diversi di concepire il tempo libero e configurare lo spazio pubblico. Si determinano insomma nuovi modi dell'abitare, legati a fenomeni ai quali non siamo preparati: segnatamente quelli legati ai cambiamenti degli stili di vita da una parte e ai crescenti flussi migratori dall'altra.

Lo scoppio della cosiddetta "bolla immobiliare" ha determinato, da ormai circa un decennio, una sensibile perturbazione nel settore, con riflessi immediati sulla gestione del patrimonio residenziale e un forte rallentamento dell'industria delle costruzioni. A incidere maggiormente sulla trasformazione della tipologia abitativa è stata la progressiva flessione nelle dimensioni medie richieste agli alloggi: in parte dovuta alla carenza di spazi disponibili nelle aree urbane, ma soprattutto imputabile, almeno in ambito occidentale, a fenomeni demografici e sociali quali il calo dei matrimoni, la crescita di separazioni e divorzi, il sensibile invecchiamento della

popolazione e la diffusione di stili di vita alternativi che hanno portato a un generale aumento del numero di famiglie monoparentali, di single e anziani soli. Negli ultimi anni, in particolare nelle grandi città, il numero di nuclei familiari ha registrato un incremento del 50% rispetto a quello demografico, determinando una crescente domanda di appartamenti piccoli che si scontra con un patrimonio per lo più progettato nei decenni successivi al secondo dopoguerra per famiglie composte in media da quattro persone. Roma non costituisce una eccezione: la nostra città metropolitana ha un patrimonio residenziale obsoleto non solo dal punto di vista della sostenibilità e della efficienza energetica, dell'accessibilità o della rispondenza ai criteri di resistenza sismica, ma anche dallo stesso punto di vista tipologico. Progettato quando la famiglia media era significativamente più numerosa e gli standard abitativi erano significativamente più bassi, risulta scarsamente competitivo oggi, in una condizione in cui le famiglie a Roma sono, nella maggior parte dei casi, mononucleari. Sulla obsolescenza di tale patrimonio ricordiamo in particolare che, stando ai dati elaborati dal CRESME, oltre il 40% degli edifici all'interno dei confini del Comune di Roma ha più di quarant'anni, oltre il 60% ha più di trent'anni (il picco delle realizzazioni in ambito residenziale risale, infatti, agli anni Settanta).

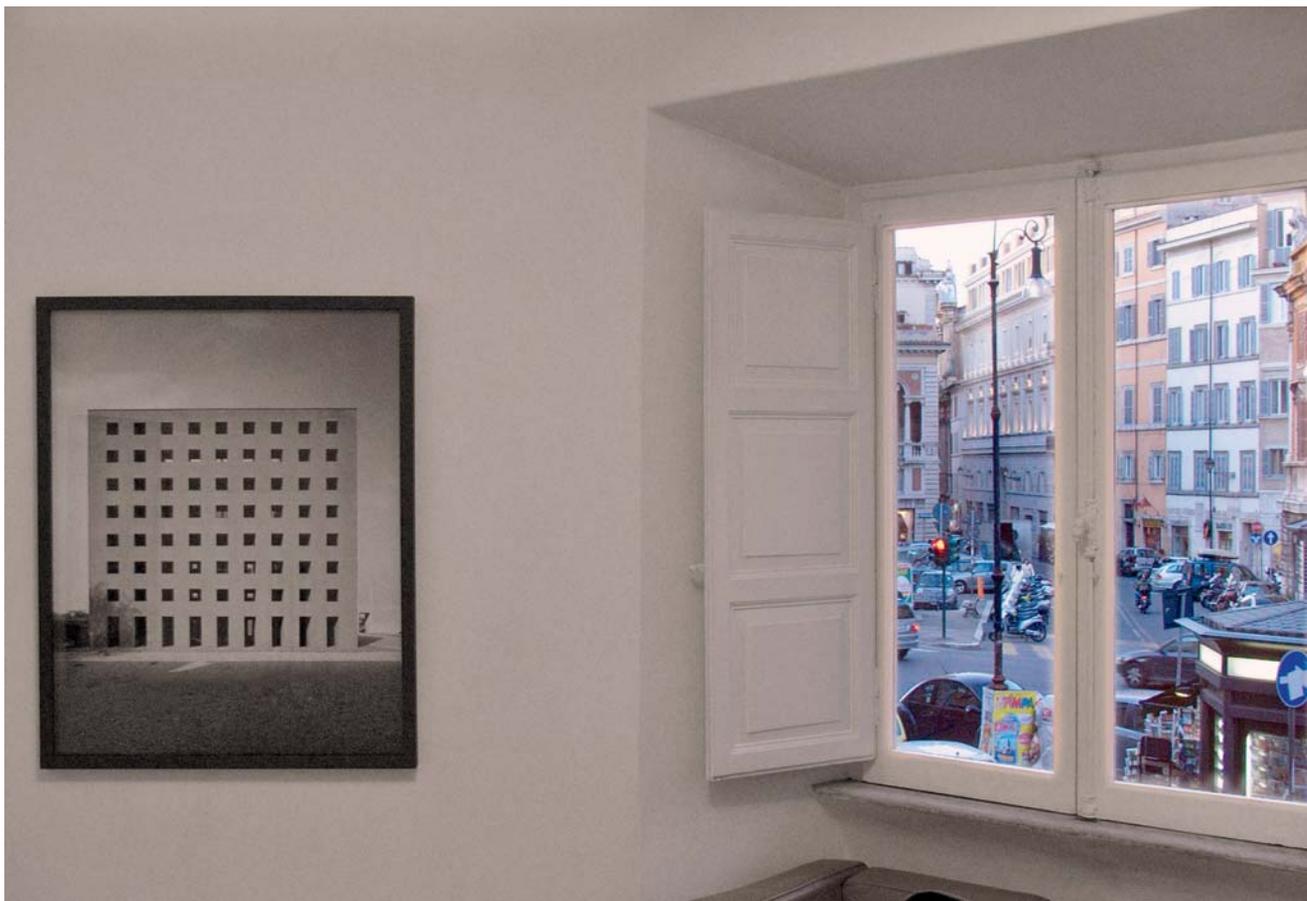
In considerazione degli effetti indotti dalla crisi e dell'aumento delle fasce economicamente deboli della popolazione (immigrati, anziani ecc.), il tema dell'housing sociale come risposta al problema della crescita urbana, dell'identità dei nuovi insediamenti, delle politiche ambientali e sociali, ha assunto caratteri prioritari. Di qui il lavoro di ricerca sui quartieri sostenibili e sulle *eco-city*, attraverso strategie di rigenerazione urbana (in particolare con il recupero dell'edilizia residenziale pubblica) e costruzione di nuove parti di città: un modello per il futuro. Di qui, anche, le nuove forme di *co-housing* e *crowdfunding*, alla ricerca di partecipazione e consenso sociale, come parte integrante di un progetto di riqualificazione delle periferie degradate attraverso la costruzione di alloggi sociali a basso costo: un tema che, insieme a quello della citata rigenerazione urbana delle aree residenziali periferiche, è al centro dell'attenzione delle pubbliche amministrazioni in tutta Europa.

Le normative che puntano al miglioramento dell'efficienza, mirando a ridurre i fabbisogni energetici con il progressivo incremento nell'utilizzo delle fonti rinnovabili e di materiali ecosostenibili, sono alla base delle più recenti realizzazioni residenziali, inducono sostanziali modifiche anche in materia di recupero, conservazione, restauro e rigenerazione urbana e determinano nuove forme, nuove immagini e,

forse, una nuova estetica per l'edilizia residenziale. Stando a ciò che pubblica *Rinnovabili.it*, interamente dedicato alla sostenibilità ambientale, a proposito di una ricerca condotta dall'AIA, l'American Institute of Architects, si evince che tra il 2005 e il 2012 i progetti di *green building*, nei soli Stati Uniti, sono cresciuti del 39%. Roma, purtroppo, è un po' indietro. Tuttavia proprio a Roma è stato di recente con successo aggiudicato il concorso, cogestito da ATER e dall'OAR, per la rigenerazione di Corviale - emblematica, gigantesca fabbrica degli anni Settanta -, e proprio Roma si è aggiudicata il primo premio nella competizione Solar Decathlon Europe 2014 con il progetto "RhOME for denCity": una casa solare progettata e costruita dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre. Segnali importanti, che lasciano sperare in una progressiva crescita della sensibilità culturale in tale ambito: non esistono case e città *smart* senza che gli abitanti adottino comportamenti altrettanto *smart*.

Livio Sacchi

**ar**



## ABITARE

Il tema dell'Abitare è uno dei temi più ricorrenti in architettura: ciclicamente diventa protagonista del dibattito contemporaneo dopo periodi di assenza e trascuratezza. Oggi la nuova emergenza abitativa, da un lato, e la grande quantità di residenziale invenduto sul mercato, dall'altro, hanno concretizzato una rinnovata attenzione e la "casa" sta tornando a essere un tema centrale del dibattito architettonico.

Gli ambiti da approfondire sono molteplici. I mutamenti sociali, economici e ambientali in atto costituiscono la base di necessari ragionamenti sulle tipologie abitative, sul rapporto tra spazio *indoor* e *outdoor* e tra spazio pubblico e privato, sulle tecnologie di realizzazione legate ai costi,

sulle *performance* energetiche e ambientali dei nuovi edifici, sollecitando anche una revisione delle normative in relazione ai tempi e ai modi delle trasformazioni urbane. Il fenomeno dell'immigrazione di massa nelle grandi città e segnatamente nella Capitale, l'invecchiamento della popolazione, la crisi economica, le mutazioni dei nuclei familiari che vedono la crescita dei nuclei monoparentali, propongono un mutamento della domanda che richiede spazi domestici ridimensionati e nuovi servizi.

Nuove forme di convivenza e nuovi stili di vita, che non trovano risposta nelle tipologie tradizionali dell'abitare, sollecitano lo studio di forme tipologiche e schemi distributivi che comprendano l'inserimento di spazi

condivisi e servizi comuni arricchendo le tipologie tradizionali con nuovi modelli abitativi in grado di qualificare il progetto anche nell'ottica sociale.

La ricerca architettonica deve integrare e sostanziare le logiche del mercato immobiliare per evitare il perpetrarsi di realizzazioni legate unicamente alla logica del profitto che negli ultimi anni hanno portato, in molti casi, alla realizzazione di residenze e aree urbane discriminanti dal punto di vista sociale, anonime, disordinate.

La sfida legata all'abitare sociale che, nell'immediato passato, si riteneva potesse essere volano per la ripresa del settore e campo di sperimentazione, oggi vive in una fase di stallo. Anche le potenzialità legate all'efficientamento energetico non ce la fanno a muovere significativamente il mercato delle costruzioni. Eppure il settore dell'edilizia abitativa rappresenta circa il 40% del consumo energetico della UE e strategie, metodi, tecnologie che contribuiscano ad un rinnovamento ambizioso del patrimonio residenziale possono avere importanti ricadute sulla riduzione dei consumi. Ridurre i costi energetici per le famiglie, aumentando al contempo il comfort, non solo aiuterebbe a raggiungere più velocemente gli obiettivi ambientali dell'UE, ma recherebbe vantaggio all'economia. Non solo, la necessaria riduzione dei costi delle costruzioni legata alla rapidità dei tempi di realizzazione, imposti dall'edilizia sociale, possono potenzialmente (e in alcuni casi già è successo) stimolare un'innovazione tecnologica intelligente riferita non solo a nuove tecnologie, ma anche all'uso curioso e abile delle tecnologie "customizzate" di prefabbricazione già presenti sul mercato.

Nel contesto romano, housing sociale, *co-housing*, housing cooperativo sembrano rimanere ancora solo degli slogan che riferiscono a delle modalità alternative di finanziamento degli interventi di edilizia residenziale, e che non riescono ancora a sostanziare un mutamento nelle modalità di interpretare il progetto della residenza.

A Roma l'edilizia sociale stenta ad affermarsi e i progetti relativi a oltre 1.500 alloggi (fonte *Il Sole 24 ore*), pronti ormai da più di qualche anno, sono rimasti solo sulla carta, la gran parte delle realizzazioni si collocano al Nord. Bolzano, Milano, Fidenza, Ascoli Piceno hanno portato a termine progetti significativi che affiancano alla realizzazione di nuovi insediamenti operazioni di sostituzione edilizia in aree centrali e di recupero del patrimonio dismesso. Il Nord Europa, il Belgio, la Francia e, in alcuni casi, anche la Spagna continuano a essere fonte di ispirazione ed esempi a cui tendere. Le realizzazioni romane in corso, viceversa, sono riferite prevalentemente alla residenza privata, rispetto alla quale è comunque da rilevare un innalzamento della qualità media delle costruzioni e un incremento degli interventi di recupero e di sostituzioni edilizie nella città consolidata che, si auspica, possano essere volano per la rigenerazione spontanea della aree in cui si collocano.

Tuttavia l'interesse degli architetti a mettersi in gioco su questo tema è evidenziato dalla larga partecipazione registrata in occasione dei recenti concorsi per l'area di Guido Reni al Flaminio e per Corviale, che hanno proposto temi legati all'edilizia residenziale privata e sociale e

al recupero dell'edilizia popolare. Ancora, i progetti realizzati dagli architetti romani, presentati nella sezione "Architettura" di questo numero, dimostrano come i professionisti della Capitale siano in grado di dare contributi pregevoli e come siano apprezzati fuori Roma e all'estero (Westway Architects a Milano, Lazzarini e Pickering nel Regno Unito, Space 4 Architecture a New York).

Quali siano le cause di questa inerzia realizzativa in contesto romano è presto detto. Le incertezze legate a un'Amministrazione tuttora in fase provvisoria (dall'ottobre scorso), con la prospettiva dell'elezione del sindaco tra più di tre mesi nel giugno prossimo, l'apparato burocratico e amministrativo spesso contraddittorio, l'indeterminatezza delle procedure e delle loro modalità di applicazione, ma soprattutto il buco nero dei tempi di approvazione impediscono un deciso rilancio delle attività edilizie nella nostra città.

L'ordine si sta impegnando in questo senso per favorire un processo di semplificazione delle norme che consenta maggiore efficienza e trasparenza a supporto della qualità del progetto e del riavvio del mercato delle costruzioni.

*Dal numero 114 AR presenta una nuova sezione dal titolo "Innovazione e Professione", l'obiettivo è quello di stimolare un dibattito sulle potenzialità di crescita e riallineamento del nostro mestiere a quelle che sono le sfide della contemporaneità. I cambiamenti in atto sono molteplici, vanno dalle nuove potenzialità offerte dagli strumenti digitali di gestione del progetto alle nuove modalità di lavoro cooperativo e interdisciplinare, alla formazione di reti professionali. È su questi temi che vogliamo informare proponendo e descrivendo nuovi modelli di lavoro che sostengano però l'autonomia e l'etica propri del mestiere dell'architetto.*

*Infine, per attivare un confronto più diretto, presentiamo in questo numero il concorso POST\_ARCH, proposto e organizzato con entusiasmo dalla Consulta Giovani dell'Ordine degli Architetti, con lo scopo di "cogliere la reale percezione della professione e dello stato dell'architettura". Gli esiti del concorso, per il quale ci auguriamo un'ampia partecipazione, costituiranno un ulteriore tassello utile alla comprensione di ciò che è necessario e possibile fare per migliorare la dignità della professione.*

Eliana Cangelli

L'articolo "Transforming Apartments" è stato selezionato tra le risposte degli iscritti alla Call Tematica

**ar**

# ABITARE A ROMA

EDILIZIA RESIDENZIALE TRA RIFORME, PROTESTE E AUSPICI

Indagare il tema dell'abitare a Roma significa scontrarsi con una serie di paradossi e contrapposizioni. Secondo i dati pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate, le compravendite nel settore residenziale hanno mostrato un calo costante dal 2006 a oggi, con l'unica eccezione degli anni 2010 e 2014, in cui sono state registrate crescite che non hanno però riportato i numeri vicini a quelli degli anni precedenti la crisi economica. Dal 2005, infatti, le transazioni immobiliari riguardanti le abitazioni sono scese nella Capitale da 68.234 alle 38.466 del 2014. Nel 2007 gli appartamenti costruiti nella città di Roma venivano venduti ancora prima di essere completati, oggi il tempo di attesa è di vari mesi in molti casi, quando non restano sul mercato per anni. Roma ha reagito alla crisi poco meglio del resto d'Italia: se nel 2005 la quota di vendite relative alla capitale incideva sul totale per poco meno dell'8%, nel 2014 arrivava al 9,2%: una magra consolazione per gli operatori immobiliari, che non hanno smesso di costruire mentre gli acquirenti continuavano a diminuire. I prezzi sono calati e le formule di vendita si sono evolute e differenziate nel tentativo di agevolare i possibili acquirenti: al Parco Leonardo, ad esempio, a diversi anni dal completamento restano ancora diversi alloggi disponibili, proposti con la formula dell'affitto con riscatto: si entra come affittuari e si decide in seguito se acquistare o meno. La situazione, però, non è cambiata molto.

Da un lato case vuote, dall'altro la cosiddetta emergenza casa, centinaia di nuclei familiari che non possono permettersi di acquistare né di affittare un'abitazione ai prezzi di mercato. Il piano di Roma Capitale era, sulla carta, quello di differenziare l'offerta per poter soddisfare le necessità delle famiglie con reddito più basso, che non possono permettersi alcun canone, con l'edilizia residenziale pubblica, e dei nuclei famigliari troppo "ricchi" per l'edilizia popolare (più di 18.000 euro l'anno) che non possono però permettersi di accedere al libero mercato, con l'edilizia sociale. Questi piani, però, faticano a diventare realtà e le proteste dei cittadini sono all'ordine del giorno.

### **Riforma del settore casa**

Lo scorso luglio l'allora sindaco Ignazio Marino annunciò una "riforma del settore casa" che puntava a razionalizzare il patrimonio immobiliare posseduto e gli spazi in affitto per realizzare economie che, combinate a una gestione diretta degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Erp), avrebbero dovuto garantire assistenza abitativa a coloro i quali ne avevano diritto. Un piano ambizioso e pieno di buone intenzioni in cui, però, non tutto si è svolto come previsto. Secondo il Campidoglio, le nuove entrate e le spese risparmiate avrebbero dovuto generare un delta minimo di 55 milioni di euro. Ben presto, purtroppo, la stima si è rivelata molto ottimista. Il 10 agosto, data fissata per l'asta degli immobili non Erp messi in vendita dalla Capitale (abitazioni, negozi, botteghe, magazzini e depositi, un albergo e un ufficio, di cui la metà nel centro storico, con numerosi palazzi di pregio), solo 5 dei 35 edifici hanno ricevuto almeno una offerta, mentre gli altri dovranno essere rimessi in vendita, con un ribasso del 5% per quelli

collocati al di fuori del centro. Anche l'asta del 15 dicembre per un immobile con destinazione d'uso commerciale nel quartiere Flaminio è andata deserta.

Altro provvedimento annunciato lo scorso luglio era stato il passaggio dai Caat, Centri di Assistenza Alloggiativa Temporanea i cosiddetti residence ai Saat, Servizi di Assistenza Alloggiativa Temporanea, che avrebbe garantito un risparmio di 13 milioni di euro all'anno. I vecchi residence erano strutture affittate a caro prezzo da immobiliari private, in parte chiuse nei mesi scorsi, in parte in scadenza alla fine dello scorso anno e prorogate fino a fine gennaio; quattro di queste resteranno invece in attività fino alla fine del 2018. L'avvio dei Saat previsto per il primo gennaio 2016 è stato per il momento posticipato perché la gara per l'affidamento del nuovo servizio è andata deserta. Roma Capitale ha quindi pubblicato un nuovo avviso pubblico per l'erogazione del Buono Casa, riservato ai nuclei familiari ospiti dei Caat, misura già introdotta nel 2014 per le famiglie in attesa di assegnazione di un alloggio popolare e ora reso obbligatorio, che consiste in un contributo una tantum di 5.000 euro e una somma mensile compresa tra 600 e 800 euro. Secondo l'amministrazione, il fine è quello di "promuovere un netto cambiamento culturale riguardo la politica di solidarietà delle Istituzioni", che da un lato devono garantire tutela ai cittadini in difficoltà, dall'altro devono "valorizzare le risorse personali dell'individuo". Per consentire lo svolgersi dell'iter necessario all'assegnazione dei buoni casa, la chiusura dei residence in scadenza è stata quindi prorogata dal commissario Tronca, per il momento, alla fine di gennaio 2016.

### **Edilizia Residenziale Pubblica**

Al di là delle difficoltà oggettive delle famiglie che si trovano nel limbo di una situazione doppiamente temporanea (il buono casa sostituisce i Caat, ma non sostituisce l'alloggio popolare e, anzi, è un passaggio obbligato per non perdere il diritto), quello che continua a mancare sono dei piani concreti per aumentare sensibilmente, e in tempi relativamente contenuti, l'offerta di nuovi alloggi Erp. L'unica speranza nel breve periodo è data dagli sgomberi dei locali occupati da non aventi diritto. I controlli della scorsa estate avevano rivelato, secondo il sindaco e gli assessori Cattoi (Patrimonio) e Danese (Casa ed Emergenza abitativa), diverse irregolarità: non solo occupanti proprietari di altri immobili o con redditi superiori a quelli consentiti, ma casi di vera e propria vendita abusiva. I primi sgomberi hanno avuto luogo all'inizio di quest'anno e dovrebbero consentire a coloro che sono presenti da molto tempo nella graduatoria per l'assegnazione in locazione degli alloggi Erp di accedervi. Roma Capitale prevede inoltre di vendere le vecchie case popolari per acquistarne di più recenti, mentre nuovi interventi nasceranno grazie ai contratti di quartiere Corviale e Primavalle, dove verranno recuperati immobili della Regione e del Comune. Per l'area di Corviale, nel Novembre del 2015 sono iniziate le attività di manutenzione straordinaria, che dovrebbero essere seguite dai lavori di trasformazione del quarto piano secondo il progetto



© Saverio Tremamunno / flickr.com

vincitore del concorso indetto nel 2008 (T Studio) e mai realizzato a causa delle occupazioni, mentre a dicembre è stato annunciato il progetto vincitore di un altro concorso indetto per la riqualificazione del complesso, Rigenerare Corviale (Laura Peretti, Studio Insito), indetto dall'Ater di Roma per ripensare gli spazi comuni e le relazioni della struttura con lo spazio urbano circostante e finanziato dalla Regione Lazio.

Nelle linee programmatiche dell'Ater del Comune di Roma per la gestione commissariale dell'anno in corso si fa riferimento al Piano Straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio, un piano quadriennale del 2014 in cui veniva proposta la realizzazione di 1.082 nuovi alloggi Erp e di housing sociale, oltre al recupero di complessi edilizi dislocati in 12 diversi quartieri di Roma. In tali linee programmatiche si ricostruisce lo stato dell'arte dei progetti: a un anno e mezzo dalla presentazione del programma quadriennale di interventi, si afferma, tutti i progetti sono stati definiti negli aspetti tecnico-costruttivi e per alcuni possono essere avviate le procedure di affidamento lavori.

Ater sta inoltre valutando le proposte arrivate in seguito all'avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla cessione all'Ater di Roma di immobili ad uso residenziale.

### **Edilizia sociale**

All'inizio del 2015, la Regione Lazio ha firmato un protocollo di intesa con CDP Investimenti Sgr, la società di gestione del risparmio di Cassa Depositi e Prestiti, per realizzare interventi di edilizia sociale da destinare alla locazione a canone calmierato nell'ambito del sistema integrato dei fondi previsto dal Piano Casa nazionale per "chi è troppo ricco per le case popolari e troppo povero per il libero mercato", fino ad allora a Roma inutilizzato. L'accordo, pensato per agevolare le fasce più sensibili della popolazione, come giovani coppie e anziani, prevede una collaborazione tra Roma Capitale e la Sgr per le fasi sia di verifica della fattibilità sia di attuazione dei progetti di housing sociale da attuarsi nell'ambito dell'attuale PRG, senza consumo di suolo ulteriore. Roma Capitale non disporrebbe infatti delle risorse finanziarie necessarie per realizzare in maniera diretta gli interventi, ma può mettere a disposizione aree edificabili idonee a questo tipo di destinazione. Si prevedeva entro il 2015 un investimento di 190 milioni di euro per circa 2.000 alloggi, la maggior parte da locare a canone calmierato per il medio e lungo periodo, anche con facoltà di riscatto, e in parte da destinare alla vendita a prezzi convenzionati.

Particolarità dei progetti di housing sociale sono l'attenzione per pratiche architettoniche sostenibili e la struttura in



forma di “piccoli borghi”, piuttosto che di semplici aree residenziali: sono previsti servizi comuni, assistenza e aiuto per mamme e anziani, luoghi di aggregazione per le comunità.

Lo scorso 15 dicembre, una sentenza della Corte di Cassazione ha chiarito tra l’altro che sussiste il vincolo del “prezzo massimo di cessione” dell’immobile costruito in regime di edilizia agevolata, non soltanto per la prima compravendita ma anche per tutte quelle successive alla prima. Tale vincolo potrà essere rimosso tramite il pagamento di un corrispettivo a Roma Capitale, ma la sua entità è attualmente in via di definizione. Questi chiarimenti dovrebbero permettere di evitare, in futuro, le speculazioni legate all’edilizia agevolata che hanno portato negli ultimi dieci anni alcuni dei beneficiari a rivendere gli appartamenti a prezzi di libero mercato, lucrando sugli investimenti pubblici a fondo perduto.

#### **Iniziative spontanee**

Intanto alcune soluzioni nascono spontaneamente grazie all’impegno di altri attori sociali che dal 2001 possono essere coinvolti, tramite la programmazione partecipata prevista dal Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali, come soggetti fornitori nella realizzazione dei servizi di welfare. A Roma, in via Guattani, è nato grazie all’impegno dell’Asilo

Savoia il *co-housing* Regina Margherita, che ospita in una villetta liberty sei persone anziane autosufficienti con più di 70 anni che, per impossibilità economica documentata, non riescono a mantenere la propria abitazione. Il piccolo complesso accoglie sei appartamenti autonomi con servizi collettivi con l’obiettivo di offrire una alternativa diversa dalle case di riposo, ma sempre di tipo comunitario, e al contempo i servizi assistenziali, sociali e culturali del Centro Polifunzionale per la Terza Età Sant’Eufemia a cui afferisce. Iniziative simili sono nate in altre città d’Italia, in Emilia-Romagna e in Toscana, sempre con l’obiettivo di favorire socializzazione, collaborazione e aiuto reciproco tra persone anziane, ma sono soltanto un esempio delle tante realtà di *co-housing* realizzate negli ultimi dieci anni in tante città italiane e nel mondo, forse anche grazie a una nuova consapevolezza in tema di razionalizzazione delle risorse e a un ritrovato interesse per i rapporti di vicinato, come dimostrato anche dal diffondersi delle *social street*, giunte a Roma e un po’ in tutto il mondo, gruppi di vicini che per (ri)incontrarsi in quartieri pensati e costruiti piuttosto per garantire la privacy e gli spazi individuali di ognuno, utilizzano i social network.

# Franco Mazzetto: STRATEGIE DI RISPOSTA ALL'EMERGENZA ABITATIVA



**Franco Mazzetto**

Architetto e direttore generale presso ATER Roma

«Se è stata definita emergenza abitativa ci sarà un perché». Franco Mazzetto, architetto romano, nuovo direttore generale dell'ATER del Comune di Roma, ci scherza sopra. Eppure lo sa bene che il compito cui è stato chiamato da gennaio 2016, quello di guidare l'agenzia, è una delle sfide impossibili della Capitale. E che non c'è niente da scherzare.

«Sono 7-9.000 i nuclei familiari già presenti nelle graduatorie in attesa di una casa; a questa già ingente cifra se ne aggiungono almeno altri 1.200 che necessitano di assistenza abitativa, ovvero quello che comunemente si chiama il buono-casa» chiarisce subito.

Numeri importanti che in realtà rappresentano solo la punta dell'iceberg.

Le graduatorie, infatti, per loro stessa natura tengono conto solo dei nuclei familiari ai quali va aggiunto un esercito di single, separati, stranieri, studenti.

«Senza contare la cosiddetta fascia grigia - avverte Mazzetto - difficilmente quantificabile, perché si tratta di quei cittadini che un tempo si stimava avessero una capacità di spesa per l'abitazione di 3-400 euro, una fetta di popolazione che non solo si è allargata, ma la cui capacità di spesa si è notevolmente ridotta».

È questo il contesto in cui il nuovo direttore generale di ATER si trova a operare, a fianco del commissario straordinario Giovanni Tamburino, nell'azione di risanamento dell'azienda.

«Siamo tornati indietro di quarant'anni - osserva Mazzetto - sembra di rivivere la stagione delle lotte per la casa degli anni Settanta». La conferma arriva da una recente ricerca di Nomisma per Federcasa (presentata in un recente convegno in cui erano presenti tutte le aziende e gli enti

che gestiscono il patrimonio immobiliare pubblico in Italia) secondo la quale, al di fuori dell'edilizia residenziale pubblica, esiste un disagio economico che ha coinvolto - nel 2014 - 1,7 milioni di nuclei familiari in affitto. «Si tratta di famiglie - spiega Mazzetto - che versano in una condizione di disagio abitativo, ovvero che devono far fronte a un canone di locazione superiore al 30% del reddito che, di conseguenza, corrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di entrare a breve a far parte di coloro che allargheranno le fila dell'emergenza abitativa».

A fronte della portata del problema le risposte pubbliche, evidenzia Mazzetto, «sono state fino qui complessivamente inadeguate a Roma come altrove». A questo quadro preoccupante, il neodirettore di ATER Roma intende fare fronte con una triplice strategia.

«Il primo obiettivo - continua - è recuperare un concetto di legalità forte, a partire dalle forme di sopruso, ovvero delle cosiddette occupazioni da parte di persone che non hanno alcun titolo per essere assegnatarie di un alloggio popolare, sia per reddito sia per essere proprietari di altri immobili. Si tratta di situazioni non più tollerabili anche perché creano un danno a chi ne ha davvero diritto».

Dunque chi non ha diritto alla casa, dovrà fare i conti con gli sgomberi. «Sempre in tema di legalità - continua il direttore - stiamo mettendo mano anche alla questione della morosità, che per ATER Roma ha tratti quasi leggendari. Per capire le dimensioni del fenomeno basti pensare che la morosità riguarda ogni anno il 30% dei nostri beni, con grande danno alla collettività e a chi un'abitazione è in lista per averla».

Si va da chi il canone non lo ha mai versato, perfino di fronte a cifre davvero esigue, a chi non paga le spese di condominio. Anche in questa direzione ATER sta studiando un progetto per avere un quadro esatto della tipologia della morosità.

«A quel punto entreremo in campo per recuperare gli insoluti, dove possibile, con un piano di rientro concordato facendo in modo che tutti rispondano proporzionalmente di quanto è dovuto».

A lato della battaglia sulla legalità, Mazzetto ha tra i suoi obiettivi inderogabili la questione degli alloggi dell'azienda sfitti. «Le assegnazioni le fa il Comune - precisa l'architetto - ciò detto dobbiamo assolutamente portare gli alloggi vuoti al numero fisiologico di qualche decina. Adesso siamo poco sotto il centinaio su un totale di 47 mila unità».

Il tema degli alloggi sfitti va di pari passo con un'altra delle grandi sfide che Mazzetto, all'interno di ATER, è

chiamato ad affrontare: quella dell'ingente patrimonio non residenziale dell'azienda che non è mai stato sfruttato efficientemente e che invece potrebbe drenare le risorse necessarie sia per il risanamento e la manutenzione degli immobili sia per aumentare l'offerta abitativa.

«Si tratta di un patrimonio davvero immenso - ammette Mazzetto - arriviamo a centomila immobili, che nella maggior parte dei casi non è stato gestito in maniera efficiente. Il che non significa solo, necessariamente, a prezzi di mercato. Ci possono anche essere situazioni, come le associazioni attive sul territorio, cui si possono proporre canoni bassi, magari in cambio di servizi per la comunità e che contribuiscano a dar vita a processi di rigenerazione dei quartieri. Comunque sia, sono operazioni che vanno valutate caso per caso. Fino a oggi la gestione è stata carente. Invece è importante, al fine di ulteriori sviluppi, che il patrimonio non residenziale sia messo a frutto».

Tra le finalità nell'orizzonte del direttore generale di ATER, una delle più complesse riguarda i cantieri futuri. «Si va dalle nuove costruzioni, da realizzare con criteri di sostenibilità, alla manutenzione adeguata del patrimonio immobiliare, che significa anche risolvere i problemi legati alla sicurezza e al degrado di alcune aree. Tra l'altro mi preme sottolineare come, a fronte di una passata gestione non sempre all'altezza del compito che era chiamata a svolgere, all'interno dell'azienda siano invece presenti competenze e professionalità che se messe in grado di operare possono dare risposte adeguate e di qualità» osserva l'architetto.

Nel caso del concorso PASS (Progetto per Abitazioni Sociali e Sostenibili) l'iniziativa di bandire un concorso internazionale di progettazione, vinto dal gruppo spagnolo coordinato dall'architetto Carmen Espegel, è maturata all'interno di ATER a partire dalle disposizioni legislative emesse dalla Regione Lazio (L.R. 21/2009 art. 12) sulla base del Piano Casa Nazionale. L'ATER Roma, facendo proprie le indicazioni normative, ha posto come obiettivo del concorso la trasformazione edilizia e la riqualificazione urbana del complesso di edifici di Tiburtino III, proponendo la realizzazione di nuovi alloggi attraverso il recupero dei piani *pilotis* e dei locali tecnici in copertura, nuovi servizi di quartiere, la riqualificazione degli spazi pubblici e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti.

In tema di sviluppo, tra le iniziative al punto di diventare operative e ideate e sviluppate da ATER con il sostegno della regione Lazio, c'è poi Corviale. «Per Corviale ATER Roma ha avviato un programma di rigenerazione a breve, medio e lungo periodo che comprende: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per un totale di 3 milioni di euro, già avviati e in corso di realizzazione; l'attuazione del Contratto di Quartiere II, la cui progettazione fino al livello definitivo è stata redatta da ATER e quella esecutiva dall'ATI condotta

da Guendalina Salimei e che prevede il recupero del piano libero, attualmente occupato abusivamente, trasformando gli alloggi di fortuna in abitazioni vere e proprie. Vogliamo però spostare gli occupanti in maniera graduale, un pezzo alla volta, e procedere alla riassegnazione legale degli spazi, per gran parte, a chi già c'è e ha diritto a un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Sarà sperimentata una inedita modalità relativa agli occupanti abusivi: l'ATER ha, infatti, previsto nel suo programma una "turnazione" durante i lavori all'interno dello stesso piano libero del noto palazzo lungo un chilometro».

Infine c'è il concorso "Rigenerare Corviale" ideato e bandito da ATER Roma con il sostegno della Regione Lazio e la consulenza dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia, che ha premiato il gruppo coordinato dall'architetto Laura Peretti. «Il concorso, in fase di aggiudicazione provvisoria, prevede uno stanziamento di 9 milioni di euro per la realizzazione del primo stralcio».

«Vorremmo riuscire attraverso iniziative come queste a riportare la vita nei quartieri più disagiati, restituire la socialità ad aree come Corviale, che nell'idea originaria del progettista erano pensate in un'ottica di condivisione e di coabitazione ma che, anche per colpa di ATER, si trovano oggi in situazioni critiche. Per questi stiamo valutando con le comunità locali e con i comitati di inquilini diverse proposte da sostenere».

Uno dei nodi da affrontare riguarda infine le graduatorie, benché non rappresenti al momento una priorità. «Da un lato è evidente - continua Mazzetto - che i criteri di accesso non sono attuali, così come le case stesse che noi abbiamo a disposizione sono talvolta inattuali nelle dimensioni. Oggi le famiglie numerose sono molte meno di una volta e noi abbiamo un numero eccessivo di abitazioni tarate su nuclei composti dalle cinque persone in su, che oggi sono rari. Penso, però, che prima sia necessario dare risposta a chi è in graduatoria in attesa di un alloggio, il che non significa che tra il Comune di Roma e la Regione Lazio non vi siano tavoli aperti per studiare soluzioni ai nuovi bisogni abitativi».

Ipotesi come il *co-housing*, che ATER sta prendendo in considerazione. «Una formula che consente non solo di dare risposte ai giovani - osserva Mazzetto - ma anche di creare socialità. Penso in particolare alle situazioni in cui le vecchie e nuove generazioni riescono a mettere a frutto l'abitare collaborativo». Un tema che al direttore di ATER è particolarmente caro. «Sì, perché credo che tra le responsabilità maggiori dell'operato di ATER, ci sia l'abbandono del territorio. Dobbiamo invece recuperare una presenza».

# Liat Rogel: LA CULTURA DELLA CONDIVISIONE



**Liat Rogel**  
Progettista, ricercatrice e fondatrice di HousingLab

«Io vado a prendere i bambini a scuola e tu fai la spesa anche per me. Io innaffio le piante in agosto, tu pensi al mio gatto quando sono in ferie».

Un tempo erano gesti di buon vicinato, oggi è il *co-housing*, che da qualche anno anche in Italia sta prendendo sempre più piede. Ma perché funzioni occorre creare «una cultura della condivisione». Di questo si occupa Liat Rogel, ricercatrice israeliana, che da tre anni ha dato vita a HousingLab, associazione milanese creata allo scopo di diffondere le buone pratiche nell'ambito dell'abitare sociale e collaborativo.

«Siamo nati tre anni fa - racconta Rogel - da un lato cerchiamo di far crescere e sviluppare la domanda di *co-housing*, dall'altra raccogliamo l'adesione di persone che dicono di voler vivere diversamente, di voler sperimentare l'abitare collaborativo e li accompagniamo in questo percorso, dalla fase embrionale fino alla realizzazione e anche dopo».

A volte si tratta di gruppi già costituiti, altre è HousingLab a radunare singole richieste.

«In ogni caso - continua Rogel - il percorso prima di arrivare al *co-housing* è fondamentale, perché è in questa fase che si testa la motivazione e predisposizione di ciascun individuo. C'è chi lascia subito perché prende atto che l'abitare collaborativo non corrisponde alle proprie esigenze e aspettative. E soprattutto ci si conosce, nel bene e nel male».

HousingLab, per questo, è anche molto attiva a organizzare incontri sul tema, dà vita a eventi come l'edizione italiana di Experimentdays, che si tiene a Milano in autunno, e offre visite guidate alle realtà più interessanti.

«In generale i casi che funzionano meglio sono quelli che partono da operazioni dal basso, ovvero dalla costituzione del gruppo, arrivando solo successivamente a individuare il terreno o la casa giusta. Le difficoltà che solitamente si incontrano servono a rodare i futuri *co-houser*».

Altro dato interessante è legato alle motivazioni che spingono le persone a scegliere il *co-housing*. Inizialmente lo si fa quasi sempre pensando alle opportunità di risparmio, ma il vero valore aggiunto riguarda principalmente le relazioni umane e l'incidenza di queste sulla qualità della vita dei partecipanti.

«Le opportunità di risparmio ci sono innanzitutto nella fase iniziale - osserva Rogel - specie se si sceglie di seguire lo sviluppo passo passo, magari a partire dal terreno. Poi, quando il *co-housing* diventa realtà, le possibilità vanno dalla vicina di casa che si offre di occuparsi dei bambini alla condivisione di oggetti di uso comune, vestiti compresi, ma il plus è ampliare le relazioni sociali, costruire legami forti e contribuire alla difesa dell'ambiente cercando di limitare gli sprechi».

Altro luogo comune da sfatare, è che il *co-housing* sia per giovani.

«Assistiamo sempre di più a un mix anagrafico - continua la ricercatrice - che rispecchia poi la società. È un fenomeno trasversale. Oggi la composizione dei nuclei familiari, l'aumento dei single che solo a Milano rappresentano il 50% della popolazione, le difficoltà per i giovani a trovare un impiego così come l'allungamento della vita media, fa sì che le esigenze abitative si siano molto modificate. Così se le coppie si avvicinano al *co-housing* magari in vista di futuri bambini da far crescere in spazi condivisi - quelli che un tempo erano i cortili -, ci sono gli anziani che scelgono l'abitare collaborativo per sentirsi più sicuri e meno soli. E magari c'è il single che può permettersi solo il monolocale,

che nel *co-housing* non deve rinunciare a invitare gli amici a casa grazie agli spazi condivisi per poter organizzare cene e feste».

Capita, dunque, di frequente che il *co-housing* tenga conto delle mutazioni demografiche in misura di gran lunga maggiore rispetto ai costruttori tradizionali.

«In questo senso è incredibile come le imprese che pur lamentano la crisi, siano ferme alla progettazione per nuclei familiari composti da mamma, papà e due figli. La soluzione che offre il *co-housing* è più corrispondente alle nuove istanze della popolazione rispetto al mercato, solitamente lontano anni luce da questo tipo di flessibilità e sensibilità».

«Eppure i costruttori - lamenta Rogel - non riescono ancora a considerare il *co-housing* come un'opportunità anche economica per loro stessi. A mio parere sbagliano; ma proprio per questa ragione, cerchiamo di promuovere il più possibile l'abitare collaborativo, sperando che la domanda arrivi al mercato e che il tempo ci dia ragione».

Non a caso, HousingLab collabora in maniera continuativa con architetti ma anche con commercialisti e avvocati. «Vorremmo creare un mercato delle soluzioni abitative non tradizionali, mettendo assieme gli attori in grado di mobilitarlo».

A Milano, una delle novità più significative, è quella della Fondazione Housing Sociale, che ha lanciato un progetto in via Cenni con appartamenti a canone calmierato con patto di futuro acquisto. «Una sorta di leasing che rappresenta una soluzione innovativa molto interessante».

Dal mondo cooperativo è nato invece il progetto Zoia, altra esperienza lungimirante del capoluogo lombardo.

«È uno degli esempi migliori tra l'altro di come *co-housing* e housing sociale si possano incontrare. L'idea è del Consorzio Cooperative Lavoratori che, nello stesso nucleo abitativo, ha messo insieme spazi per il *co-housing*, sia in vendita sia in locazione, ad abitazioni sociali riservate a persone con disagio. Una forma inedita in Italia di pensare all'housing sociale offrendo a chi vive ai margini la possibilità di integrarsi, senza creare ghetti destinati a scaturire in situazioni problematiche».

L'altro aspetto interessante del progetto Zoia è che propone spazi in locazione a tariffe agevolate a designer, scenografi, fotografi e, più in generale, ai creativi, in cambio di servizi per la comunità come laboratori e corsi per i residenti.

E, dopo anni di latitanza da parte di politica e istituzioni, qualcosa si sta muovendo pure nelle amministrazioni locali.

«Di fronte all'emergenza abitativa finalmente il tema sta entrando nell'agenda politica. C'è sicuramente un interesse, qualcosa sta cambiando. Se non altro, credo sia ormai un dato acquisito il fatto che a chi ha bisogno di un tetto non si può dare come risposta solo la "casa popolare tradizionale"».

«Le Amministrazioni - continua Rogel - si stanno rendendo conto che esperienze come il *co-housing* portano alla riqualificazione di intere zone, oltre che rispondere in maniera più attuale alle esigenze della popolazione. Mi sembra che almeno qui a Milano si vada proprio in questa direzione. Situazioni che prima faticavano a legittimarsi, occupazioni comprese, ora trovano attenzione da parte della pubblica amministrazione. C'è una disponibilità al dialogo tutta nuova, almeno a parlarne. Poi mancano perfino gli strumenti legislativi e i tempi sono lunghi».

Dalla teoria alla pratica, Rogel vive l'esperienza del *co-housing* in prima persona in via Scarsellini, sempre nel capoluogo lombardo.

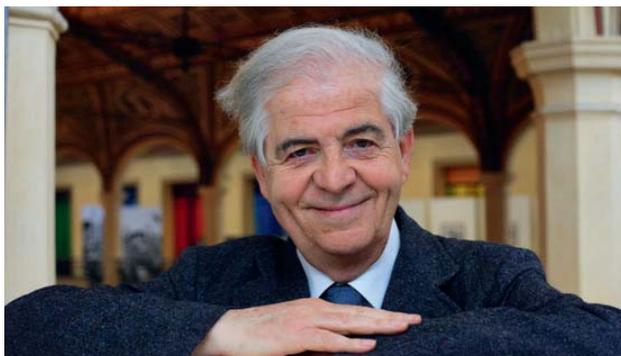
Lì tutto è partito da una piattaforma digitale. «Un anno prima di trasferirci in un immobile che era ancora in costruzione abbiamo dato vita a un gruppo online, una sorta di social network di condominio, che ha avuto un grande successo contribuendo a creare un senso di comunità prima ancora di abitare fianco a fianco. In un palazzo con cento famiglie, conoscerne trenta fa già una bella differenza».

In via Scarsellini, ci sono due sale condominiali che sono aperte al gioco libero dei bambini e nelle quali si organizzano corsi di fitness, gruppi d'acquisto ma anche cene e aperitivi.

«Io sono israeliana e secondo me c'è un dato relativo proprio al carattere degli italiani rispetto al *co-housing*: da un lato tendono naturalmente a creare relazioni familiari, a dare fiducia, e questo per me che ho i miei parenti lontani è un grande risorsa. Dall'altro sulle regole siete un po' irregolari, la gestione degli spazi comuni, dalle scale all'ascensore alle sale condivise, tende ad essere un po' anarchica. E invece l'esperienza dimostra che funzionano solo se le regole su come utilizzarli sono davvero condivise. In Italia si tende ad aspettare che la norma sia calata dall'alto, per poi lamentarsene o fregarsene; lo spirito del *co-housing* è l'esatto contrario: la norma la si scrive insieme e si fa di tutto per rispettarla. È questo il primo passo di ogni buona convivenza».

ar

# Marzio Barbagli: I NUCLEI URBANI TRA EVOLUZIONE E TRADIZIONE



**Marzio Barbagli**  
Sociologo e accademico

«Il vicinato? Anche in Italia ha ormai perso gran parte del suo valore. E le nuove forme di convivenza, come le *social street* o il *co-housing*, seppure molto enfatizzate dai media, non hanno ancora raggiunto una diffusione tale da potersi considerare validi sostituti delle relazioni "porta a porta" di un tempo. Questo almeno nelle grandi città».

Marzio Barbagli è uno dei maestri della sociologia italiana, professore emerito dell'Università di Bologna, membro dell'Accademia dei Lincei e della European Academy of Sociology. Alle città italiane e alle loro trasformazioni ha dedicato studi e ricerche di cui ha dato conto nel volume *Dentro e fuori le mura* (ed. Il Mulino, 2012) in cui ripercorre la storia dei principali nuclei urbani nostrani, focalizzandosi in particolare sulle mutazioni relative alla composizione sociale della popolazione in relazione alle scelte residenziali.

«Il vicinato resiste nei piccoli centri o nei condomini, anche se in questi ultimi è, perlopiù, legato a questioni giuridiche. La dimensione del quartiere esisteva in passato, quando la partecipazione politica era una realtà; oggi quello che invece tutti gli indicatori confermano è la tendenza tutta italiana a spostarsi poco e a prediligere, come luoghi di residenza, non solo le città ma perfino i quartieri e le strade della famiglia di origine, soprattutto del marito».

È il retaggio di una tradizione "nostrana"; quella per cui un tempo, quando una coppia si sposava, andava ad abitare nella casa dei genitori di lui. Un'abitudine secondo i dati Istat ancora molto diffusa. «Ed è un paradosso, perché oggi la maggior parte delle donne, soprattutto da Roma in su, lavora con standard del tutto simili alla media europea». Eppure a resistere è soprattutto l'istituto della famiglia, anche nelle scelte abitative. «È un dato di fatto che comporta, più che in altri paesi, che l'aiuto derivi principalmente dal legame di sangue piuttosto che da quello di vicinanza» continua il sociologo.

Altra caratteristica dei nuclei urbani italiani è la distribuzione degli abitanti delle città tra centro e periferia, molto meno legata al ceto sociale rispetto ad altri paesi.

«Un tempo, nelle città italiane, erano più evidenti la corrispondenza tra ceti sociali e zone di residenza, oggi avviene molto meno. In Italia rispetto ad altre situazioni, penso alla Francia o agli Stati Uniti, non esistono veri episodi di segregazione sociale. L'altra faccia della medaglia è che stiamo assistendo allo svuotamento dei centri storici un po' ovunque. Dopo le 10 di sera è ormai difficile trovare un ristorante aperto in centro, ma questo succede a Roma come a New York» suggerisce Barbagli.

Interessante notare anche come, secondo il sociologo, il fenomeno comunemente definito con il termine anglosassone *gentrification* sia presente da molto tempo nel nostro paese, a differenza di quanto accade in molte nazioni.

«Si parla di *gentrification* - spiega - quando gli appartenenti a un nuovo ceto, colto e agiato, vanno a vivere in zone prima abitate da famiglie meno abbienti. Un evento che nasce perlopiù dal desiderio di distinguersi, di affermare il proprio status».

È accaduto un po' in tutta Italia che giovani professionisti abbiano ridato vita a quartieri interi. A Milano è stato così per le case popolari di ringhiera, a Genova con i piani alti dei carrugi, a Roma con gli appartamenti edificati dai piemontesi dopo l'Unità.

«Mentre la *gentrification* all'estero ha portato all'esclusione dai centri cittadini delle famiglie a basso reddito, per esempio in Francia e negli Stati Uniti, dove l'emarginazione talvolta assume i tratti di una vera segregazione, in Italia i ceti si mescolano molto di più nei diversi quartieri». Per comprendere i mutamenti dell'oggi, Barbagli fa un passo indietro.

«A metà dell'Ottocento - osserva - Napoleone III affidò al prefetto della Senna, il barone Eugène Haussmann, la riprogettazione di Parigi. Parte da qui la *gentrification* e arriva a ciò che è accaduto negli ultimi trenta o quaranta in Italia. Il modello dell'urbanistica di Haussmann fu ripreso in diversi paesi europei, tra cui l'Italia, determinando sventramenti, espropri, demolizioni delle case più umili». È qui che affonda le proprie radici la *gentrification*.

«Una politica che ha determinato l'allontanamento degli strati più poveri della popolazione da alcune aree del centro storico per farne il salotto della borghesia e che fu inaugurata a Milano subito dopo l'Unità, per poi essere ripresa venti o trenta anni dopo a Genova, Torino, Bologna, Firenze, Roma e Napoli. In nessuna delle città inglesi e americane l'espulsione delle famiglie di questi ceti è stata promossa dallo stato e realizzata con l'intervento delle forze dell'ordine. In nessuna è stata tanto violenta e brutale».

Matilde Serao nei primi anni del Novecento scrisse a proposito dei pescatori di Santa Lucia: «Scacciati dalle demolizioni, sono rientrati, rientrano la notte ad abitare le rovine, e si gettano alle ginocchia dei demolitori, per non essere perseguitati dalle guardie, dai carabinieri, e piangono, e gridano, e urlano, non vogliono andare via, non sanno andare via, e alcuni di essi, o pietà grande, abitano, adesso, nelle grotte onde è forato il monte Echia».

Se questo è stato il primo passaggio, è negli anni Sessanta del secolo scorso che, con l'aumento in tutte le città delle famiglie appartenenti alla classe media impiegatizia e alla borghesia, la *gentrification* ha messo davvero radici in Italia, per poi tornare in voga più di recente. Tuttavia, i risvolti non sono sempre positivi per chi abitava da prima in quelle zone. A volte, tale fenomeno ha determinato un aumento dei prezzi e uno spostamento di residenti "storici" in aree dove il costo delle case era più basso.

È però vero che nel complesso, la *gentrification*, per come è stata attuata da un ceto medio "alternativo" (e per certi versi illuminato), non si è manifestata da noi con i tratti drammatici che ha avuto in altri luoghi. «Nonostante la

crisi economica che ha determinato una polarizzazione dei redditi, la separazione negli spazi urbani è diminuita, non è aumentata». Questo grazie a soggetti (professionisti, single, creativi) che hanno agito con un po' di ardita spregiudicatezza e, forse, con il supporto economico dei genitori, hanno messo su casa in questi quartieri, un tempo considerati disagiati, per viverci in modo orgogliosamente sobrio ma confortevole.

La seconda grande differenza tra l'abitare italiano rispetto ad altre nazioni ha a che fare con la collocazione delle classi più agiate nello spazio urbano. A Londra, Manchester, Liverpool e Chicago, l'industrializzazione spinse le famiglie della borghesia a lasciare le città e ad andare a vivere nei sobborghi. Questo non è accaduto nelle città del nostro triangolo industriale. A Milano, Torino e Genova, dopo la nascita delle industrie, le famiglie più agiate rimasero nella parte antica della città, mentre in periferia andò la classe operaia, anche in virtù dell'ubicazione delle fabbriche. «Curioso invece - fa notare Barbagli - che le città dove l'aristocrazia e la borghesia hanno lasciato i centri storici per trasferirsi fuori sono state Napoli e a Palermo; questo, però, un secolo e mezzo prima di essere "toccate" dall'industrializzazione».

Un'ultima osservazione riguarda i migranti. «Si pensa comunemente - riflette il sociologo - ricalcando anche qui modelli relativi ad altri stati, che tendano a raggrupparsi in periferia, creando ghetti a elevato rischio di conflitti sociali. In realtà tutti gli indicatori ci dicono che i nuovi cittadini tendono a distribuirsi sul territorio in maniera del tutto analoga agli italiani». Gli studi di sociologia ormai negli ultimi trent'anni hanno documentato anche da noi «un fondamentale processo di assimilazione», sottolinea Barbagli. Semmai il problema può riguardare le seconde generazioni.

«Quella delle periferie - continua il sociologo - è una falsa retorica, un modo di analizzare le questioni in modo superficiale. In tutte le grandi città italiane ci sono zone di degrado in pieno centro, così come in certe zone più marginali. La periferia italiana non è un luogo per forza lasciato al degrado, dove vive la popolazione più disagiata».



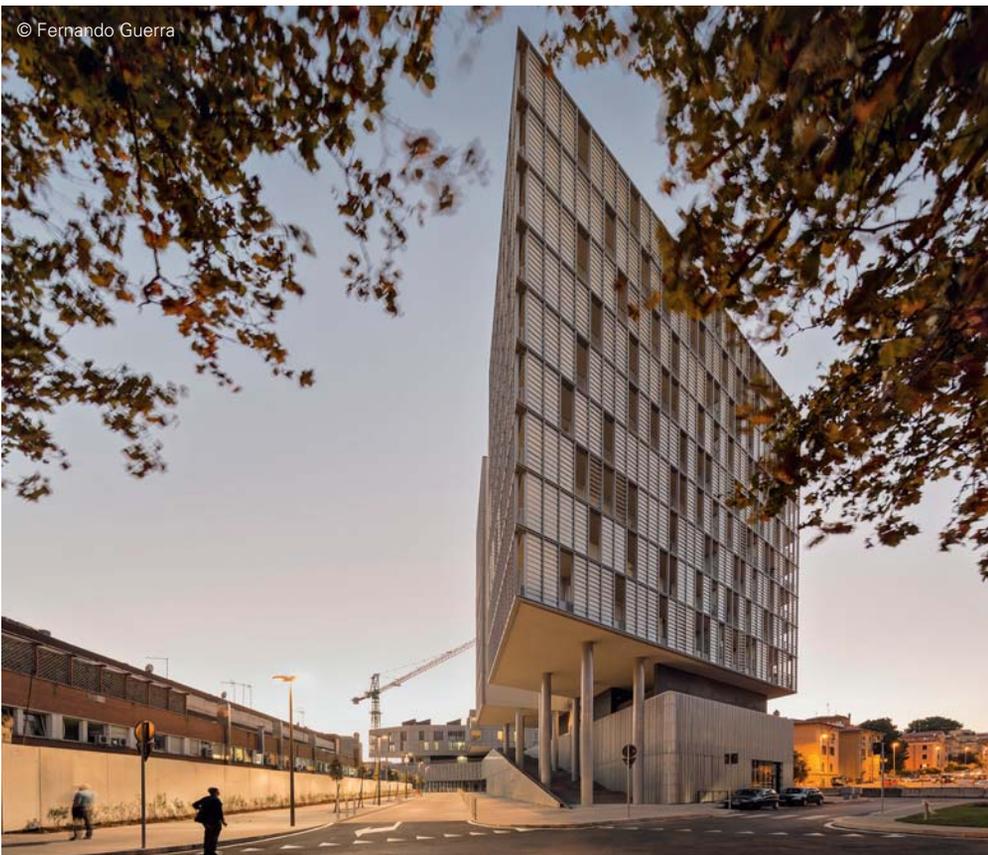
© Moreno Maggi



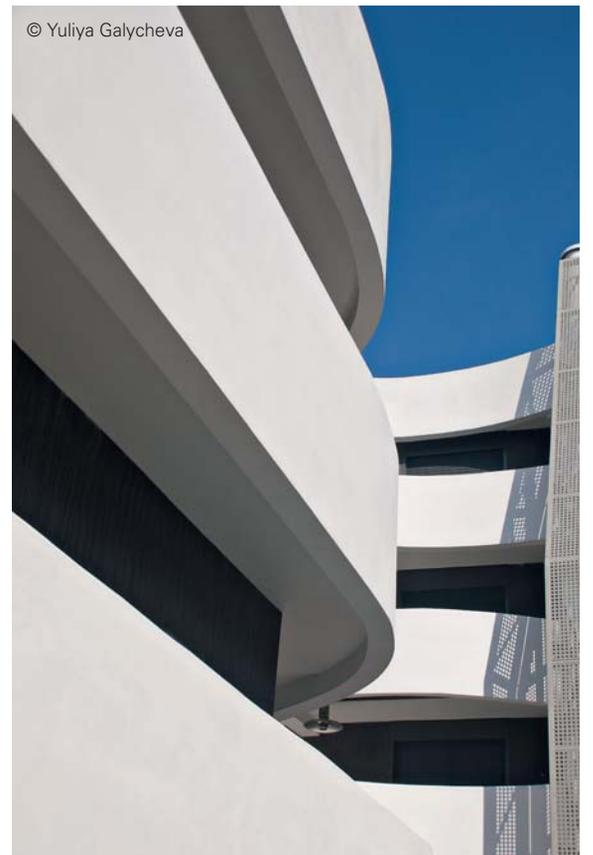
© Fabrizio Ronconi

# TRA PRESENTE E FUTURO

INTERVENTI RESIDENZIALI A ROMA



© Fernando Guerra



© Yuliya Galycheva

Nel corso degli ultimi anni, all'interno del quadro capitolino, il settore costruttivo ha evidenziato alcune operazioni rilevanti in ambito residenziale. Pur presentando difformità a livello di tipologia d'intervento, target e percorso progettuale, queste sono accomunate dal forte impatto che la loro costruzione ha avuto sull'area e sul contesto in cui sono andate a insistere.

Gli alloggi Giustiniano Imperatore, a firma di ABDR Architetti Associati, hanno previsto la sostituzione delle pre-esistenze (che versavano in condizioni precarie) con l'intento di fornire soluzioni abitative più consone e sicure, ricucendo al tempo stesso il tessuto urbano tutt'attorno grazie all'inserimento di appositi spazi e servizi pubblici. La stessa volontà di ristabilire connessioni da tempo scomparse ha ispirato lo studio Labics nella riqualificazione dell'ex deposito e rimessa ATAC nella Città del Sole. Di particolare rilievo, oltre alla scelta di recuperare uno scheletro urbano, la volontà di liberare percorsi da e verso il centro storico sollevando da terra i nuovi volumi. Con le residenze Casalbertone, Studio Transit ha realizzato un intervento di sostituzione (ancora una volta) di un vecchio stabilimento industriale, tuttavia senza accrescere la cubatura edificata della zona. Gli architetti hanno inoltre sfruttato la precedente conformazione del sito per introdurre elementi di innovazione e sviluppare un'architettura-simbolo per un quartiere fortemente penalizzato dall'ondata di edilizia speculativa. Infine la Torre Eurosky di Franco Purini e Laura Thermes, esempio di complesso residenziale costruito ex novo con la volontà di impreziosire il panorama urbano con un nuovo landmark verticale.

Tra le operazioni future, si segnalano una serie di interventi - oggi in fieri - che andranno a "riplasmare il volto urbano di Roma". Nella maggioranza dei casi, si tratta di progetti che non rispondono all'attuale emergenza abitativa, poiché destinati a una fascia medio-alta di futuri residenti; a dimostrazione di quanto il settore dell'edilizia di lusso non sia mai stato veramente in crisi. La speranza è che il futuro a breve termini porti con sé nuove iniziative (preferibilmente di matrice pubblica) sia per favorire la ripresa immobiliare, sia per rispondere alle necessità di una fetta più ampia di popolazione.

### **Alloggi Giustiniano Imperatore, 2010 ABDR Architetti Associati**

Vincitore di un concorso indetto nel 2005 per la progettazione ed esecuzione di un programma di riqualificazione urbana nell'area compresa tra via Costantino e viale Giustiniano Imperatore, l'intervento di ABDR Architetti Associati ha previsto la sostituzione dei fabbricati esistenti - in tutto 18 palazzi a 9 piani, risalenti al periodo di edilizia intensiva degli anni Sessanta, oggi in stato di forte deterioramento - e la successiva costruzione di due volumi, destinati a residenze e ad attività commerciali.

Il primo, a forma di pettine, si inserisce nel tessuto urbano con grande armonia poiché riprende la tipologia a corte aperta, tipica degli immobili presenti lungo via Costantino. Il secondo, se osservato da viale Giustiniano Imperatore, si presenta come corpo longitudinale dalla geometria sinuosa e fluida, simile alla sagoma di una farfalla. Spostandosi

nella piazza interna, si mostra invece sotto una veste diversa e cattura l'attenzione per il gioco di volumi lungo il prospetto: tre parallelepipedi, sospesi ad altezze differenti e sostenuti da pilotis, emergono quali corpi aggettanti e vanno a movimentare la linea di facciata.

Per il rivestimento di questi due volumi sono stati utilizzati mattoni di fornace e pietre naturali di travertino, tipici dell'area, che garantiscono un alto livello di resistenza all'usura. A livello estetico, la loro sempre diversa combinazione (a livello cromatico e dimensionale) assicura un pattern eterogeneo che arricchisce gli edifici. L'utilizzo di schermature mobili, vetrocamera, sistemi di raccolta e riutilizzo della pioggia e di coibentazione mediante capotto assicura un alto livello di sostenibilità e lo sfruttamento delle condizioni microclimatiche locali per un miglior rendimento energetico.

Tra i due edifici sorge un ampio basamento che, mediante un articolato sistema di movimentazione delle quote del terreno, accoglie i servizi sportivi, la palestra e la piscina, la cui grande vetrata si affaccia sul giardino della corte. Il basamento funge da connessione tra il complesso polifunzionale e il contesto circostante e da calamita per il quartiere, grazie alle sue attrattive a fruizione pubblica.

### **Torre Eurosky, 2013 Franco Purini, Laura Thermes**

Questo intervento residenziale si inserisce in un progetto di più ampio respiro, che ha previsto la pianificazione e successiva edificazione di un nuovo comparto urbano nel quartiere Eur: il business park Europarco, disciplinato nel PRG "Eur Sud Castellaccio". Forte della propria collocazione strategica, questo progetto urbanistico (che copre un'area di circa 250 mila metri quadrati) ha permesso di ridefinire il tessuto attraverso l'introduzione di opere architettoniche e la ridefinizione del concetto di spazio. Nello specifico, sono stati progettati edifici per attività terziarie, residenziali, ricettive, così come spazi commerciali e per il tempo libero. Il tutto servito da un sistema di linee di trasporto pubblico su ferro e su gomma, nodi di scambio e una mobilità a grande scorrimento, con collegamenti ad aree aeroportuali, alla rete di viabilità urbana e alle arterie autostradali.

In questo contesto, all'interno del masterplan dell'Europarco firmato da Studio Transit e Franco Purini, la torre Eurosky dello stesso Purini e di Laura Thermes nasce con la volontà di sovvertire la classica orizzontalità degli interventi residenziali, proponendosi come nuovo landmark urbano e come ripresa delle torri medievali che un tempo punteggiavano Roma. Il volume, alto 120 metri, si caratterizza per un'ampia fenditura che lo attraversa in sede centrale per quasi tutta la sua estensione. I due prismi si sviluppano in parallelo, entrambi serviti da due blocchi contenenti scale. In sommità, è stato inserito un coronamento con due grandi piani, uno orizzontale e uno inclinato.

La torre è suddivisa in 35 piani, 28 dei quali a destinazione residenziale. L'atrio si presenta come volume ad altezza quadrupla, con accessi dalla piazza pubblica e da quella privata, sviluppata intorno al perimetro dell'edificio. Le unità abitative, circa 200, sono suddivise in venti tipologie



© Moreno Maggi



© Moreno Maggi



© Fabrizio Ronconi

In apertura, in senso orario: **Alloggi Giustiniano Imperatore, Torre Eurosky, Città del Sole, Residenze Casalbertone**  
 Sopra: **Alloggi Giustiniano Imperatore;**  
 a fianco e sotto: **Torre Eurosky**  
 Pagina accanto, dall'alto: **tre vedute della Città del Sole e delle Residenze Casalbertone**

tutte le immagini courtesy dei progettisti



© Fabrizio Ronconi

che variano dai 48 mq del monocale fino alle soluzioni più estese, di oltre 250 mq. La modularità strutturale della torre ha infatti permesso una forte flessibilità compositiva e una distribuzione degli spazi personalizzabile a seconda delle esigenze personali. Ogni residenza è, inoltre, caratterizzata da un giardino d'inverno privato.

La torre accoglie molteplici servizi, tra cui palestra, spa, sala proiezioni, area lounge e spazio comune, trasformandosi in rilettura contemporanea della Macchina per Abitare modernista, garantendo al tempo stesso un elevato livello di comfort per i propri residenti. A livello di sostenibilità, la torre Eurosky prevede un sistema di pannelli solari in copertura, un sistema di recupero dell'acqua piovana e un dispositivo pneumatico per la raccolta differenziata dei rifiuti.

### Città del Sole, 2014

#### Labics

Il complesso sorge all'interno di un'area di circa 9.800 mq - un ex deposito e rimessa ATAC - situata tra la città compatta di inizio Novecento e alcune importanti infrastrutture quali la tangenziale est, via Tiburtina e la stazione Tiburtina.

L'intervento a firma di Labics è il risultato della vittoria di un concorso di progettazione, bandito dal Comune di Roma nel 2007. Lo studio ha organizzato le operazioni di riqualificazione seguendo un triplice fine: ricucire il tessuto a scala locale e metropolitana (via della Lega Lombarda e via Arduino, pur trovandosi nel medesimo quartiere, erano divise da prima della seconda Guerra Mondiale); dare vita a un luogo identitario senza snaturare il carattere del sito; inserire funzioni strategiche e centralità urbane e sociali per il quartiere. Per raggiungere gli obiettivi prefissati, essenziale è stata la valorizzazione degli spazi vuoti, mediante la creazione di un tessuto poroso e attraversabile, anche per incrementare la fruizione pedonale fino a quel momento penalizzata. Snodo principale del complesso è la piazza centrale, da cui si dipartono percorsi da e verso la città.

Il risultato è un piccolo quartiere multifunzionale, dove lo spazio aperto non è mai residuale e gli elementi architettonici seguono un gioco di pieni e vuoti, integrandosi su più livelli. All'interno della Città del Sole trovano infatti posto, oltre a luoghi pubblici, anche strutture residenziali, commerciali e direzionali e un parcheggio interrato. Ciascun edificio si distingue per una precisa volumetria e soluzione di facciata, con vetrate e brise soleil (in vetro e alluminio) strutturati, di volta in volta, in maniera differente. Trait d'union, tra i vari prospetti, sono le cromie neutre e le tinte pastello.

L'intero complesso poggia su due strutture che fungono da basamento. Queste ospitano un parcheggio multipiano, nella porzione interrata, e collegano il sistema degli spazi pubblici aperti con quello del costruito. Da qui, si sviluppano i diversi corpi architettonici. Due destinati agli spazi di retail e direzionali, altrettanti (rispettivamente la Torre Residenziale e le Ville Urbane) alle unità abitative. Tutti gli edifici sono classificati in classe energetica A e l'intero intervento ha avuto un impatto molto ridotto sul quartiere, essendo a cubatura zero.

## Residenze Casalbertone, 2011

### Studio Transit

Nella prima periferia est di Roma, luogo interessato da fenomeni di sviluppo immobiliare, lo Studio Transit ha curato la sostituzione di una fabbrica del ghiaccio, danneggiata dall'edilizia speculativa, con un complesso residenziale in grado di ospitare circa novanta alloggi. L'area in cui si trova è un lotto rettangolare affacciato sulla strada e diviso da un percorso interno. L'intervento ha messo in luce la volontà dello studio di creare un'architettura innovatrice per lo scenario locale - con forme dinamiche, alcune di matrice decostruttivista - ma al tempo stesso rispettosa della conformazione del quartiere (le operazioni condotte sono a cubatura zero).

La strategia progettuale si è basata su due linee guida. Da un lato, definire il prospetto affacciato sulla strada quale principale e conferirgli una precisa identità e riconoscibilità materica, grazie a geometrie pulite e regolari e all'utilizzo del travertino romano (le restanti facciate sono avvolte e protette da una pelle leggera in metallo). Dall'altro, sfruttare la "fenditura" tracciata dal percorso interno per mantenere la massa architettonica separata e realizzare un giardino privato, su cui si affacciano tutte le unità residenziali mediante balconate curvilinee.

Ne consegue un complesso vivacizzato dal gioco di contrasti tra la linearità e il rigore dei prospetti e la fluidità delle porzioni rivolte verso l'area a verde. Un'architettura che si innalza rispetto allo standard estetico e di sostenibilità del contesto circostante. La "spaccatura" interna permette l'ingresso della luce naturale in tutti gli appartamenti e a ogni piano, senza creare zone d'ombra. I pannelli metallici (perforati e operabili) lungo i prospetti, oltre a fungere da sistemi oscuranti, tutelano la privacy dei residenti. A livello di sostenibilità, tutti gli edifici sono certificati in classe A e secondo il sistema LEED.

## In costruzione

## Residenze Ludus Magnus, 2016

### Matteo Thun & Partners

Il progetto di Matteo Thun e Luca Colombo si fonda sulla riqualificazione di una palazzina edificata nel 1958 e tutelata dai beni artistici e archeologici. L'edificio si affaccia direttamente sul sito archeologico Ludus Magnus, da cui prende il nome, e gode di una vista incontaminata sul Colosseo.

Per l'occasione, gli architetti si sono occupati del rifacimento della facciata e della riprogettazione degli spazi interni, ponendo particolare attenzione al linguaggio, rigoroso e formale, e alla scelta dei materiali di finitura, così da garantire un inserimento armonioso nel contesto e il rispetto degli standard richiesti dall'ente per i beni culturali. Il complesso, che dovrebbe essere pronto per metà 2016, si sviluppa all'interno di un lotto di circa 5.000 mq, risponde ai moderni standard tecnologici ed è certificato in classe A.





I In senso orario da in alto a sinistra: **Residenze Ludus Magnus, Portofluviale 71 e due vedute di Domus Aventino**

Al suo interno, accoglie 14 appartamenti di pregio da 40 a 250 mq.

#### **Domus Aventino, 2017** **Studio Tamburini e Studio Marco Piva**

Ai piedi del colle Aventino, la sede romana di BNL è oggi al centro di un programma di riqualificazione in complesso residenziale. A curare il tutto, due studi: lo Studio Tamburini per il progetto architettonico, lo Studio Marco Piva per gli interni. Obiettivo dell'intervento è quello di offrire un'architettura innovativa, che venga incontro alla domanda edilizia, mantenendo al tempo stesso la memoria del progetto originario, risalente agli anni Cinquanta e a firma di Cesare Pascoletti, collaboratore di Piacentini.

Il complesso, situato tra via di Santa Prisca, piazza Albania, via di Sant'Anselmo e via dei Decii, offre un ampio ventaglio di soluzioni abitative e servizi, rispondendo a un'ampia gamma di esigenze. In tutto sono 185 appartamenti, sviluppati all'interno di un lotto di 18.000 mq, che variano dal monolocale all'attico. Le unità abitative si suddividono in tre categorie a seconda dello stile prescelto (classico, moderno e d'arte) e sono dotate di sistemi di domotica. Agli appartamenti si aggiungono spazi privati a disposizione dei residenti, quali giardini privati, palestra, area lounge, autorimesse e servizi comuni.

#### **Portofluviale 71, 2017** **Bruno Moauro**

Questo complesso residenziale sarà costruito ex novo all'interno del quartiere Ostiense-Marconi, una zona fortemente investita da un'ondata di opere di riqualificazione nel corso dell'ultimo decennio. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una piazza pubblica e due piani di parcheggi interrati, congiuntamente al restauro e all'adeguamento funzionale di un edificio storico presente nell'area. Quest'ultimo verrà trasformato in edificio polifunzionale e ospiterà una residenza di prestigio e un museo per i reperti archeologici rinvenuti durante gli scavi. L'intervento si impone dunque come importante operazione di ricucitura urbana, tesa a ricollegare le vie ciclo-pedonali del lungotevere e, al contempo, a inserirsi in maniera armonica e proporzionata nel tessuto urbano pre-esistente. Gli appartamenti sono pensati per un'utenza eterogenea, saranno tutti corredati da ampie logge e costruiti con materiali certificati ecocompatibili (il complesso è progettato per rientrare in classe energetica A).

#### **71 Via Boncompagni, 2017** **MAD Architects**

Questo progetto, approvato dall'assemblea capitolina nel 2014 a seguito della proposta lanciata dallo studio



In senso orario da in alto a sinistra: **due vedute di 71 Via Boncompagni e del Complesso Monticello** |

cinese nel 2010, è il primo intervento europeo di MAD Architects e riguarderà la trasformazione di un complesso multifunzionale, a pochi passi da via Veneto, in abitazioni e uffici. Nello specifico saranno riqualificati tre distinti corpi di fabbrica in stile moderno, risalenti agli anni '70: il complesso residenziale e direzionale Boncompagni, il Residence May Fair e l'ex chiesa di San Lorenzo da Brindisi (oggi utilizzata come sala congressi e biblioteca).

L'idea degli architetti è di rimuovere le facciate e mantenere la struttura esistente degli edifici a cortina, sfruttandola come base di partenza. In questo modo, sarà possibile inserire, tra le maglie, le nuove unità abitative e le terrazze alberate, così da realizzare un parco verticale all'interno del complesso. Il progetto prevede la realizzazione di 145 appartamenti esclusivi, di varie dimensioni e layout (dal monolocale alla villa urbana), distribuiti su otto piani fuori terra e di un'autorimessa interrata. Contestualmente, l'ex chiesa non subirà modifiche e, al piano terra, verranno destinati 300 mq a un'associazione che si occupa di bambini con disabilità.

Il Comune di Roma, convinto dal progetto per l'identità unitaria delle parti e il dialogo tra il complesso e l'ambiente circostante, potrà ricavare oneri per circa 7 milioni di euro che, in accordo con i Municipi, verranno reinvestiti a favore del centro storico.

### **Complesso Monticello, 2017 Europa Risorse**

L'area di intervento è posta a ridosso delle mura Vaticane e prevede la sostituzione di un'ex clinica, all'interno di un lotto di 10.000 mq. Finalità del progetto è la realizzazione di circa 60 appartamenti di alto livello, dai 120 ai 400 mq, attingendo dal modello delle residenze borghesi della tradizione romana. Il complesso sarà articolato in tre corpi edilizi: le Residenze, la Villa e la Villa Pazzi, che rievoca i progetti di Arturo Pazzi. Sulle ali del volume principale e nell'intero piano terra degli altri due troveranno posto delle ville concepite come unità abitative indipendenti.

Gli appartamenti, che assicureranno grande flessibilità nelle soluzioni interne, potranno inoltre contare su una terrazza dall'estensione variabile, dai 30 a 150 mq, grazie alla presenza di facciate mosse. Durante i mesi invernali, sfruttando le vetrate operabili, la terrazza si trasformerà in serra e riscalderà l'ambiente domestico. Per quanto riguarda gli spazi pubblici, il progetto prevede l'edificazione di una piazza, un percorso aperto sulla città e un belvedere panoramico per godere della vista privilegiata sulla città.

**ar**



# PROGETTO FLAMINIO

UN CONCORSO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

L'area militare denominata Ex stabilimento Militare Macchine Elettriche e di Precisione, di proprietà dell'Agenzia del Demanio, è stata acquistata a fine 2013 da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr che, circa un anno dopo, ha bandito un concorso in collaborazione con l'Assessorato alla Trasformazione Urbana di Roma Capitale.

L'intento era quello di rigenerare il quartiere Flaminio, un luogo di grande rilevanza per l'area nord della città, che ha mutato la propria vocazione più volte nell'ultimo secolo e che, nei decenni appena trascorsi, ha visto nascere strutture culturali di richiamo internazionale.

L'area interessata dal concorso, appena un chilometro fuori porta, è circondata da importanti architetture recenti, come il museo Maxxi disegnato da Zaha Hadid e il Parco

della Musica di Renzo Piano, e del Novecento, come il Foro Italico e il Villaggio Olimpico; è considerata inoltre una zona chiave per costruire una nuova identità per questa porzione della città. Il bando richiedeva la progettazione del piano generale del quartiere, con 35.000 mq di residenze, di cui 6000 mq destinati a housing sociale, 10.000 mq di edifici ricettivi e commerciali e un insieme di strutture pubbliche per un totale di 14.000 mq, con un programma che integrasse la futura Città della Scienza, per la quale sarà bandito un concorso specifico in un secondo tempo.

Il concorso indetto da CDP Investimenti Sgr si è svolto in due fasi, la prima a candidatura libera, tramite presentazione di un curriculum e una proposta indicativa; la seconda, a cui hanno avuto accesso sei finalisti selezionati anche in



base all'interesse per lo spazio pubblico urbano emerso in fase di analisi delle candidature, è stata strutturata ispirandosi alla procedura di *Mandats d'Étude Parallèles*, in cui la giuria interagisce in più tappe con i finalisti. Il progetto vincitore, quello dello Studio 015 Paola Viganò, restituirà al quartiere la "porosità" venuta meno negli anni in cui l'area, a uso militare, era recintata e nettamente separata dalla città circostante: il nuovo assetto ricostituirà le connessioni con il Tridente e nascerà in continuità con il Maxxi, ricucendo il quartiere con le aree limitrofe.

**La città è una risorsa rinnovabile. Il progetto per il quartiere Flaminio e la Città della Scienza**

**di Paola Viganò**

All'interno dell'ansa del Tevere, una struttura urbana permeabile nord-sud, annunciata dai bei filari di tigli esistenti e perpendicolari alla nuova passeggiata di via

Guido Reni, ritrova la porosità negata dai grandi recinti militari; stabilisce una continuità importante tra i due assi del tridente, via Masaccio a nord e viale del Vignola a sud, coinvolgendo la piazza del Maxxi in una nuova sequenza di spazi pubblici sulla quale affaccerà la Città della Scienza: una scelta di impianto che, grazie alla sua semplicità, consente una varietà di modi di abitare e di spazi aperti.

**Principio insediativo e progetto di suolo**

Il progetto si inserisce in un processo del quale coglie possibilità e potenzialità: spaziali, sociali ed economiche. Si traduce in scelte di struttura urbana in grado di attraversare processi di lungo periodo, è adattabile e flessibile. La struttura urbana è solidamente ancorata alla definizione dello spazio pubblico, al "progetto del suolo" e ad un principio insediativo, «modo di disporsi degli edifici e di essere degli edifici nella città» nelle parole di Bernardo Secchi in una lezione di molti anni fa (IUAV, 1991). Nel proporre "un modo di essere" nella città, il principio insediativo chiarisce scala e misure del progetto, gli





elementi di continuità e di distanza dalla variegata tradizione insediativa riunita nel quartiere Flaminio, descritta e decostruita nel corso del lavoro. Il progetto intende criticare gli isolati chiusi, l'impermeabilità totale, gli interni poveri di qualità, le strade private degli isolati ad esempio lungo via Pinturicchio, o la totale impermeabilità, paradossalmente, del sistema "aperto" delle palazzine che affacciano su via Flaminia. Pur apprezzando l'articolazione degli spazi aperti del bell'*ensemble* di Villa Riccio, il progetto non intende proporre, come in quel caso, un'ennesima *enclave*; del quartiere Olimpico riprende la generosità dello spazio pubblico, ma non la forte dicotomia tra spazio dell'automobile e giardini che riduce la fluidità dello spazio e la sua qualità complessiva.

Trattamento degli spazi aperti, geometrie, chiusure e aperture, tutto questo contribuisce a definire un modo di essere della parte nella città. Per questo il principio insediativo non si esaurisce in una giacitura, ma si compone di una struttura di spazi aperti e pubblici che valorizza la via Guido Reni, una passeggiata tra il Ponte della Musica e la riserva di Monte Mario, a ovest, e la collina di Villa Glori, a est. A questa si aggiunge la mezza luna di spazi pubblici, da Tevere a Tevere (e oltre, con una proposta di nuova ponte pedonale a sud), attraversando il tridente e costituita dalla piazza del Maxxi, dalla nuova piazza della Città della Scienza e dalla parte sud dell'area destinata a parco e attrezzature, in continuità con il parco di Villa Flaminia. L'insieme di questi spazi arricchisce le dotazioni urbane e di quartiere e la permeabilità complessiva dello spazio. Ciò che è importante riconoscere è il carattere variabile e cangiante di questi spazi: allo stesso tempo luoghi del quotidiano (con il commercio al piano terra degli edifici su via Guido Reni, in continuità con il mercato comunale) e spazi che possono diventare attrattivi di popolazioni diverse da quelle locali. In questa doppia dimensione risiede il loro interesse.

Ogni alloggio ha un panorama: verso i giardini interni, le piazze ombreggiate dai pini isolati, o verso le colline e le sponde del Tevere. Il linguaggio urbano si costruisce ricomponendo la riflessione tipologica, l'attenzione alle prestazioni ambientali, alle scelte energetiche e relative alla raccolta delle acque piovane, al confort dello spazio abitabile.

**Memoria e trasformazione**

Il progetto propone una selezione di spazi e materiali da mantenere, riusare e riciclare. Il mantenimento riguarda una parte notevole del patrimonio vegetale; il riuso riguarda alcuni gruppi di edifici da adattare a nuovi usi (il

| Apertura e pagina precedente: **Studio 015 Paola Viganò**  
 | In alto e in basso: **Navarro Baldeweg Asociados**

gruppo di hangar con strada interna e il gruppo di hangar, strada e camera afona a sud); il riciclo implica demolizioni e reimpiego di parte dei materiali presenti sul posto. L'obiettivo è minimizzare gli scarti, il rifiuto, utilizzare a fondo l'energia grigia accumulata nel sito. L'insieme di queste operazioni permette di trasformare un'area militare dismessa in una nuova parte di città, di continuare il processo di stratificazione urbana esplorando lo spazio, le sue potenzialità e flessibilità.

In una serie di documentari realizzati negli ultimi anni, Renato Verdecchi, abitante del quartiere Flaminio, raccoglie immagini, ricordi, interviste sulla trasformazione dell'area. La memoria sembra ancorarsi agli edifici e al loro mantenimento; si insiste sul ruolo culturale che l'area potrebbe assumere in relazione al museo Maxxi. Alcuni di questi temi sono ripresi anche nei dibattiti pubblici che hanno accompagnato l'elaborazione del piano di recupero. Rispetto a queste riflessioni, le scelte del progetto affrontano lo spessore concettuale e operativo della trasformazione, riconoscendo nell'organizzazione perpendicolare a via Guido Reni un tratto comune all'intera area del tridente e capace di riconfigurarla nel tempo; uscendo dalla logica del monumento isolato, selezionando alcune configurazioni spaziali da riutilizzare per attrezzature pubbliche. La relazione tra mantenimento, cancellazione e nuovo si costruisce in modi non lineari.

Nella famosa analogia impossibile che Sigmund Freud propone ne *Il disagio della civiltà* (1929) tra Roma, le sue vestigia, i suoi frammenti («[...] disseminati nel dedalo di una metropoli [...]») e la mente umana, l'autore immagina che perfino Roma, con la sua immensa stratificazione, non sia sufficiente a rappresentare il complesso lavoro di rimozione, accantonamento, ritrovamento svolto dalla memoria. L'ipotesi di una Roma nella quale tutto sia sempre ed eternamente leggibile con le infinite sovrapposizioni di strati temporalmente distanti è un'immagine paradossale, ma capace di illuminare l'infinita nostalgia che pervade ogni progetto di trasformazione e allo stesso tempo l'impossibilità del ricordo totale. Se la città potesse mantenere tutte le sue tracce potremmo far coesistere storie distanti e non dovremmo scegliere, selezionare, ma solo aggiungere, accumulare, senza nulla perdere. Ma, appunto: perfino Roma, luogo esemplare di stratificazione, ha lasciato dietro di sé qualcosa. La selezione è inevitabile. Allo stesso tempo non è possibile, se non a causa di catastrofi, cancellare interamente l'impianto di una parte di città, perderlo senza che nulla riaffiori. È questo il caso del progetto che proponiamo, rivelando un impianto parzialmente nascosto e proponendone una nuova



In alto e in basso: **laN+ |**





I In alto e in basso: **Caruso St John Architects**

interpretazione. Il rapporto con il passato non è banale: non si affida solo al mantenimento di alcuni edifici, o di un'immagine isolata dalla storia, ma si appoggia ai tracciati, ai filari degli alberi, al recupero di materiali, all'appropriazione possibile di uno spazio nuovamente poroso.

### Le altre proposte finaliste

Il progetto di **Juan Navarro Baldeweg ed Enrico Da Gai** prevede un'ampia piazza di fronte al Museo Maxxi, che dà spazio ai diversi ingressi della città della Scienza, delle attività commerciali e ricettive, collocate nelle preesistenze, restaurate e ripensate per i nuovi impieghi. La parte occidentale del lotto è riservata agli edifici residenziali, sei torri con un numero di piani compreso tra otto e dieci, di cui una, quella più a sud, con una forma ad angolo che riprende il perimetro del lotto, è dedicata all'housing sociale.

I caratteri specifici dell'intervento consistono in uno spazio-simbolo contiguo alla Città della Scienza, illuminato dall'alto, che affaccia su via Guido Reni ed è pensato per accogliere installazioni speciali ed esposizioni temporanee, e una concezione del "terreno come bassorilievo", volta a differenziare le diverse aree pubbliche e private.

**KCAP** ha concepito invece un masterplan in cui una passeggiata alberata, continuazione di via Raffaele Stern, taglia in diagonale il lotto. A nord-ovest la Città della Scienza, a nord-est e sud-ovest le aree residenziali e ricettive.

Grande importanza è riservata alle aree verdi: non soltanto due giardini pubblici, ma un orto comunale per i residenti e una serie di spazi differenziati a seconda delle funzioni, oltre alle pertinenze private. Il programma prevede l'utilizzo di due strutture esistenti con affaccio su via Guido Reni per lo sviluppo della Città della Scienza e ipotizza così un avvio immediato delle attività.

Anche nel progetto di **Labics + ParedesPedrosa Arquitectos** l'asse diagonale, in continuità con via Raffaele Stern, è pensato come un viale alberato pedonale che collega diversi luoghi e ambiti, ma diverso è l'esito del progetto. L'idea dello studio romano è volta all'integrazione del nuovo spazio nel tessuto urbano esistente, senza strappi né sovrapposizioni, e a valorizzare le tracce esistenti, mantenendo la memoria del luogo tramite il nuovo disegno del suolo, composto dalle diverse pavimentazioni e dalla morfologia degli edifici, che riprende nella copertura l'aspetto tipico delle strutture militari. La Città della Scienza è collocata nella parte sudorientale del lotto in modo da creare una relazione con il museo Maxxi, che sorge dall'altro lato della strada, e si



prevede di impiegare uno degli edifici di via Guido Reni per avviare sin da subito le attività culturali.

Particolare attenzione alle tracce del passato è riservata anche dal progetto dell'altro studio romano, **laN+**, che recupera le pre-esistenze ("la città sotto") con l'aggiunta di nuovi volumi ("la città sopra"), incentrando il programma intorno a una piazza principale, in parte riparata da un pergolato, su cui affacciano la Città della Scienza nel lato nordorientale, e tre degli edifici principali. Questi ospitano attività commerciali e attività turistico-ricettive ai piani terra, residenze e housing sociale ai piani superiori. La porzione del lotto di forma triangolare, che confina con viale del Vignola, riprende l'organizzazione volumetrica dell'area circostante e prevede una serie di giardini ad uso semipubblico.

Il masterplan presentato da **Caruso St John** è stato pensato come un frammento di città, un "pezzo di Roma dentro Roma" e riprende gli elementi tipici del centro della città, arricchito da una più alta densità di luoghi pubblici come giardini, piazze e strade alberate. Gli edifici a corte collocati nella parte occidentale del lotto ospitano le funzioni commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori, con una struttura riservata all'housing sociale e un'altra alla ricettività. Lo studio propone inoltre l'applicazione di una serie di linee guida che definiscono l'aspetto degli edifici per conferire una immagine omogenea a tutta l'area.

## Il ruolo della committenza

### di Marco Sangiorgio

*Direttore generale di CDP Investimenti Sgr*

Progetto Flaminio è il primo concorso di architettura realizzato da CDP Investimenti Sgr, la società di gestione del risparmio del Gruppo Cassa depositi e prestiti che gestisce il "FIV - Fondo Investimenti per la Valorizzazione" del patrimonio pubblico, titolare a Roma degli ex impianti militari di via Guido Reni.

Non è l'unico concorso promosso dalla società. A dicembre 2015, lo studio Barozzi Veiga si è, infatti, aggiudicato quello per la riqualificazione urbana delle ex caserme Montelungo Colleoni di Bergamo e, nel corso del 2016, ne saranno banditi altri due, a Bologna e a Firenze. Il ricorso allo strumento concorsuale in misura così significativa - e sempre in collaborazione con le rispettive Amministrazioni comunali - ci sembra sia la strada migliore per individuare il progetto di trasformazione di quegli immobili FIV che presentano oggi le maggiori complessità e che comportano ricadute significative sulla città.



In alto e in basso: **KCAP Architects&Planners** |





| In alto e in basso: **Labics + ParedesPedrosa Arquitectos**



### Valorizzare le aree dismesse

Sia Progetto Flaminio che le citate procedure concorsuali riguardano impianti militari dismessi. È un dato significativo che collega queste iniziative al più generale processo di trasformazione delle città per sostituzione e riqualificazione di parti già edificate, in cui la trasformazione e rifunzionalizzazione delle ex caserme occupa un posto di rilievo, non soltanto in Italia.

Dopo gli impianti industriali dismessi, le aree portuali e poi ferroviarie, le mutate esigenze legate alla difesa hanno infatti reso disponibili importanti infrastrutture ubicate all'interno della città. Sono attrezzature rimaste a lungo precluse e sconosciute, e che attualmente generano aspettative da parte del territorio e opportunità di valorizzazione per la proprietà.

Da una parte, gli abitanti vi scorgono l'occasione per reperire spazi pubblici e realizzare servizi per il quartiere; dall'altra, le Amministrazioni locali possono così perseguire le proprie politiche di riqualificazione della città esistente. Inoltre, per gli operatori professionali, l'immobile diventa attraverso lo strumento del concorso una concreta opportunità di investimento.

Per l'ex stabilimento macchine elettriche di precisione - questa la funzione militare cui erano destinate le aree di Progetto Flaminio - le attese sono più significative che altrove. Investono, infatti, un quartiere caratterizzato dalla presenza di architetture novecentesche, moderne e contemporanee, in cui, se da un lato sono presenti importanti attrezzature di livello urbano, dall'altro gli abitanti sollecitano una maggiore dotazione di servizi locali e di spazi di aggregazione.

### Perché un concorso?

La consapevolezza di tutta questa posta in gioco e delle responsabilità che gravano sulla committenza ci ha fatto intraprendere l'articolato percorso amministrativo e di confronto con la città, che ha portato al concorso Progetto Flaminio.

Al riguardo, con una prima delibera della Giunta capitolina di dicembre 2013 e una seconda delibera dell'Assemblea capitolina di agosto 2014, il Comune ha definito gli indirizzi urbanistici, le destinazioni d'uso private e pubbliche e le densità edificatorie del progetto di trasformazione, tenendo conto di quanto emerso dal citato percorso partecipativo intrapreso con i cittadini e, in particolare, con gli abitanti del quartiere.

Il confronto è proseguito anche durante lo svolgimento del concorso attraverso incontri con i sei progettisti finalisti e, successivamente alla sua conclusione, con ulteriori confronti con i progettisti vincitori incaricati nel frattempo da CDP Investimenti Sgr della predisposizione del piano di recupero.

In applicazione degli indirizzi prescrittivi dettati dal Comune di Roma e degli esiti del processo partecipativo, CDP Investimenti Sgr e il Comune di Roma, a ottobre 2014, hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa che, tra l'altro, prevedeva il ricorso alla procedura concorsuale per individuare il progetto di riqualificazione urbanistica

dell'area, allo scopo di «conseguire livelli di qualità elevata e assicurare il massimo controllo degli esiti progettuali». Successivamente, CDP Investimenti Sgr, in collaborazione con le strutture tecniche del Comune, ha predisposto il Documento Preliminare alla Progettazione e, a dicembre 2014, ha bandito il concorso che ha visto la partecipazione alla prima fase di oltre 240 gruppi di progettisti, italiani e stranieri, e si è concluso a giugno 2015 con la selezione, da parte di una qualificata giuria internazionale, del progetto dello Studio Paola Viganò, in associazione con la società d'ingegneria D'Appolonia.

Un percorso articolato e trasparente che, nel rispetto delle procedure partecipative codificate dal Comune, ha coinvolto in un confronto approfondito gli abitanti e le strutture tecniche e politiche dell'Amministrazione comunale, la giuria e i sei progettisti finalisti. Questa scelta crediamo abbia favorito l'esito felice del concorso e l'elevata qualità di tutti i progetti finalisti.

### L'esito del concorso

In particolare, il progetto vincitore dello Studio Paola Viganò/D'Appolonia ci sembra interpreti bene gli indirizzi progettuali definiti dal Comune e dai cittadini. L'attenta analisi morfologica e dei fabbisogni del quartiere riteniamo abbia suggerito ai progettisti un disegno del nuovo intervento che si inserisce in modo pertinente nel tessuto urbano esistente, ricucendo parti di città fino a oggi separate, creando un'articolata gradazione di spazi pubblici, semi-pubblici e privati che arricchisce le relazioni con il quartiere e riqualifica la via Guido Reni (oggi solo un parcheggio), valorizzandone le connessioni anche funzionali con gli spazi aperti del Maxxi e con quelli di via del Vignola.

Gli altri progetti finalisti hanno proposto soluzioni diverse e tentato strade alternative che ci sembrano meritevoli di attenzione perché rappresentano un contributo di idee sul tema più generale del riuso delle caserme cui facevamo cenno prima.

A dicembre 2015 abbiamo consegnato al comune di Roma gli elaborati del Piano di Recupero sviluppato dagli studi Viganò e D'Appolonia dando così avvio all'iter amministrativo di istruttoria e approvazione del progetto e alla successiva attuazione dell'intervento.

*Tutte le immagini courtesy dei progettisti*

ar

#### NAVARRO BALDEWEG ASOCIADOS

**Team:** Juan Navarro Baldeweg, Nuria Bertrán Juez, José Luis del Cid Mendoza, Ana Cruz Jiménez, Pablo Sánchez de Vega Gutierrez, Pau Soler Serratosa

**Enrico Da Gai**

**Team:** Enrico Da Gai, Leonardo Manno

**Sostenibilità:** JG Ingenieros

#### STUDIO 015 PAOLA VIGANÒ

(urbanistica, paesaggio, architettura)

**Team:** Paola Viganò, Simona Bodria, Uberto degli Uberti, Laura-May Dessagne, Alessio Tamiazzo, Kasumi Yoshida, Quinyi Zhang

**D'Appolonia**

(sostenibilità ambientale ed energetica, ingegneria idraulica e mobilità)

**Team:** Chiara Farinea, Alberto Giambellini,

Lorenzo Facco, Andrea Tomarchio, Manuela Sciotto, Giorgio Bonvicini, Giada Barla

#### CARUSO ST JOHN ARCHITECTS

**Paesaggio:** Vogt Landscape Limited

**Sostenibilità:** Max Fordham

**Ingegneria:** BC - Building Consulting

#### KCAP ARCHITECTS&PLANNERS

**Team:** Kees Christiaanse, Ute Schneider,

Anouk Kuitenbrouwer, Andraz Intihar,

Giulia Scotto, Blaz Boldin

**Paesaggio:** SPSK\* (Emiliano Auriemma, Matteo Giannini, Carola Clemente), LATZ+Partner (Tilman Latz, Daniela Strinsky, Dörte Danemann)

**Sostenibilità:** KEOTO (Frank Thesseling, Martin Mosteiro)

**Finanza immobiliare:** FAKTON (Erwin Daalhuisen, Dominique Rethans)

**Mobilità:** Systematica Mlab (Luca Guala)

#### LABICS+PAREDES PEDROSA ARQUITECTOS

**Team Labics:** Maria Claudia Clemente, Francesco Isidori,

Onorato di Manno, Sara Sosio, Andrea Di Renzo

**Team Paredes Pedrosa Arquitectos:** Ángela García de Paredes,

Ignacio G. Pedrosa, Roberto Lebrero, Álvaro Rábano Poveda,

Clemens Eichner, Miguel Beltárn de Lis Barto-lomé, Giorgio Dietmar Skoll

**Paesaggio:** Grupo Aranea (Marta García Chico, Francisco Leiva Ivorra)

**Sostenibilità:** Prof. Eliana Cangelli, Maurizio Sibilla

**Infrastrutture:** Intertecno Spa (Enrico Bonetti)

#### laN+

**Team:** Carmelo Baglivo, Luca Galofaro, Stefania Manna,

Valerio Ciaccia, Ida Costabile, Annalisa Di Paola, Fabrizio Furiassi,

Gerta Heqimi, Caterina Naglieri, Marco Pacifico, Claudia Scimia

**Paesaggio:** Atelier B' (Jordi Bellmunt, Agata Buscemi,

Ada Sanchez, Emilio Scarangella, Agustí Anglada)

**Ingegneria e sostenibilità:** SD Partners (Massimo Giuliani,

Anna Milella, Carlo Maria Zanetti, Franco Casalboni)

# RIGENERARE CORVIALE: LOOK BEYOND THE PRESENT

**Un'occasione per ripensare l'abitare**

**di Paola Rossi**

A concorso concluso e a risultati resi pubblici sono stata invitata a scrivere un secondo articolo per questo numero di AR sul tema del Corviale: ho pensato di proporre la pubblicazione dell'intervista che Simona Maggiorelli mi fece per il settimanale *Left* (n.29/2015), appena dopo la pubblicazione del bando di concorso per la rigenerazione di Corviale.

Penso che meglio di una mia ulteriore riflessione questa intervista dal titolo "Reinventare il Corviale", in quanto dialogo tra il punto di vista di una giornalista sensibile alle dinamiche socio-culturali e quello di un'addetta ai lavori libera da preconcetti, sintetizzi i temi del dibattito - sempre vivo - sulle forme della città.

Sulla base delle proposte presentate dai progettisti concorrenti - tante, diverse tra loro, variamente interessanti e spero a breve pubblicate - per il recupero di Corviale

a quarant'anni dalla sua ideazione, penso si possa (e si debba) proporre un rinnovato dibattito sulla città e sul concetto stesso dell'abitare umano.

***"Reinventare il Corviale" - Intervista di Simona Maggiorelli a Paola Rossi***

Costruzione all'avanguardia negli Anni '70 e pensato da Mario Fiorentino come progetto pilota, il Corviale negli anni è diventato il simbolo del fallimento di una architettura ideologica che ha perso di vista l'umano. Tanto che qualcuno è arrivato anche a dire che sia un ecomostro da abbattere. Ora, per rispondere alle migliaia di famiglie che vi abitano, la Regione Lazio ha stanziato 9,5 milioni di euro per la rigenerazione di Corviale, di proprietà dell'ATER (ex IACP), con un Concorso internazionale, bandito con la consulenza dell'Ordine degli Architetti.

«Regione Lazio e ATER, affrontano organicamente il tema di Corviale con l'intenzione di risolverne i problemi da più parti contemporaneamente, affrontando la necessaria



manutenzione ordinaria, la riqualificazione residenziale del quarto piano che in origine doveva essere il cuore vitale dell'edificio destinato a servizi mai insediati. Con questo Concorso si propone di modificare attivamente l'esistente.» dice l'architetto Paola Rossi, responsabile dell'Area Concorsi dell'Ordine degli architetti PPC di Roma e provincia.

**Simona Maggiorelli: Perché lo slancio utopico che c'era dietro alla progettazione del Corviale non ha portato a una costruzione vivibile, tanto che il Serpentone è diventato simbolo di degrado e di emarginazione?**

**Paola Rossi:** Mi permetta una nota personale: seguo il dibattito sul Corviale dal 1984, anno in cui fui invitata dall'allora Presidente Iacp a aprire il mio studio, nel quarto piano. Decisi di non accettare quell'offerta. Poi negli anni ho cercato, leggendo e studiando, di capire perché. Il Corviale viene definito architettura utopica, ma a me pare che sia stato pensato per una società ideale, inesistente. Lo stesso Fiorentino in un'intervista del 1985, quando il Corviale era completato e abitato, avanzava dubbi sulla riuscita dell'operazione: «Un discorso di questo genere non si risolve solo con l'architettura: pari importanza ha la gestione. Se l'inquilino di domani pensa di avere una struttura di tipo paternalistico in cui tutto viene offerto e niente gli viene dato, è chiaro che Corviale è

destinato ad un fallimento clamoroso». Gli insediamenti umani si stratificano, si modificano, adattandosi alla storia, all'evoluzione dei costumi, della società e delle tecnologie e oggi, dopo più di 30 anni, con questo concorso si chiede fortemente al mondo internazionale degli architetti un'idea di trasformazione che possa rendere accogliente il complesso, alla ricerca di una qualità di vita a cui tutti hanno diritto.

**S.M.: La linea retta identifica il Corviale, come linea di separazione fra città e campagna, di demarcazione netta fra abusivismo e progettazione pubblica. Ma quella linea retta è diventata un muro d'ideologia?**

**P.R.:** Pensato come una diga che dovesse contenere e controllare «l'aggregato informe» (sono parole di Fiorentino) della crescita senza controllo della città, Corviale si pone effettivamente come un muro impenetrabile allo sguardo dell'ignaro viaggiatore che percorre la via Portuense, investito improvvisamente, dopo l'ennesima curva, da un fronte continuo che nega alla vista qualsiasi prospettiva. Vi è stata da parte del gruppo di progettazione la ricerca deliberata di un segno elementare e fuori scala che rappresentasse la residenza economica. Corviale è visibile da molte parti della città ma, come se la massa degli abitanti non fosse composta di tanti individui, l'idea rivoluzionaria dell'uguaglianza è stata rappresentata



1975 - Fase di cantiere: ruspe regolarizzano la sommità della collina di Corviale  
(MAXXI Museo nazionale delle arti del XXI secolo, Roma, Archivio Mario Fiorentino)

Courtesy ATER Roma



dall'architettura come anonimato, in un parallelepipedo lungo un chilometro. Non è facile dare definizioni così dure di un'architettura che tanti dicono di amare e che segna comunque un punto nodale nella ricerca architettonica, ma penso che i problemi non possano essere risolti senza avere prima chiaro il motivo del loro insorgere. Questo concorso sarà un punto di partenza per una rinnovata ricerca.

**S.M.: Quanto ha influito il modello razionalista di Le Corbusier anche su architetti che si dicevano progressisti e di sinistra?**

**P.R.:** Le Corbusier concepiva la casa come *machine à habiter* e pensava che le *Unités d'Habitation*, fondate su questo concetto, avrebbero composto, insieme, la Ville Radieuse. Il modello razionalista prende in considerazione la funzionalità della casa e concepisce spazi utili per gli abitanti. Questa impostazione tutta razionale, ha portato alla costruzione di tanti quartieri di edilizia popolare progettati tra gli anni '70 e '90 a Roma, frutto di un'urbanistica razionalista che voleva proporre il disegno della città nuova. In realtà appaiono ancora oggi sfavorevoli alla armoniosa espressione della vita della comunità che vi si insedia, non partecipi della città e della storia del sito, legati al paesaggio naturale soltanto dal patto di risparmio del suolo. Il rapporto tra le macro-dimensioni dei pieni e dei vuoti fa sì che gli spazi pensati liberi risultino di fatto terra di nessuno.

**S.M.: Come sarà il Corviale del futuro?**

**P.R.:** Vorrei da questo concorso un progetto che proponga una reale trasformazione dell'impostazione iniziale da "città fortificata" a complesso permeabile e accogliente, in rapporto con il luogo e con l'intorno. Proprio per questo si è voluto un concorso che permettesse la libera partecipazione, senza limiti tecnico-amministrativi, anche di gruppi nuovi e giovani, possibili portatori di pensieri e immagini innovative.

**S.M.: Per evitare l'effetto dormitorio al Corviale sono stati avviati molti interventi di architettura sociale e orti urbani, ma non è bastato. Mancava una visione complessiva?**

**P.R.:** L'effetto città deriva da un qualcosa di umano ed impalpabile che non dipende soltanto dalla funzionalità delle case o dal corretto rapporto, definito standard urbanistico, tra le componenti che fanno gli spazi abitati, ma piuttosto anche da un quid indefinibile di fantasia e sapienza: quella del progettista che riesce a intuire e rispondere alle esigenze - e non soltanto ai bisogni - degli abitanti. È questo che ci aspettiamo dai vincitori del concorso.

**Storia, riflessioni e prospettive**

**di Daniel Modigliani**

La storia di Corviale nasce nei primi Anni '70 quando l'Istituto Autonomo delle Case Popolari (IACP) di Roma decide, insieme con il Comune di Roma, di realizzare

Courtesy ATER Roma



proprio a Corviale un nuovo quartiere di edilizia residenziale pubblica, per fare case da assegnare alle famiglie in difficoltà sulla base delle graduatorie comunali.

Lo IACP incarica un qualificato gruppo di progettisti, coordinato da Mario Fiorentino, e insieme lanciano un progetto fortemente innovativo, anomalo nel panorama dei nuovi quartieri italiani avviati dalla legge 167 del 1962. A Corviale si prevede la realizzazione di unico grande complesso per ospitare circa 1.200 famiglie. Tre sono i fabbricati residenziali, due lunghi un chilometro e paralleli: il "Corvialone", alto nove piani; il "Corvialino", alto a seconda dell'orografia del terreno tre o quattro piani; infine il terzo, inclinato a 45 gradi rispetto a questi, che si protende verso l'unico insediamento preesistente, Casetta Mattei. Tutti i servizi del nuovo quartiere sono posti al piede degli edifici in un vasto campo di aree prevalentemente destinate a verde.

Un principio insediativo unitario, con una fortissima immagine che attraversa tutte le dimensioni, da quella paesaggistica e territoriale a quella degli spazi comuni fino ai singoli alloggi. Una visione ambiziosa e lungimirante, che ha prodotto un limpido impianto urbanistico e uno splendido progetto di architettura. Tutto il mondo della cultura internazionale lo riconosce. Oggi Corviale è continuamente visitato da studiosi, ricercatori e studenti e oggetto di numerosissime pubblicazioni e attenzioni mediatiche.

Tuttavia la scommessa dei primi Anni '70 è stata fatta sulla pelle degli 8.000 abitanti programmati. L'idea che si potesse ancora "fare città" con l'edilizia residenziale pubblica deve ancora ottenere la definitiva vittoria.

Purtroppo non c'è stata l'attenzione alla gestione che sarebbe stata necessaria e, così, l'abbandono al degrado del complesso edilizio ha fatto relegare Corviale tra i peggiori esempi di quartieri di edilizia residenziale pubblica. Come al solito si è fatto di ogni erba un fascio. Ma le qualità di Corviale stanno vincendo con i fatti rispetto alle leggende metropolitane negative.

Tra progettazione, particolarmente complessa, e realizzazione degli alloggi, si arriva al 1982, anno in cui vengono assegnate le prime case. I servizi previsti, però, non vengono subito realizzati, se non in minima parte.

Tanta gente è lasciata per tanto tempo senza servizi in un luogo quasi inaccessibile. Per superare questo difetto di nascita, per fortuna oggi quasi superato, ci sono voluti 35 anni di lotte degli abitanti e di impegno delle istituzioni. Negli anni, nei programmi delle opere pubbliche comunali, regionali, utilizzando programmi speciali come i Programmi di Recupero Urbano o i Contratti di Quartiere cofinanziati dallo Stato, gli abitanti e le istituzioni (Regione e Comune) hanno riproposto il completamento di Corviale secondo le previsioni del Piano di Zona originario. Moltissimo è stato fatto e oggi Corviale è uno dei quartieri romani meglio dotati di servizi. Ma dal punto di vista sociale, i danni della originaria deportazione di massa non sono ancora del tutto superati, anche se oggi gli abitanti si riconoscono nel loro luogo identitario e su questo fondano la richiesta di diventare un quartiere modello, affrontando finalmente i problemi ancora non completamente risolti che si trascinano da due generazioni. Si deve adeguare

ai nostri tempi una enorme macchina per abitare che sconta scelte progettuali radicali, ma basate su un'idea lungimirante di gestione. Le connessioni urbane e gli edifici si devono reintegrare e modificare senza perdere la qualità ereditata. Il concorso internazionale per la rigenerazione del quartiere, lanciato dall'ATER e da poco concluso, ha indicato nel bando le ragioni, le modalità di intervento e gli interventi ammissibili.

Si è preso da tempo atto che molte funzioni non residenziali previste negli Anni '70 non sono più né attuali né attuabili e che, in alcuni casi, è indispensabile avviare processi di rigenerazione urbana con strategie di breve, medio e lungo periodo e in coerenza con le attese e le necessità degli attuali residenti.

Corviale, sul quale anche la Regione Lazio ha investito risorse e credibilità, può effettivamente diventare un esempio di buona gestione di un quartiere ATER. Il sistema dei servizi pubblici e privati esistenti, le ingenti risorse investite e il programma di riqualificazione lanciato dalle Istituzioni e promosso e gestito dall'ATER rendono questo momento storico unico e favorevole. Questa occasione, se non colta, farebbe di nuovo ricadere gli abitanti in quei sentimenti di sconforto che troppe volte hanno abbattuto le loro speranze.

Un lavoro di controllo che elimini gli abusi (ancorché minoritari nella compagine sociale) si può sicuramente fare stabilendo una alleanza con la maggior parte degli abitanti per ottenere una sicura convivenza e la prospettiva di una migliore vita di vicinato.

Le Istituzioni (Stato, Regione Lazio, Comune di Roma, ATER) hanno da tempo sciolto il problema storico del Piano libero, occupato fin dal momento delle assegnazioni (1983-84). Si sono ottenute le risorse, si è prodotto un progetto esecutivo e si sono stabilite procedure speciali per la riconversione a residenza degli spazi occupati. I 104 appartamenti che si otterranno saranno assegnati a chi, tra gli occupanti, ha titolo per avere un alloggio popolare. Nell'ambito del programma di lungo periodo che l'ATER ha avviato con il sostegno della Regione sono già in corso lavori di manutenzione straordinaria, il concorso internazionale di progettazione per la rigenerazione del complesso ha già visto la sua conclusione, manca ancora l'avvio della gara per la ristrutturazione dell'ex piano libero. Un pezzo di città che da tempo non è più periferia può diventare un quartiere modello. Ci sono le condizioni per perseguire e ottenere questo obiettivo per gli abitanti, per la città e come esempio di buon governo.

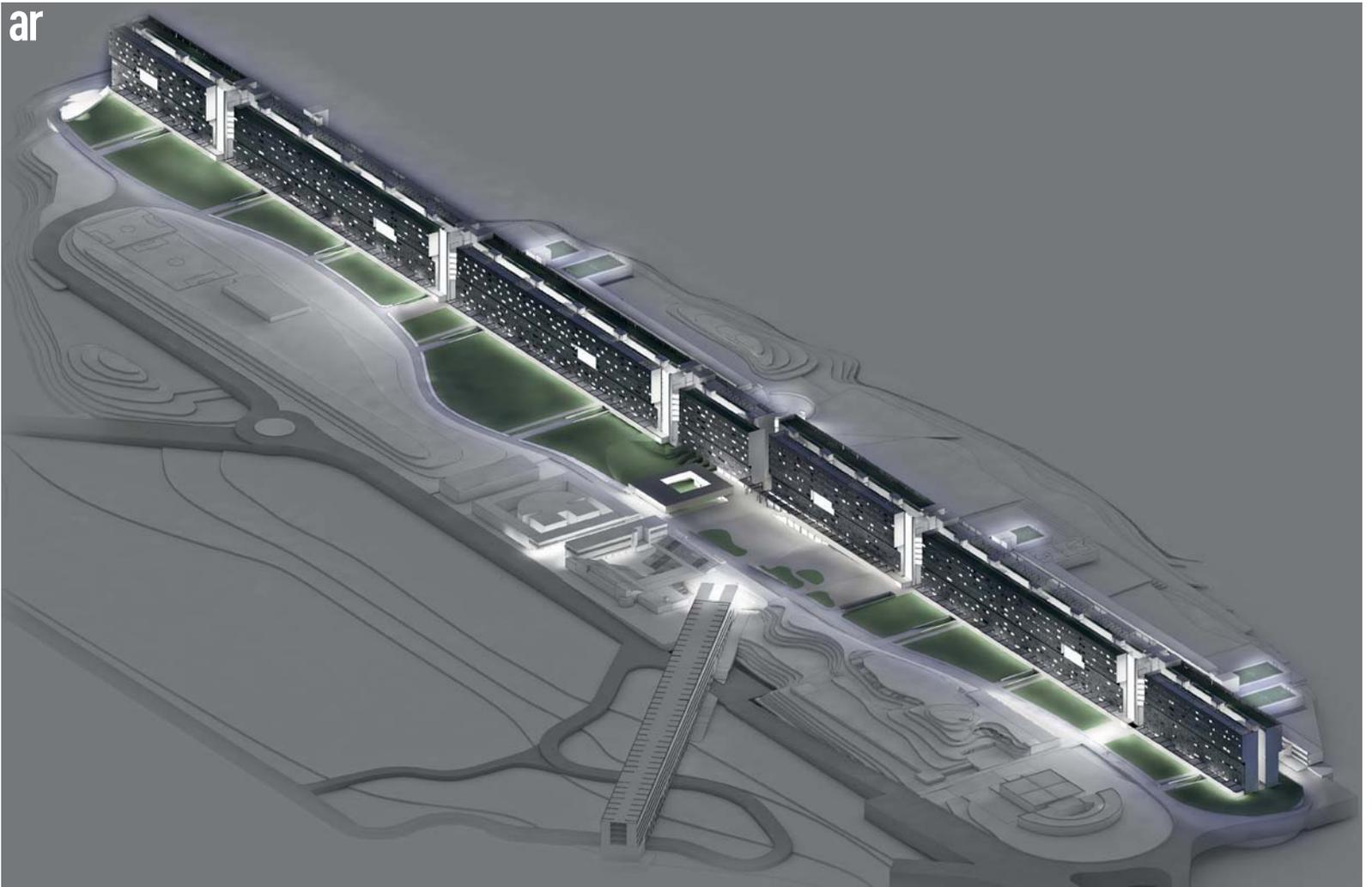
## Le strategie per il futuro

### di Oscar Piricò e Maria Teresa Bruca

*ATER Roma, Servizio Nuovi Interventi*

Edifici e quartieri pubblici della periferia romana dopo aver percorso una parte rilevante del loro ciclo di vita devono obbligatoriamente sottoporsi a un processo di rigenerazione.

Oggi la riqualificazione edilizia alla piccola scala e la



I In alto e a fianco: **Progetto vincitore a cura di Laura Peretti**, courtesy Studiolsito

rigenerazione urbana alla grande scala possono divenire gli strumenti, se ben utilizzati, in grado di rispondere a molte problematiche irrisolte, grazie a un approccio multidisciplinare.

In quest'ottica l'ATER del Comune di Roma, con il sostegno della Regione Lazio, ha deciso di avviare un programma di rigenerazione per Corviale costituito da interventi a breve, medio e lungo periodo con la convinzione che l'edilizia residenziale pubblica debba essere il volano della rigenerazione di parti intere della periferia romana.

Attraverso il concorso di progettazione internazionale "Rigenerare Corviale", l'azienda ha voluto raccogliere e selezionare proposte progettuali per modificare, tra l'altro, il sistema degli spazi comuni del corpo principale del complesso edilizio di Corviale (Piano di zona n. 61) per ottenere una nuova e migliore qualità urbana e spaziale e una migliore vivibilità per gli abitanti.

"Rigenerare Corviale" significa agire attraverso un programma multidisciplinare la cui concretezza delle soluzioni si deve misurare con la fattibilità economica, nella ricerca dei finanziamenti anche europei, e con quella sociale attraverso un processo che ATER dovrà compiere attuando un percorso di condivisione, formazione e informazione con gli abitanti e tutti i soggetti che operano sul territorio per facilitare la gestione, la convivenza nel quartiere e riscrivere le nuove regole del rapporto fra enti gestori e inquilini.

Il recupero di strutture emblematiche come Corviale ha aperto così un confronto con il mondo professionale internazionale dell'architettura sui temi della rigenerazione urbana non solo dal punto di vista edilizio, funzionale ed energetico, ma anche di ricostruzione dell'identità dei luoghi e delle comunità.

La giuria formata da Claudio Rosi (ATER Roma), Antonietta Piscioneri (Regione Lazio, Area Piani Programmi e Interventi di Edilizia Residenziale Sociale), Giovanni Longobardi (Roma Capitale - Università degli studi Roma Tre), Julia Bolles (Bolles + Wilson - Münster), Michele Molè (Nemesi & Partners - Roma), Bart Aprotroot (One architecture - Amsterdam), congiuntamente a Floriana Marotta (MAB Arquitectura - Barcellona/Milano) e a Marc Ja (WE Architecture - Copenaghen) in qualità di membri supplenti, ha lavorato intensamente per quattro giorni ed ha valutato i 45 progetti che hanno partecipato al concorso senza mai perdere di vista i molteplici obiettivi del concorso.

Il progetto vincitore, in fase di aggiudicazione provvisoria, coordinato dall'arch. Laura Peretti è quello che, a giudizio della giuria, ha affrontato meglio i temi richiesti perché esprime la capacità di controllare alle varie scale la sua complessità, a livello paesaggistico, urbano, della circolazione interna all'edificio e dello spazio pubblico.

Siamo certi che l'idea portata avanti dal gruppo di progettazione e valutata dalla giuria come vincente possa



essere in grado di dare alla comunità di Corviale, attraverso la piazza, quello spazio pubblico dove dar vita a molteplici attività, condensare la massa critica e dar vita ad attività capaci di identificarla elemento vitale e il cuore pulsante di Corviale. Da ultimo, la soluzione proposta per i nuovi accessi ai ventisette corpi scala secondari è in grado di risolvere appieno i collegamenti verticali aggiungendovi il valore di identità del "proprio ingresso" e la sicurezza. Nel passare dal progetto all'opera si potrà dare ai cittadini del Corviale una migliore fruibilità dei luoghi, uno spazio pubblico di aggregazione (piazza) e di conseguenza una migliore qualità della vita.

### Il respiro del Gigante

di Laura Peretti

Il Corviale costituisce un modello unico di alta densità abitativa. È stato concepito come organismo autonomo e autosufficiente a salvaguardia del territorio circostante, contro il consumo indiscriminato di suolo, tipico dello *sprawl* urbano. Malgrado questa qualità e malgrado il suo essere architettura iconica e ideale, il degrado degli edifici, il non completamento del complesso nelle parti destinate ai servizi e alle infrastrutture hanno prodotto una condizione generale di estraniamento e alienazione. In

particolare il rigido sistema distributivo, dalla giacitura di via di Poggio Verde - con i relativi anelli delle rampe ai garage - alla griglia dei percorsi pedonali con gli attraversamenti in quota dettati da scelte tipologiche non ha reso possibile, negli anni, lo sviluppo di relazioni significative con il contesto immediato e con quello più esteso. D'altra parte la condizione così specifica e ricca di Corviale offre enormi possibilità di trasformazione senza offuscarne l'essenza, la connotazione simbolica, la sua capacità di essere città.

### Corviale, una soglia territoriale fra città e campagna

La proposta di progetto intende ricostituire a tutte le scale dimensionali - e soprattutto introducendo quella scala intermedia oggi inesistente - un sistema chiaro di relazioni degli spazi collettivi e di circolazione, "dal territorio al pianerottolo", recuperando l'originaria intenzione di costituire un pezzo di città, dove gli spazi aperti, orientando e rimandando a connessioni multiple, costituiscono veri e propri luoghi.

In questo senso, viene ricostituita una condizione geografica in cui tutto il complesso del Corviale appare come una condensazione costruita che interpreta, nell'attacco a terra, l'orografia originaria di un territorio in cui i cambi di quota sono progressivi e continui, senza strappi, con percorsi fluidi e articolati come nei processi di formazione delle città storiche che hanno metabolizzato in modo naturale e economico ogni corrugamento del terreno.



Lo schema rigido dei percorsi veicolari che ingabbia oggi Corviale, segmentandolo in fasce longitudinali separate una dall'altra, viene ripensato soprattutto a favore degli abitanti; viene proposta una sequenza di avvicinamento, di attraversamento dell'edificio che lo renda finalmente in grado di filtrare, ordinare, riorientare e riaprire verso altre prospettive. Per allentare la "morsa" proponiamo un sistema carrabile più fluido: un anello paesaggistico continuo via Poggio Verde - via Ferrari.

Il progetto si compone come una sequenza sistematica di sezioni trasversali sul crinale e prende in considerazione uno spessore territoriale di intervento che varia tra 70 e i 200 metri, non solo quindi i 37 metri del mero attacco a terra dell'edificio. In questo "scanner geografico" vengono individuati i tre principali attraversamenti, oltre alle permeabilità puntuale lungo il chilometro.

La nuova via Poggio Verde si inflette generando aree a verde più strette o più ampie, producendo così un sistema di differenze spaziali che caratterizzano lo spazio pubblico e disegnano il parco mentre si procede per arrivare agli ingressi. Questo spostamento produce inoltre l'introduzione della scala intermedia, segnata dal parco pubblico che dilata lo spazio del piano terra di Corviale all'esterno: la zona antistante Corviale accoglie i nuovi atri, tutte le rampe ai garage, i giardini, gli spazi gioco, i nuovi percorsi pedonali verso le residenze, l'intervento artistico

di Mimmo Paladino e, in corrispondenza di Corviale Centro, un'ampia piazza che risolve il salto di quota, su cui si affacciano i negozi e le attività di ristoro.

Episodio centrale e spazio pubblico di riferimento della vita civile, la piazza trasforma la frattura esistente del blocco D in uno spazio di connessione trasversale, una terrazza pubblica posta fra Corviale e Corvialino e aperta sull'Agro romano. Dalla medesima quota si accede anche al Centro di Ricerca della Biodiversità, un edificio sospeso che raccorda le quote principali di tutto il complesso.

A ridosso di Corviale e per tutta la sua lunghezza, un nuovo percorso pedonale esterno protetto da una pensilina organizza il sistema degli accessi, arricchito dai nuovi atri e dai collegamenti verticali riqualificati e messi a norma.

Per stabilire un nuovo rapporto fra Corviale e Corvialino con una vera e propria strada di quartiere, la via Ferrari viene abbassata in corrispondenza dei blocchi A e B per ottenere una sezione longitudinale continua. L'ampliamento della sezione stradale permette di costituire una vera e propria via, a servizio delle nuove funzioni, progettata per una mobilità lenta e per la fruibilità pedonale; lungo la strada sono ricavati alcuni parcheggi a raso a uso di Corvialino, mentre il lato a ridosso di Corviale, lungo il chilometro, è costituito da un'opera basamentale in cui si alternano i laboratori degli artigiani e gli spazi dedicati al *co-working*, e un argine/scarpata di vegetazione. Questa alternanza di

settori minerale/vegetale/minerale permette una variazione del paesaggio interno della via Ferrari, che gode così di una differenziazione simile a quella introdotta con la nuova via Poggio verde. Sulle coperture degli atelier sono ricavati dei giardini/orti didattici, destinati in particolare ai residenti delle case in linea, che attualmente non beneficiano di nessuno spazio aperto di pertinenza.

La realizzazione di un distretto sostenibile in linea con gli approcci *smart building* e *smart city* si coniuga con una sistema di "luce sociale" (a costo zero in virtù di un impianto fotovoltaico in copertura) concepita per rendere Corviale un luogo identificato, accogliente e più domestico.

## Recuperare, non demolire: idee per il futuro del Corviale

### di Guendalina Salimei

Nel 1978 uscì un numero di Casabella sulle periferie e sulle borgate, due elementi fondamentali della struttura urbana di Roma. In questo quadro vennero descritti i piani di zona progettati e costruiti dal 1964 al 1978, tra cui l'intervento di Mario Fiorentino, di nome Corviale. Dalla relazione di progetto si legge «Il nuovo Corviale è una grande "unità residenziale", un unico complesso edilizio che si sviluppa con continuità per la lunghezza di circa 1 km e che pur potendosi considerare dal punto di vista veramente fisico un solo gigantesco edificio, in realtà contiene ed esprime anche nella sua architettura la complessità e la ricchezza di relazioni propria della città».

Il progetto originario, nel tempo, è diventato un simbolo delle periferie urbane, ma anche un controverso elemento in bilico tra esperimento avanzato e utopia architettonica, un monumento e "un'opera mostruosa". Il Corviale ha una sezione attraversata al centro da un piano libero che divide il corpo in due "edifici sovrapposti" che hanno due distribuzioni tipologiche diverse (quella inferiore in linea, quella superiore a ballatoio). Questo piano, pensato come luogo pubblico, attraversa orizzontalmente tutto l'edificio, con aree studiate per le attività pubbliche, il commercio e l'interscambio. Purtroppo tutto ciò non è mai decollato, anzi è stato occupato da abitanti abusivi, insediatisi in alloggi spontanei, alterando in alcune parti i caratteri del progetto e creando forte conflitto sociale con gli inquilini aventi diritto.

Siamo a fine anni 2000 quando ATER, proprietario dell'immobile, decide di avviare la riqualificazione del piano libero e lancia un concorso internazionale, vinto dal gruppo con a capo T studio-Guendalina Salimei architettura. Il progetto di riqualificazione prevede, oltre alla realizzazione di una serie di alloggi ricavati all'interno della maglia strutturale esistente, un certo numero di aree comuni per la socializzazione per migliorare la qualità della vita (luoghi di mediazione tra dentro e fuori, tra privato e collettivo, tra socialità e intimità). La riqualificazione del piano libero diventa dunque una occasione strategica d'intervento perché in grado di costituire un elemento di "interruzione positiva" nella vita degli abitanti, nelle loro relazioni e nel senso di appartenenza verso una comunità. In un certo senso, diventa "ossatura", produce una nuova energia in grado di contaminare tutto l'edificio. Il trattamento dei prospetti intende non solo comunicare la riconoscibilità del nuovo intervento, ma anche aumentare il benessere negli alloggi, schermandoli e creando un filtro. Per quanto riguarda lo studio dell'immagine esterna, il progetto mantiene il piano libero come elemento di interruzione nella facciata e di rottura nella linearità del prospetto. La riconoscibilità del segno orizzontale - pensata da Fiorentino per il piano libero - continua anche in questo intervento, seppur attraverso diversi mezzi espressivi, con l'inserimento al suo interno dell'elemento naturale. A tal fine il soffitto di tutto il piano visibile dalla strada, essendo in aggetto, viene pensato di colore verde. Il piano pubblico si caratterizza così anche per l'introduzione delle variazioni cromatiche del verde: una scelta nata dall'incontro con il luogo, con la sua luce e con la sua percezione, che contribuisce alla riconoscibilità collettiva del complesso. Nelle ore notturne, il "taglio verde" viene esaltato da un'illuminazione lineare, celata nella veletta della lastra che funge da balaustrata al piano superiore.

In realtà per riqualificare interamente il Corviale gli interventi da fare sarebbero molteplici e dovrebbero coinvolgere tutto il complesso. Il progetto che riguarda la riqualificazione solo del quarto piano è un progetto pilota. La speranza è che inneschi un processo virtuoso per valorizzare questo complesso sperimentale, recuperare e rilanciare il senso utopico e innovativo che lo connota, facendolo divenire una grande eterotopia urbana.

ar

Progetto a cura di Guendalina Salimei, courtesy T studio-Guendalina Salimei architettura |







# ABITARE FUORI ROMA

Da sempre la casa si fa specchio della società, di come guardi avanti, verso il futuro, e di quanto rimanga radicata nel proprio passato e nelle proprie tradizioni. Ciò che accade da circa un decennio nello scenario continentale e nazionale ha un forte impatto sulla progettazione degli spazi domestici e delle strutture residenziali, sotto diversi punti di vista. Come sta dunque evolvendo il concetto di abitazione in Italia e in Europa?

Il contesto “extra-romano” offre spunti di riflessione su vari livelli: architettonico, urbanistico, sociale e di sostenibilità finanziaria ed energetica. Esiste tuttavia una macro-distinzione tra ciò che accade nel nostro paese e fuori dai confini. Il quadro italiano, seppur eterogeneo, presenta similarità con quello capitolino. Al contrario il panorama europeo, specialmente nelle eccellenze del centro-nord, riflette un livello di avanzamento sintomatico - per i più pessimisti, “cronico” - del ritardo sul tema accusato dall'Italia.

I prossimi articoli seguono, fondamentalmente, due linee guida. Da un lato, si collocano le proposte di co-housing e l'housing sociale; dall'altro, vengono approfonditi alcuni dei modelli e delle tecnologie innovativi per la creazione, trasformazione e ottimizzazione del sistema casa. Si tratta di soluzioni alternative alla edilizia tradizionale, capaci di accogliere il concetto rifondato di società e di povertà. Sono esempi di architetture già consolidate in paesi europei avanzati, che in Italia stanno iniziando a germogliare. Incarnano un concetto di abitare “più contemporaneo”, a sua volta figlio delle trasformazioni demografiche e del periodo di crisi che ha annichilito il settore edilizio, ridotto il reddito disponibile delle famiglie e modificato la tipologia di domanda edilizia.

**ar**

# HOUSING SOCIALE E CO-HOUSING

SOLUZIONI SENSIBILI  
ALL'EMERGENZA ABITATIVA E  
ALLE EVOLUZIONI DELLA SOCIETÀ

Le difficoltà congiunturali in ambito nazionale e internazionale hanno portato alla rivoluzione del concetto tradizionale di povertà, incidendo di conseguenza anche sulla domanda edilizia. Accanto a quelle fasce di popolazione che, per condizione economica, hanno diritto a usufruire dell'edilizia sociale, esistono oggi altre classi definibili "a rischio" o "socialmente vulnerabili". Sono persone che vivono situazioni di incertezza economica temporanea, il cui reddito supera il limite per l'assegnazione di un alloggio popolare, ma che tuttavia non consente loro di muoversi in

regime di libero mercato. Al tempo stesso, le trasformazioni socio-culturali hanno portato alla nascita di nuove tipologie di nuclei familiari oltre a quello tradizionale, spesso più piccoli e con un'inferiore disponibilità economica. In questo contesto, gli interventi di housing sociale e *co-housing* sono concepiti per tendere la mano a queste classi, garantendo alloggi dignitosi ed economicamente sostenibili, senza rinnegare la ricerca estetica e - soprattutto - altre finalità, quali coesione e integrazione.

# Housing Sociale

Per rispondere alle esigenze abitative di queste classi e per uniformarsi a una prassi europea già collaudata (specialmente nel nord Europa), anche in Italia nel corso dell'ultimo decennio si sta facendo largo l'housing sociale. Una formula che garantisce un alloggio per un determinato periodo di tempo e a un canone calmierato. Una soluzione che per essere efficace deve, in primis, essere a buon mercato e che vede, nella maggioranza dei casi, il coinvolgimento di attori pubblici e privati, i quali - pur agendo nel loro interesse - hanno nel tempo apportato delle migliorie al sistema.

Diversamente dall'edilizia popolare, sorta alle fine del XIX secolo su intervento privato della classe imprenditoriale per provvedere alle precarie condizioni abitative dei lavoratori, l'housing sociale è una tipologia di recente diffusione, nata dietro iniziativa legislativa. Nel nostro Paese, la possibilità di attivare programmi di questo tipo è stata introdotta e disciplinata per la prima volta nel 2008 per mezzo di una legge finanziaria, successivamente rivista dal recente Piano Casa. Quest'ultimo ha gettato le basi per un modello di sovvenzionamento pubblico secondo cui gli operatori privati possono creare fondi immobiliari locali e ricevere finanziamenti direttamente dallo Stato. Una misura studiata per venire incontro alle classi svantaggiate, ma anche per ravvivare un settore in lenta ripresa.

Oggi, negli interventi di housing sociale si nota una strutturazione sempre più complessa e oculata degli ambienti, che - in un certo senso - riprende ed evolve alcuni principi già introdotti nell'edilizia popolare. Sin dalla metà del secolo scorso, l'intento primario era soddisfare le esigenze delle fasce più svantaggiate, concependo al tempo stesso nuovi spazi per la socialità e - soprattutto - plasmando un nuovo concetto di edilizia, improntato sulla vita in comune e sulla coesione sociale. Negli attuali progetti di housing sociale, oltre alle unità residenziali, si aggiungono aree comuni a gestione e uso esclusivo degli abitanti. Questo sia con l'intento di favorire uno spirito comunitario, sia per un'ottimizzazione degli spazi e delle risorse a disposizione. Inoltre, in alcuni casi, i progetti prevedono l'inserimento di altre porzioni più "aperte", cioè fruibili anche dalla comunità locale, che sviluppano e rafforzano i legami con il tessuto sociale, generano eventuali fonti di reddito per la sussistenza del complesso e creano (o implementano) le occasioni di relazione con il quartiere di riferimento.

L'housing sociale diventa dunque vera risorsa per la città nella misura in cui, oltre a fornire una sistemazione per le classi più svantaggiate, va a riallacciare connessioni da tempo mancate, crea occasioni di socialità e valorizza il patrimonio edilizio attraverso il recupero di edifici in disuso oppure la costruzione in posizioni strategiche da un punto di vista urbanistico, sociale e della mobilità.

I progetti Villaggio Barona e Zumbini 6, da un lato, e La vie

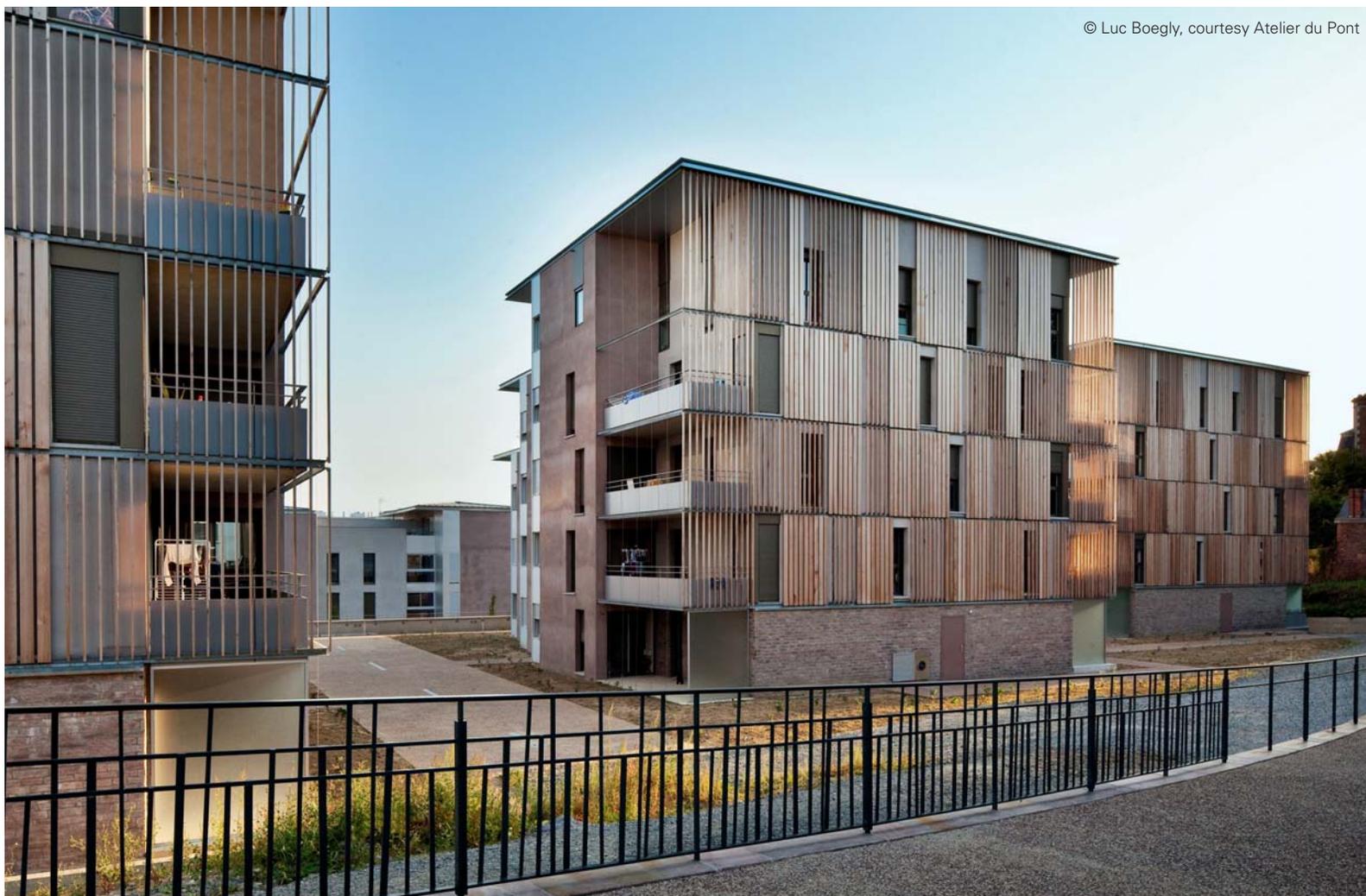
en rose, dall'altro, sono esempi ideali di come un progetto residenziale con finalità sociali possa diventare un luogo d'incontro, nei primi due casi grazie alle loro sfaccettature, nel terzo per merito di una perfetta integrazione in uno spazio storicizzato e già connotato a livello funzionale. Gli appartamenti Tetris mostrano invece come l'housing sociale sia in grado di andare oltre la sostenibilità economica, offrendo soluzioni dalle forme inusuali e dai colori sgargianti, che si allontanano dal binomio tra architettura sociale e stile brutalista introdotto da Le Corbusier con l'Unité d'Habitation. Infine, i progetti Tête en l'air, Savonnerie Heymans e Palazzo Sgariglia testimoniano come il recupero di vecchi stabilimenti industriali e palazzi storici possa dare vita a progetti esteticamente piacevoli e - soprattutto - efficaci, poiché le nuove unità residenziali vengono calate in un contesto attivo, sfruttando i forti legami con il quartiere di appartenenza, ricco di dinamiche sociali e urbane.

## **Villaggio Barona, 2003, Milano**

**Alessandro Balducci, Gabriele Rabaiotti, Pier Luigi Saccheri**

Il tema dell'housing sociale, in questo caso, è declinato all'interno di un progetto ampio, quello del Villaggio Barona, che ha previsto la riqualificazione di un'area in via di dismissione di circa 40.000 mq, posta nella periferia a sud della città e appartenente alla fondazione Cassoni. Inaugurato nel 2003, il Villaggio è stato realizzato grazie al finanziamento privato da parte della stessa fondazione - la quale ha il compito di conservarlo e amministrarlo secondo fini di utilità sociale - e di altri due partner, ovvero fondazione Cariplo e Banca Popolare di Milano.

Quest'esperienza ha ridisegnato non solo l'aspetto della zona ma anche il suo contenuto sociale, articolando il programma su cinque principali elementi funzionali. Il parco pubblico (che occupa circa 27.000 mq) è stato inaugurato nel 2006, con l'idea di fungere da area in comune e da elemento di raccordo tra le diverse funzioni e attività del Villaggio. A questo si aggiungono 12 spazi commerciali, aree aperte al pubblico (come una palestra), spazi per l'assistenza e l'accompagnamento sociale e 82 nuove abitazioni. Le unità residenziali prevedono due fasce di canone d'affitto agevolato e annoverano anche tre comunità-alloggio. Infine, il vero fiore all'occhiello dell'intervento: Zumbini 6. Questa struttura polifunzionale di 4.500 mq, inaugurata nel 2005 e gestita dalla cooperativa La Cordata, fa della capacità di garantire un'offerta abitativa uguale per tutti la propria forza principale (indipendentemente da eventuali situazioni di disagio economico, sociale e psicologico). L'hotel-residence, rivolto a turisti e lavoratori, conta 80 posti letto per soggiorni medio-brevi, mentre il "pensionato dello studente" dispone di camere singole e doppie per universitari. Ultimo ma non per importanza, il progetto di residenzialità "leggera": un luogo di housing sociale per persone e famiglie in temporanea difficoltà o in emergenza abitativa. Zumbini 6 presenta inoltre spazi comuni, come un co-working con 24 postazioni, un pub-ristorante, un auditorium, una sala studio/lettura, una family room per



In prima pagina: **Appartamenti Tetris**  
In alto: **La vie en Rose**

bambini (dove giocare e fare i compiti), un giardino e un anfiteatro. Ogni mercoledì pomeriggio viene organizzato il mercato agricolo, mentre il Centro famiglie & dintorni offre servizi in ambito clinico, educativo, pedagogico.

#### **La vie en Rose, 2009, Rennes** **Atelier du Pont**

In un comparto urbano di Rennes di storica estrazione borghese, lo studio francese ha progettato delle residenze sociali e una biblioteca a contatto con il verde, ovvero i giardini botanici Thabor. In questo caso, l'intervento non è stato deciso in conseguenza dell'abbandono della zona da parte dei suoi residenti, bensì rappresenta un ottimo esempio di convivenza tra classi sociali.

Lo stesso tipo di relazione ha ispirato gli architetti nello sperimentare un programma che facesse coesistere, in maniera armonica, il vecchio e il nuovo, i volumi e gli spazi all'aperto, l'architettura e la pianificazione del paesaggio.

Le unità abitative - a canone calmierato - sono in tutto 81, occupano un'area complessiva di 6.500 mq e vengono ripartite all'interno di sei condomini. Questi ultimi si susseguono lungo un percorso pedonale interno, in gruppi di tre per lato. Quelli a sud rispecchiano il classico modello di edificio in linea e seguono l'andamento della vicina Rue de Paris. Quelli a nord, situati lungo il limite settentrionale

del sito, si presentano come corpi tripli a gradoni in senso longitudinale. Una scelta stilistica che permette l'inserimento di scalinate e ampie terrazze, le quali, di fatto, estendono all'esterno gli spazi domestici e offrono vedute dello skyline urbano verso sud. Sul fronte settentrionale, i prospetti sono rivestiti con lamelle in legno, soddisfacendo una duplice esigenza. Da un lato garantire la privacy per le unità abitative più esposte all'esterno, dall'altro creare un trait d'union materico e cromatico con la vicina vegetazione dei giardini botanici. Lo studio francese ha inoltre dimostrato grande cura per la scala e le dimensioni dei singoli blocchi residenziali, i quali, pur sviluppandosi in altezza, non interrompono la trama armonica del tessuto urbano circostante.

La vicina biblioteca è stata impostata come struttura indipendente. Tuttavia la sua distribuzione, che segue il declivio naturale del terreno, e la ripresa di alcuni materiali utilizzati per i condomini sociali ne fanno un elemento in armonia con il contesto e un valore aggiunto per il complesso residenziale.

#### **Appartamenti Tetris, 2007, Lubiana** **OFIS arhitekti**

Questo complesso di housing sociale è stato impostato come intervento ex novo in un'area di 5.000 mq, a sua



© Luc Boegly, courtesy Atelier du Pont



© Luc Boegly, courtesy Atelier du Pont

ar



Courtesy MDW Architecture



© Luc Boegly, courtesy Atelier du Pont

Nella pagina a fianco e in alto, da sinistra a destra: **La vie en Rose**  
A fianco e in basso: **Savonnerie Heymans**



© Filip Dujardin



© Filip Dujardin

volta collocata in un lotto dove, un anno prima, era stato costruito un altro immobile residenziale (non sociale) a firma dello stesso studio.

Dall'esterno, si presenta come una stecca lunga 58 metri e disposta in modo perpendicolare rispetto alla strada. Si sviluppa su sei piani, di cui quattro fuori terra per residenze e due interrati, utilizzati come autorimessa.

Da un punto di vista strutturale, gli appartamenti Tetris sono stati concepiti con muri maestri a dividere le unità, così da liberare la pianta da qualsiasi elemento di sostegno e garantire la massima flessibilità dello spazio interno. Le unità si differenziano tra loro per metratura e numero di stanze: si parte dal monolocale di 30 mq fino ad arrivare alle soluzioni con tre camere da letto di 103 mq lordi. Ogni appartamento è caratterizzato da materiali economici ma di qualità, come i pavimenti di legno di quercia per i bagni, le piastrelle in granito e le ampie finestrate con tapparelle esterne metalliche.

Le parole chiave che hanno guidato gli architetti nella progettazione sono state riservatezza e identità. Per raggiungere questo duplice fine e limitare i costi, hanno deciso di concentrare i propri sforzi unicamente sul rivestimento delle logge esterne. Il risultato è un'estensione del complesso con zone di "filtro" a separare gli ambienti privati dagli spazi collettivi ed esterni. Per l'occasione sono state impiegate laste prefabbricate in legno di diversi colori e dimensioni, un gioco di alternanze cromatiche

e volumetriche in grado di arricchire l'architettura da un punto di vista estetico e di motivare la scelta del nome dell'intervento. La "rotazione" di 30 gradi di ogni terrazza consente, inoltre, di limitare la vista e il rumore della vicina strada trafficata.

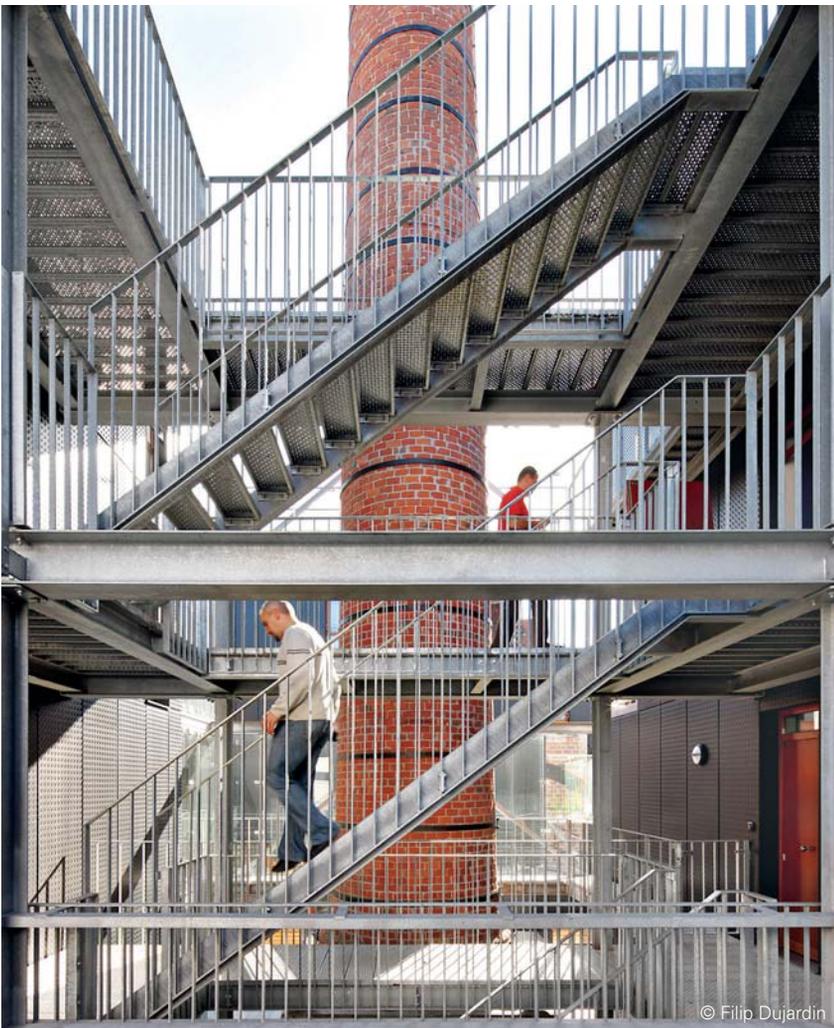
### **Savonnerie Heymans, 2011, Bruxelles** **MDW Architecture**

Nel cuore di Bruxelles, a meno di due chilometri dalla Grand Place, sorge un villaggio di alloggi sociali. Si tratta di un'operazione di nuova edificazione e, al tempo stesso, di recupero di una fabbrica di sapone in un'ex zona industriale, oggi parte di un comparto urbano ad alta densità. Il risultato è un complesso sviluppato su quattro livelli fuori terra e uno interrato, rispettivamente per residenze e garage, all'interno di un'area complessiva di 6.500 mq.

Le operazioni sono state impostate cercando di offrire un'ampia gamma di soluzioni, in risposta alla forte crescita demografica della città. Sono in tutto 42 le unità a canone calmierato, che si dividono in alloggi-studio, appartamenti da una a sei stanze da letto, loft e duplex. In questo modo, Savonnerie Heymans riesce a servire una fascia molto ampia di utenti, rivolgendosi a famiglie, studenti, single e coppie.

La varietà dei livelli di intervento - nuova costruzione, rinnovamento e ristrutturazione - riflette l'intento di esaltare

| Savonnerie Heymans





A sinistra: **Palazzo Sgariglia**, courtesy Arch.Doc  
A destra: **Tête en l'air**, © Cecile Septet

il passato, accostando novità e innovazione tecnologica, così da abbattere i costi e raggiungere elevati standard di sostenibilità eco-ambientale. In questo quadro, gli elementi di valore storico sono stati recuperati, messi a norma e incorporati nella nuova struttura. La ciminiera di 40 metri di altezza, per esempio, è stata inserita nel sistema di ventilazione del garage sotterraneo. A queste tracce industriali si aggiungono altri spazi al piano terra - aperti e non -, edificati anche allo scopo di favorire l'interazione tra gli inquilini. Da un lato si collocano asilo, ludoteca e sala per riunioni; dall'altro gli spazi esterni, definiti la "mini foresta", composti da un'ampia corte, il giardino con area giochi e un percorso interno che collega i vari blocchi.

Per quanto concerne gli aspetti di novità e innovazione, le verande bioclimatiche racchiuse da vetrate operabili sono un componente funzionale e di valenza estetica. Fungono, infatti, da barriera acustica e termica, vivacizzando al tempo stesso la facciata. Per il risparmio energetico, tutti gli edifici sono stati coibentati con materiali naturali e riciclabili, così da garantire un basso consumo energetico: le fibre di canapa per le chiusure verticali e per le coperture inclinate, il sughero espanso per i pavimenti e i tetti piani. Il loft, con 15 Kw/mq richiesti in un anno per il riscaldamento, è un edificio passivo. Completano il progetto il sistema comune di cogenerazione (per il riscaldamento), il sistema di raccolta e distribuzione delle acque piovane (riutilizzate

per servizi igienici e irrigazione) e una serie di pannelli solari installati in copertura (60 mq) per il riscaldamento dell'acqua potabile.

#### **Tête en l'air, 2013, Parigi** **KOZ Architectes**

La Chapelle, storico quartiere operaio nella periferia nord di Parigi, è un luogo aperto alla multiculturalità, dallo "spirito sociale" radicato. In questo comparto urbano, lungo la stretta Rue de Girard, si colloca l'intervento dello studio francese KOZ Architectes. Si tratta di un complesso residenziale ristrutturato e ampliato, come da indicazioni della committenza. Nello specifico, vista la grande importanza della natura "pittoresca" del contesto, è stato deciso di mantenere il carattere tipico del palazzo a cortina precedente, riqualificandolo, e di inserire una nuova struttura interamente in legno compensato laminato, a integrazione e ampliamento della pre-esistenza. Quest'ultima si sviluppa in posizione ortogonale rispetto al volume originario, sfruttando come connessione con il palazzo storico il giardino interno, aperto a sud sulla strada. Tale elemento funge da percorso verdeggianti per gli inquilini e da filtro tra la realtà urbana e la dimensione residenziale. L'intervento ha inoltre previsto l'edificazione di un porticato a doppia altezza, lungo l'asse principale, il quale collega la strada con il patio e permette le vedute

dall'esterno degli spazi a verde, alimentando così il grado di permeabilità dell'edificio.

Il risultato di questa operazione è un complesso che conta su trenta appartamenti, con un profilo altimetrico che varia da tre a cinque piani fuori terra. Procedendo all'interno dell'edificio attraverso il percorso all'aperto, si nota come la razionalità della disposizione dei pannelli in legno venga interrotta dal ritmo delle "scatole" aggettanti. Questi box conferiscono un carattere spontaneo e vivace ai prospetti interni. Inoltre, rendono unico il layout di ogni appartamento, aprendo a una molteplicità di soluzioni di utilizzo, e aiutano a scomporre la massa architettonica di un complesso altrimenti monolitico. Sul lato nord, al piano terra, sono ricavati piccoli giardini a uso privato. Una scelta dal doppio fine: da un lato, modellare ulteriormente il volume d'ampliamento; dall'altro, migliorare il comfort visivo delle zone giorno delle singole unità residenziali.

### **Palazzo Sgariglia, 2015, Ascoli Piceno Arch.Doc, Renato Guidi**

Questo esempio di housing sociale è il primo in Italia ad essere stato condotto all'interno di un edificio vincolato per le sue qualità architettoniche e storico-artistiche. Il volume cinquecentesco, in stato di abbandono e degrado, era di proprietà pubblica ed è stato conferito dal comune al Fondo Immobiliare Housing Sociale - Italia Centrale. Le operazioni hanno previsto il recupero delle facciate e degli interni e, contemporaneamente, la creazione di un complesso residenziale con 30 unità abitative, distribuite lungo 3 livelli e suddivise rispettivamente in 22 appartamenti a canone calmierato, 2 alloggi per studenti e 6 unità a libero mercato. La particolare conformazione del palazzo ha inoltre consentito di realizzare, al piano terra, aree polivalenti per l'aggregazione e per l'allestimento di mostre ed eventi (galleria e piccolo chiostro). A queste si aggiunge una piastra commerciale con negozi e botteghe per la vendita di prodotti enogastronomici locali. Una scelta dovuta anche alla posizione nevralgica dell'edificio rispetto alle attrazioni culturali e ai servizi urbani di Ascoli Piceno. L'intervento ha seguito determinate linee guida. Tenendo conto del valore storico-artistico, è stato necessario studiare e plasmare le diverse funzioni facendo attenzione agli elementi lignei decorati e calibrando le metrature di spazi comuni e appartamenti in conformità con le precedenti unità ambientali dell'edificio. Al tempo stesso,

per rendere effettivamente fruibile il palazzo agli occhi della comunità, sono state fatte determinate scelte distributive mirate a una maggiore permeabilità del cortile. Il prospetto principale, su corso Mazzini, viene scandito da tre portali e dà accesso al patio e alle funzioni di housing. Gli ingressi ovest ed est sullo stesso corso, servono da accesso alle attività commerciali. Infine l'entrata su via Sgariglia funge da ulteriore accesso al cortile interno e al corpo scala per la porzione più decentrata del palazzo. Tutta la progettazione è stata condotta seguendo principi di sostenibilità economica e ambientale.

## Co-housing

Nato in Danimarca verso la fine degli anni Settanta, il *co-housing* si diffuse prevalentemente nel nord Europa in risposta ad alcuni fenomeni socio-culturali. In quel periodo, si verificarono episodi rintracciabili ancora oggi nel quadro europeo. La crisi congiunturale minò le certezze economiche di molte persone nella società scandinava, per effetto di un mercato del lavoro più precario e più flessibile; al tempo stesso, lo stravolgimento del concetto tradizionale di famiglia portò alla conseguente nascita di nuovi modelli alternativi (tra cui famiglie monoparentali, coppie di fatto e persone sole). Un fenomeno, quello nordeuropeo, che tuttavia trasse ispirazione anche da quanto accadde, circa un decennio prima, negli Stati Uniti e nel Regno Unito. Fu infatti in quei paesi, durante gli anni Sessanta, che presero piede le prime iniziative di *co-studying* e *co-working*, rintracciabili nelle esperienze di vita comunitaria e di aggregazione dei movimenti studenteschi all'interno dei campus.

Ritornando ai giorni nostri, precisamente al contesto nazionale, il *co-housing* si sta sviluppando attraverso alcune piccole esperienze di nicchia, quasi degli "esperimenti". Alla base di tutto rimane la condivisione, tanto in Italia quanto all'estero. Ogni progetto nasce infatti dalla comune volontà dei partecipanti, detti *co-houser* e solitamente tra i dieci e i venti nuclei familiari, di intraprendere un nuovo percorso di vita, in cui il concetto di privacy viene rivisitato in ragione di vantaggi dal punto di vista

**Condominio sociale**, © Andrea Avezzi, courtesy TAMassociati |



sociale, economico e ambientale. Nel nostro Paese, chi si cimenta nel *co-housing* lo fa - solitamente - dal basso, attraverso un'iniziativa privata con struttura associativa, andando a scrivere le regole di convivenza quotidiana, forte di una visione comune dell'abitare. Una volta superato questo passaggio, lo sviluppo conseguente è di natura progettuale, quindi legato agli aspetti finanziari, tecnico-urbanistici e legali-amministrativi, per il quale ci si affida a professionisti esterni e a eventuali figure competenti già presenti nel gruppo.

Sono dunque progetti che rimettono al centro la persona e vanno a riscoprire quelle dinamiche relazionali spesso sopite nella società del giorno d'oggi, senza tralasciare altri aspetti - altrettanto importanti - come la sostenibilità ambientale e finanziaria. I cantieri animano un settore spesso in crisi, lanciano nuovi spunti e nuove idee ai progettisti e alle pubbliche amministrazioni coinvolte. La costruzione dei progetti di *co-housing* prevede il coinvolgimento dei futuri abitanti tramite processi partecipativi e (a volte) mediante l'intervento diretto degli stessi nelle fasi di edificazione; una scelta che rafforza un senso di appartenenza e stimola la ricerca di un risultato di qualità e duraturo. Gli ambienti vengono pianificati assicurando il giusto grado di riservatezza, senza mai trascurare il senso di comunità e anche di apertura verso l'esterno. Sono infatti gli spazi più permeabili alla vita di quartiere che, di fatto, valorizzano il progetto: più il *co-housing* abbandona la "dimensione feudale", più ottiene il suo obiettivo di condivisione e fa dell'architettura un mezzo di crescita e un tassello rilevante nel tessuto urbano.

Le esperienze di San Lazzaro, Fidenza e Torino vogliono essere il manifesto di un movimento che sta prendendo piede anche nel nostro paese, attraverso interventi piccoli ma ben fatti, mentre l'intervento di Amsterdam si fa simbolo di una lungimiranza in materia di bioarchitettura e sostenibilità già sviluppata nel centro e nel nord Europa. Se i progetti italiani devono farsi "promotori del nuovo" in Italia, allontanando l'etichetta esotica dal *co-housing*, quello olandese è un fiore all'occhiello da ammirare e da cui prendere spunto, pur con tutte le differenze contestuali e legislative in essere.

#### **Condominio sociale, 2015, San Lazzaro di Savena TAMassociati**

L'intervento di *co-housing* in provincia di Bologna nasce dall'iniziativa di un gruppo di amici ecologisti, fondatori della Cooperativa Co-Housing Mura San Carlo, i quali hanno vinto il bando per l'assegnazione di un lotto edificabile, dove in origine sorgeva una casa poi demolita e sostituita da due edifici comunali. L'iniziativa, che ha visto il coinvolgimento dello studio TAMassociati e dell'associazione È/cohousing, ha portato alla realizzazione di un condominio per dodici famiglie con altrettanti alloggi (tutti privati, da 72 a 93 mq), spazi comuni, attrezzature e servizi condivisi.

La struttura è un edificio multipiano realizzato interamente in legno, il più alto in Emilia-Romagna, con tecnologia a pannelli prefabbricati (x-lam), sistema costruttivo a secco che ha consentito una cantierizzazione tempestiva,

alte prestazioni energetiche e particolare affidabilità in termini di risposta sismica. A questo si aggiunge il tetto fotovoltaico, che alimenta l'intero condominio garantendone il riscaldamento, il raffrescamento e fornendo sufficiente energia anche per gli altri utilizzi. Nella definizione del progetto, famiglie e professionisti hanno agito come un unico gruppo di acquisto, coordinando le scelte di materiali e fornitori, così da ottenere il miglior risultato attraverso un prezzo accessibile; un criterio che ha consentito di razionalizzare e semplificare tutte le fasi, generando vantaggi in termini di costi, durata del cantiere e futura gestione dell'immobile.

Il condominio, oltre alle dodici unità residenziali, accoglie anche spazi all'aperto e ambienti comuni come un giardino, un orto, una sala con cucina per pranzare o cenare insieme, dei locali per la lavanderia e per la musica, una stanza per il bricolage, un'officina per riparazioni con attrezzi in comodato d'uso, una zona di riciclo dei rifiuti e un'area di posteggio e deposito biciclette. Di grande rilevanza gli ambienti per le attività comuni, aperti anche ai non residenti. Questi sono infatti il simbolo tangibile della convivenza, il motore per le relazioni e la coesione sociale (anche al di fuori del condominio) e un'occasione per sviluppare percorsi didattico-educativi e attività sportive con il quartiere. Nello specifico, grazie a una convenzione con il Comune, i residenti del condominio, invece di riconoscere gli oneri di urbanizzazione, si sono spesi in prima persona nel recupero di alcune aree dell'adiacente parco pubblico, realizzando inoltre i campi da basket, pallavolo e tennis per uso pubblico. Una scelta che riflette una progettazione capace di abbinare sostenibilità economica e impegno duraturo verso la comunità.

#### **Condominio ECOSOL, 2013, Fidenza Luca Rigoni**

In apparenza un normale condominio nella provincia di Parma, ECOSOL è in realtà un intervento di *co-housing* di particolare interesse sotto diversi punti di vista. Come spesso accade, anche per questo progetto la genesi è coincisa con la volontà di tredici famiglie di rivoluzionare il proprio modo di abitare. A differenza di altre esperienze, in questo caso i futuri residenti hanno deciso di non fondare una cooperativa per evitare di assumersi una serie di oneri per i quali non si sentivano idonei. Il gruppo ha dunque stipulato un accordo con una cooperativa già esistente e in possesso di un lotto edificabile. I componenti del gruppo sono diventati suoi soci e, al tempo stesso, assegnatari dei vari alloggi secondo un piano finanziario individualizzato e un prezzo d'acquisto definito. A lavori quasi terminati, la cooperativa è entrata in concordato fallimentare e i *co-houser*, pur avendo anticipato quasi tutto il capitale, si sono ritrovati a non essere proprietari delle unità residenziali. La situazione è stata risolta solo grazie alla totale coesione e solidarietà (anche economica) del gruppo, che ha trovato un accordo con il tribunale per rogitare l'edificio in costruzione e terminare i lavori a proprio carico senza oneri aggiuntivi. Nel 2013, a chiusura del cantiere, è stata ottenuta l'abitabilità e le unità sono



Realizzata come nelle vecchie case con ringhiera, ha una triplice valenza. Da un punto di vista economico e funzionale, consente la massima libertà nei tagli e nella disposizione degli ambienti interni, rendendo inoltre possibile la creazione di un unico vano scale con ascensore. Essendo rivolto a sud, è anche un elemento di schermatura estiva e di soleggiamento invernale. A livello sociale, invece, è l'elemento simbolico del *co-housing*, poiché diventa uno spazio dove socializzare senza pregiudicare la privacy dei condomini.

### **Cohousing Numero Zero, 2013, Torino** **Chiara Mossetti, Paolo Sanna**

Il Co-housing Numero Zero è il primo progetto pilota dell'associazione CoAbitare. La prima fase è coincisa con la ricerca dell'immobile ideale, culminata con l'individuazione e l'acquisizione di un edificio di inizio '800, da tempo disabitato e in stato di abbandono. Lo stabile è stato riqualificato grazie al coinvolgimento di imprese e abitanti, i quali, oltre a fondare la cooperativa Numero Zero, hanno messo in campo la propria professionalità per curare la parte progettuale e quella finanziaria, dirigere il cantiere e risanare alcune porzioni dell'edificio.

La localizzazione ha costituito un'ottima base di partenza per lo sviluppo dell'iniziativa: Porta Palazzo, quartiere nel cuore di Torino, è infatti una zona multietnica e la sede del più grande mercato all'aperto della città; due fattori che espongono l'area alle contaminazioni culturali e alla socializzazione tra persone diverse.

A livello progettuale, si è optato per la conservazione architettonica e fisica del luogo originario, propendendo al tempo stesso per l'impiego di tecniche di risparmio energetico e l'uso di materiali ecologici. L'involucro è coibentato e i serramenti sono ad alte prestazioni termiche. Gli ambienti interni, che ospitano cucine a induzione e caldaia a condensazione, vengono riscaldati grazie alle pavimentazioni radianti e sfruttano la ventilazione meccanica controllata per il ricambio d'aria senza dispersioni di calore. In copertura, è stato montato un sistema per la raccolta dell'acqua piovana (poi utilizzata per usi sanitari e di irrigazione), mentre i pannelli solari, montati in una delle falde del tetto, consentono il riscaldamento dell'acqua per uso domestico.

Il progetto degli ambienti interni è stato curato da tutti i futuri residenti, dando importanza alla flessibilità e pianificando la distribuzione così da favorire l'interazione e la presenza di aree comuni e spazi condivisi, quali soggiorno con cucina, terrazzo e sala dedicata al fai da te. A questi si aggiungono altre porzioni dell'edificio più aperte all'esterno e alla vita di quartiere. Un locale, al piano terra, è dato in affitto a un venditore di biciclette; due sale multifunzionali sono utilizzabili per riunioni o assemblee associative; alcune camere non occupate dai residenti sono a disposizione con servizio bed & breakfast; l'asilo accoglie i bambini residenti a Numero Zero, ma anche quelli del quartiere. Infine, il giardino. In precedenza l'edificio rinunciava a ogni contatto da e verso la piazza per la presenza di una cortina muraria, sostituita dal gruppo di CoAbitare con una recinzione che,



**Cohousing Numero Zero**, © Matteo Nobili,  
courtesy Cohousing Numero Zero

diventate proprietà indivise dei singoli abitanti.

Oggi ECOSOL si presenta come un condominio a tre piani, con 15 unità abitative per 13 famiglie ospitate. La progettazione è stata condotta mediante un processo partecipativo, sviluppando gli obiettivi di sostenibilità ambientale, bioecologica, sociale ed economica. L'edificio è classificato in classe energetica A Gold ed è quindi autosufficiente. L'intera superficie della copertura (500 mq) è stata rivestita da pannelli fotovoltaici, che fungono da strato impermeabile, oltre che da fonte di energia per il fabbisogno domestico e per il raffrescamento e il riscaldamento del condominio. All'isolamento termico dell'edificio provvedono le murature a forte spessore (fino a 50 cm), il rivestimento a cappotto e gli infissi con tripli vetri.

Lo stabile accoglie spazi comuni, come un ampio salone (con tamponamenti in paglia) per il convivio, le attività ludiche e le riunioni (interne e di quartiere), locale lavanderia, dispensa frigo e locali tecnici. All'interno di ECOSOL sono inoltre presenti la sede della società che ha curato la progettazione impiantistica e un alloggio sociale, in convenzione con i servizi sociali dell'Asl e a disposizione di persone affette da disabilità.

Vera cifra del progetto è la distribuzione a ballatoio.

oltre a rendere l'area verde maggiormente permeabile, testimonia un ritrovato grado di apertura verso la comunità.

### **Vrijburcht, 2007, Amsterdam** **CASA architecten**

Vrijburcht è un complesso abitativo con aree di lavoro e una moltitudine di servizi tanto per i residenti, quanto per il quartiere. Il progetto è nato in seguito alla vittoria di un bando comunale, nel 2000, per la concessione in affitto per cinquant'anni di un'isola artificiale, distante 15 minuti dalla stazione di Amsterdam.

Il complesso, oltre a soddisfare la necessità di un alloggio per i suoi abitanti - sono 52 le abitazioni a disposizione - funge anche da motore economico. I diversi spazi commerciali e comunitari sono infatti una fonte di reddito. Inoltre, per la loro gestione, sono stati assoldati circa quaranta addetti, molti dei quali *co-houser* di Vrijburcht. Una scelta efficace, dal duplice vantaggio: il coinvolgimento e la responsabilizzazione degli abitanti garantisce una miglior cura e amministrazione, grazie anche al senso di appartenenza, mentre per i residenti avere la possibilità di trovare una sistemazione e, al tempo stesso, un posto di lavoro è una grande opportunità sia a livello finanziario, sia perché permette loro di vivere in un contesto stimolante a 360 gradi, dalla mattina alla sera.

Dall'esterno, Vrijburcht ricorda una scatola in mattoni, materiale scelto anche in funzione del basso costo d'acquisto e di manutenzione. Tuttavia, la vera peculiarità è il suo programma. A fianco delle unità residenziali, sono stati infatti sviluppati sei spazi di lavoro individuali, dieci abitazioni con ufficio incorporato, un'area hobby, un garage per biciclette e un parcheggio sotterraneo. Di particolare rilevanza sociale l'asilo, lo spazio di day-care per la terza età e le sei case "De Roef", dove abitano giovani con lievi disabilità mentali, ai quali viene garantito un servizio di assistenza. Inoltre, per assicurare un certo grado di apertura verso il quartiere e attirare un flusso di persone estranee al progetto di *co-housing*, sono stati aggiunti un club di vela, un ristorante, un bar con terrazza panoramica e un auditorium, sfruttabile come teatro e sala cinematografica. In prossimità di quest'ultimo, due mini-appartamenti con cucina autonoma sono aree polivalenti: in caso di spettacoli teatrali, si trasformano in camerini, mentre durante tutto il resto dell'anno vengono utilizzati come residenze temporanee per gli ospiti dei residenti.

Il calendario di eventi del complesso è tanto ampio, quanto sfaccettato. L'auditorium, grazie al suo programma e alla sua flessibilità, è una piattaforma perfetta dove proiettare film, mettere in scena spettacoli, allestire concerti e workshop. Gli spazi all'aperto - in particolare il cortile con giardino e serra - sono invece una location ideale per svolgere attività all'aria aperta, manifestazioni, feste e cene di gruppo. Il Vrijburcht, dunque, non è solo un progetto di *co-housing*, ma anche un centro culturale e sociale di grande rilevanza, proprio lì dove un tempo c'era solamente dell'acqua.



Vrijburcht, courtesy CASA architecten |



ar

# LA CASA FA LA CITTÀ



Nella città del passato, in maniera più riconoscibile, la ripetitività di un modello abitativo è stata determinante nello strutturare la relazione tra spazio privato, isolato e spazio pubblico: più del commercio e dell'industria - a causa della loro specificità ed eccezionalità - le case private e gli appartamenti si assomigliano in termini di programma spaziale e configurazione.

Se in passato la forma dell'ambiente costruito poteva essere considerata espressione visibile delle regole sociali e giuridiche delle differenti comunità urbane, oggi tale reciprocità sembra essere meno evidente e maggiormente uniformata nei diversi contesti.

L'uniformità e la monotonia conseguenti alla zonizzazione e ai modelli urbani introdotti dopo la seconda Guerra Mondiale non si sono dimostrate migliori rispetto a quelli della città precedente: le poco attraenti aree residenziali costruite durante gli anni Settanta ai confini della città sono ora ampiamente obsolete, oggetto di sostanziali interventi o demolite. Al contrario, i centri storici sono tornati ad essere un luogo desiderabile dove vivere.

L'opportunità di realizzare nuovi edifici o di ridefinire la densità e la conformazione dei tessuti già esistenti passa attraverso due fondamentali passaggi, riguardanti tanto lo spazio privato, quanto le regole urbane che ne guidano la combinazione: da una parte la sperimentazione di modelli residenziali in grado di rispondere alle esigenze contemporanee dell'abitare, dall'altra l'analisi e lo studio delle regole insediative che mettono in relazione residenza, isolato e spazio pubblico.

Lo studio della relazione tra tipo edilizio e forma urbana viene suggerito come strumento di progetto e come abaco di riferimento per molteplici combinazioni insediative.

I progetti contemporanei riportati qui di seguito si basano sull'interpretazione e sulla rilettura delle regole insediative tradizionali di una determinata città o contesto.

L'articolo, attraverso i casi presentati, suggerisce un approccio in cui la scala intermedia, comune sia a quella architettonica che a quella urbanistica, risulta essere la più opportuna per osservare e determinare le relazioni tra gli elementi dello spazio.

I casi presentati a seguire si strutturano in due parti: un breve excursus sul Quartier Massena a Parigi e su Salongen 35 a Malmö, esempi emblematici di reinterpretazione contemporanea di una struttura insediativa tradizionale, e una panoramica più approfondita su quattro interventi recenti in Europa (Figino vicino a Milano, Bolzano, Nanterre e Sa Pobla) in cui il disegno alla scala intermedia diventa passaggio fondamentale per ricucire le nuove parti di città al contesto esistente.

La dismissione industriale degli anni Ottanta e Novanta e la possibilità di concepire nuove parti di città è stata l'occasione per ripensare a nuovi modelli urbani. Con la consapevolezza degli errori commessi nella costruzione della città dopo la seconda Guerra Mondiale, il progetto di numerosi interventi è ripartito dai principi insediativi della città storica.

Nei progetti del quartiere Bo01 a Malmö o del Quartier Massena a Parigi il riferimento alla città storica in termini di organizzazione spaziale si è combinata a un



© Kaper Dudzic, courtesy KKA



Courtesy KKA



© Kaper Dudzic, courtesy KKA

In apertura: **Il villaggio sostenibile**,  
courtesy  
Studio Castiglioni e Nardi AA,  
Luca Compri, Paolo Favole,  
Roberto Mascuzzini

In alto, a fianco e in basso: **Salongen 35**



Courtesy KKA



© Kaper Dudzic, courtesy KKA



| Il villaggio sostenibile, © Simone Bossi, courtesy Studio Castiglioni e Nardi AA, Luca Compri, Paolo Favole, Roberto Mascazzini

linguaggio architettonico contemporaneo e una tecnologia all'avanguardia.

A Malmö il nuovo quartiere è caratterizzato da una notevole varietà del tessuto dove, come in una città complessa e stratificata, si combinano all'interno di uno stesso isolato case a schiera, case unifamiliari su lotto gotico, residenze unifamiliari duplex o triplex, piccole palazzine, originando uno spazio pubblico e collettivo estremamente vario.

A Parigi, per il Quartier Massena, il blocco parigino si trasforma in un isolato aperto, in cui al piano terra viene mantenuta la continuità stradale, ai piani superiori la separazione degli edifici permette una maggiore permeabilità tra lo spazio pubblico della strada e lo spazio collettivo interno.

Questi due casi possono essere considerati emblematici per un approccio che troverà diffusione in numerosi altri interventi, in cui l'ispirazione al principio insediativo tradizionale diventerà materiale prioritario del progetto come legame con la città.

**Il villaggio sostenibile, 2015, Figino  
Studio Castiglioni e Nardi AA, Luca Compri,  
Paolo Favole, Roberto Mascazzini**

Figino è un piccolo borgo a ovest di Milano, ancora circondato dalla campagna. La sua origine agricola è

riconoscibile nelle corti della cascine che strutturano l'asse principale del borgo. Nel 2010 la Fondazione Cariplo ha indetto un concorso per la progettazione di un insediamento di housing sociale sul bordo meridionale del borgo.

Il progetto elaborato da Castiglioni e Nardi AA, vincitori del concorso insieme a Compri, Favole e Mascazzini, si rifà all'originaria impronta urbana di Figino.

L'alternarsi di corti e cortili aperti attestati su una strada centrale viene mutuato dal nuovo insediamento, ricostruendo una cerniera tra borgo e campagna, affaccio negato invece dalle addizioni degli anni Sessanta e Settanta.

Le nuove corti sono rivolte verso l'asse principale, ma gli isolati intercludono ulteriori cortili che si aprono ora verso il borgo con piccole piazze, ora verso i campi con orti e piccoli giardini.

Il sistema di spazi aperti si articola nell'asse principale che connette due piazze alle estremità e da una serie di corti e giardini che definiscono un sistema permeabile esteso in tutte le direzioni che da pubblico si fa via via più raccolto, fino allo spazio privato dell'alloggio.

Seppur conformi agli standard abitativi contemporanei, la distribuzione degli appartamenti favorisce uno scambio fisico e visivo reciproco, tipico dell'abitare rurale.

In questo caso la ripresa di un principio insediativo rurale

tradizionale svolge una duplice funzione: da una parte quella di collegarsi all'esistente e di ricostruire un bordo tra ambiente costruito e campagna, dall'altra quella di suggerire un modo di vivere e di abitare non dimentico dei valori comunitari di un piccolo borgo.

### **Complesso residenziale Eppan, 2015, Bolzano feld72**

Il maso è l'abitazione tipica rurale del Trentino Alto Adige, costituito originariamente da un fienile, una stalla e una piccola stanza per la preparazione del cibo. La casa del contadino era solitamente adiacente.

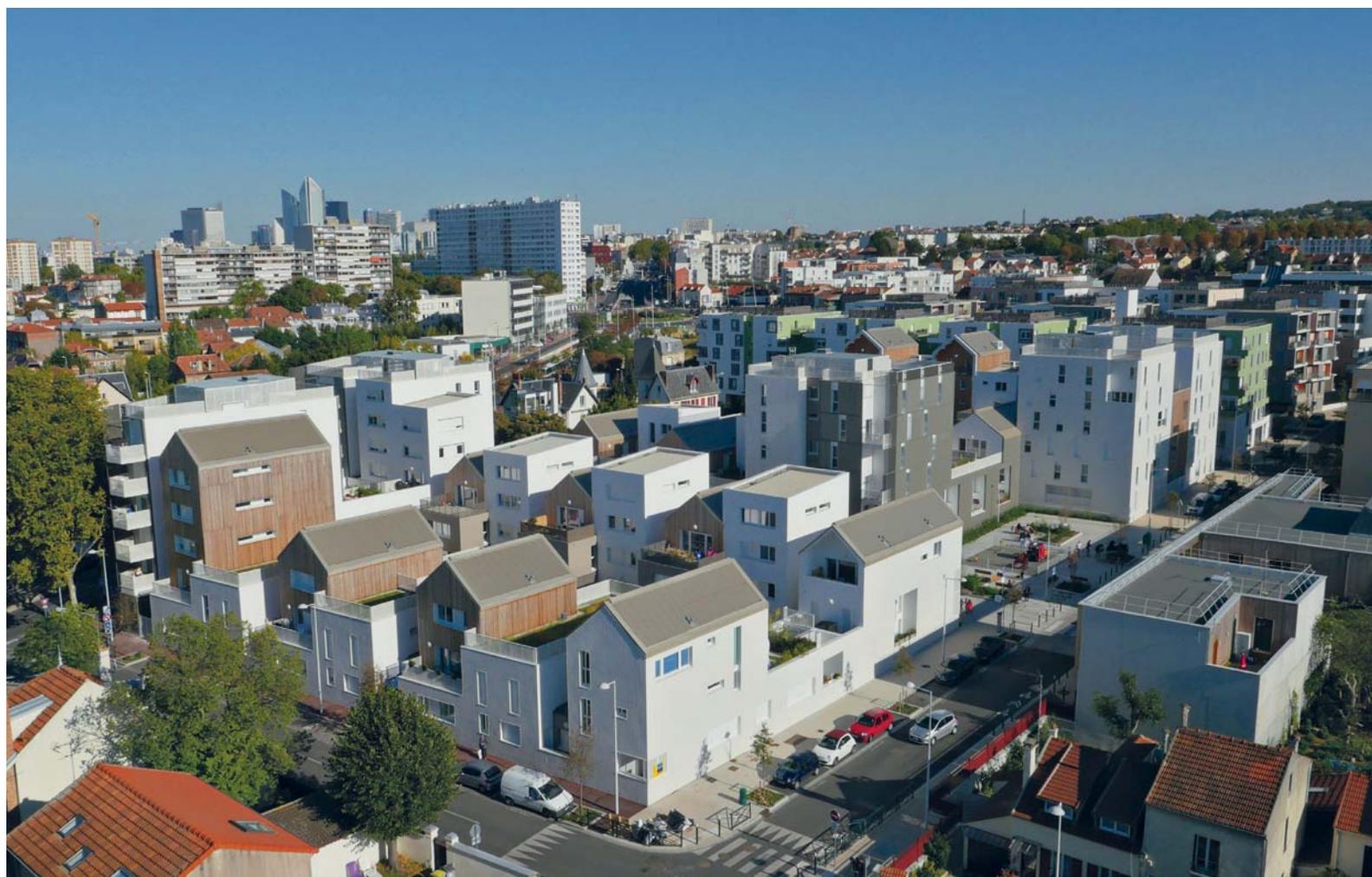
La struttura compatta e tozza tipica del maso è alla base del progetto del complesso residenziale Eppan a Bolzano dello studio feld72 con sede a Vienna.

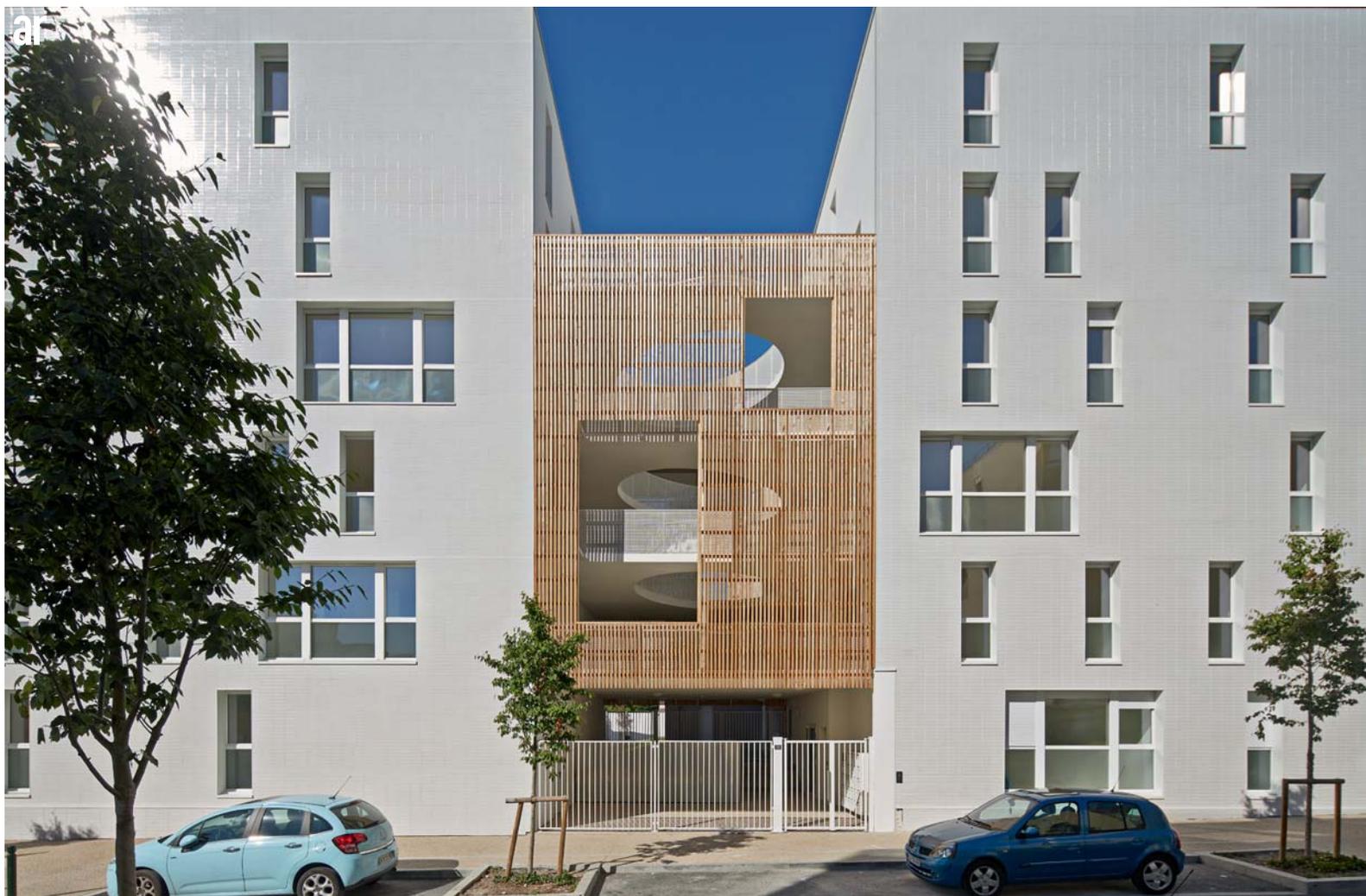
Il progetto prevede l'inserimento di cinque nuovi volumi in mezzo ad altri edifici residenziali. L'unione tra nuovo e contesto esistente avviene grazie a poche e semplici regole insediative mutuata dalle antiche strutture rurali.

I nuovi edifici, da tre a quattro piani fuori terra, sono disposti in modo da permettere l'articolazione di due spazi aperti in condivisione con le altre residenze: uno baricentrico rispetto all'intero insediamento, l'altro trasversale di collegamento con la rete stradale. I due più grandi sono

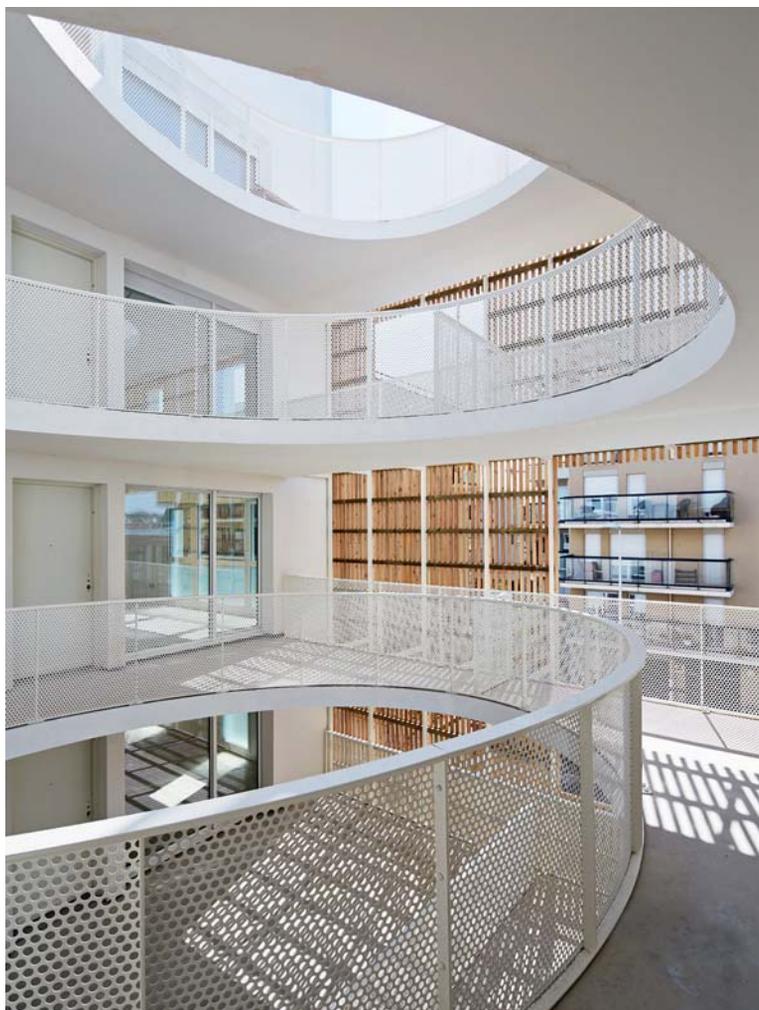


A fianco: **Complesso residenziale Eppan**, © Hertha Hurnaus  
In basso: **Morceau de Ville**, © Ulfy Drones, courtesy Atelier du Pont





| **Morceau de Ville**, © Frederic Delangle, courtesy Atelier du Pont



circondati da un giardino collettivo, quelli più piccoli sono collegati tra loro al piano terreno.

La tradizione costruttiva del territorio si ritrova nei volumi, nelle proporzioni e nei colori scelti per le nuove architetture: compatti e imponenti, gli edifici, grigi come la pietra di montagna, si differenziano gli uni dagli altri per le aperture irregolari, alimentando il confronto con la preesistenza.

**Morceau de Ville, 2015, Nanterre  
Atelier du Pont**

Il progetto di unità residenziali a Nanterre si è sviluppato con l'obiettivo prioritario di fungere da cerniera tra il centro storico, le case dell'area suburbana e la straordinaria densità del nuovo quartiere di Sainte-Geneviève.

Nel tentativo di tenere insieme il tessuto urbano compatto e le residenze isolate della parte più esterna della città, l'intervento sperimenta una conformazione estremamente densa e compatta con l'accostamento di differenti tipi edilizi. Il lotto è diviso in due da una strada che connette il nuovo quartiere alla viabilità principale. I due isolati che si originano sono definiti da un fronte continuo, estremamente articolato e diversificato per l'alternanza di altezze che ricordano ora i blocchi per appartamenti



| Social Housing a Sa Pobla, © José Hevia

della città compatta, ora le case a doppia falda dell'area suburbana adiacente.

La varietà di volumi, altezze, tipi edilizi si riflette nell'articolazione dello spazio aperto: ai giardini privati all'interno del lotto si sommano le terrazze ricavate dai tetti degli edifici più bassi.

Pur nella ripetitività di forme e materiali, che lo rendono fortemente riconoscibile come unico comparto, la straordinaria articolazione di pieni e vuoti, di spazi privati, collettivi e pubblici rende il nuovo progetto perfettamente integrato con la città.

**Social Housing a Sa Pobla, 2012, Maiorca  
RipollTizon Estudio de Arquitectura**

A Sa Pobla, sull'isola di Maiorca, forme e dettagli delle case raccontano del clima, del contesto e del modo di vivere delle Baleari. La specificità di ogni insediamento si perde nell'insieme per dare origine a un contesto dove diventa difficile individuare il confine tra le proprietà.

Il progetto di RipollTizon trae spunto da e simula un processo di aggregazione di singole unità abitative che danno forma a una parte di città più ampia. Lo studio ha elaborato un catalogo di residenze pensate per essere

aggregate in base a regole semplici e precise, ma sufficientemente flessibili per soddisfare un programma vario e complesso.

Il lotto, con un solo affaccio su strada si sviluppa principalmente all'interno dell'isolato articolando la distribuzione e il disegno degli spazi aperti attraverso una serie di patii, cavedi, passaggi e piccoli cortili.

Le residenze sono concepite come unione di moduli al fine di ottenere diverse metrature. Questa aggregazione spaziale permette un processo progettuale flessibile, in cui ogni singola residenza è pensata insieme come singola unità e in relazione al tutto.

Quello che lega i differenti progetti elencati è un punto di vista capace di cogliere il rapporto tra i singoli elementi e il tutto, senza focalizzarsi eccessivamente sui dettagli a discapito dell'insieme ed evitando l'uniformità architettonica a favore di un contesto unitario. Il progetto dell'abitare valica i confini dello spazio privato per coinvolgere una scala più ampia, in cui il luogo di vita diventa la città intera.

ar





# RIPENSARE L'ABITARE

## MODELLI E TECNOLOGIE PER LA RESIDENZA

La residenza rappresenta il nucleo minimo della città, lo spazio privato per eccellenza nel quale si riflette la società con i suoi cambiamenti, la sua evoluzione, le necessità dei singoli.

La progettazione residenziale è il luogo principe della sperimentazione architettonica in termini di distribuzione e gestione degli spazi, di rapporto tra spazio pubblico e privato, ma anche in termini di tecnologia dei materiali, di standard di benessere, di risparmio energetico.

Le esigenze abitative negli ultimi anni sono andate cambiando in linea con i veloci mutamenti che hanno interessato la nostra società. Sotto il profilo demografico, per quanto riguarda l'Italia, i dati elaborati dall'ISTAT sulla base dell'ultimo censimento (2011) ci indicano come, parallelamente al declino della famiglia mononucleare classica, si assista nel nostro paese a un sensibile aumento delle famiglie unipersonali, dei nuclei familiari monogenitoriali, delle coppie senza figli. Un'evoluzione nella quale si possono riconoscere anche gli altri paesi occidentali, che si accompagna da un lato alla crisi economica, dall'altro all'accresciuta sensibilità ambientale e allo sviluppo delle tecnologie in termini di risparmio e contenimento dei consumi.

In questo contesto è in corso un ripensamento sull'abitare

a vari livelli e a varie scale, a partire dall'uso degli ambienti della casa e dalla ricerca di soluzioni abitative minime e a basso costo, per arrivare alla messa a punto di sistemi costruttivi in grado di rendere l'intero processo edilizio più sicuro, economico, veloce e rispettoso dell'ambiente.

Flessibilità e adattabilità degli spazi, in relazione all'evolversi del nucleo familiare ma anche, in un'ottica temporale più ristretta, in relazione al variare delle esigenze nel corso dell'anno o della stessa giornata, sono i principi da cui muove la progettazione di appartamenti trasformabili (si veda il contributo di Susanna Clemente, pervenuto tramite *open call* tematica, a pag. 76), riconfigurabili nel numero e nell'uso degli ambienti attraverso pareti e arredi scorrevoli, ruotabili, a scomparsa. Permettendo la coesistenza di più case all'interno della stessa casa, di più funzioni all'interno dello stesso ambiente, a partire da uno studio approfondito delle esigenze degli abitanti.

Le **Pequeñas grandes casas** di **PKMN Architectures** ne sono un esempio: interventi di riconversione di spazi abitativi esistenti che restituiscono ai proprietari un'abitazione dalle molte potenzialità d'uso, con la possibilità di occultare le camere da letto ampliando lo spazio della zona giorno o ricavando uno studio per le ore diurne, oppure con

© Javier de Paz García



© Javier de Paz García



l'opportunità di avere una camera degli ospiti solo per i giorni in cui è necessaria, restituendone la superficie al soggiorno per il resto del tempo.

Una trasposizione positiva del concetto di temporaneità, supportata dalla tecnologia e dal comfort offerto da queste piccole "macchine per abitare".

Principi analoghi, trasposti a una scala leggermente più grande, stanno alla base dello studio di moduli abitativi minimi, pensati come soluzione a un ventaglio di casistiche divenute frequenti: single, anziani soli, giovani coppie, lavoratori fuori sede, persone in cerca di una residenza temporanea.

Nei Paesi Bassi, il costruttore Heijmans in collaborazione con lo studio **MoodWorks Architecture** ha messo a punto e realizzato **ONE**, prototipo di casa prefabbricata per una o al massimo due persone pensata per un target molto specifico, quello dei giovani single (25-35 anni) alla loro prima occupazione. Una fascia di utenza che cerca indipendenza e autonomia, che ancora non può permettersi o non vuole una casa definitiva, ma non sufficientemente povera per avere diritto a un alloggio sociale.

ONE è un modulo su due piani completamente prefabbricato (3,5x8,5 m in pianta), trasportabile e quindi ricollocabile nel tempo in aree differenti. Un soggiorno a doppia altezza con una grande vetrata affacciata su un terrazzo privato, una cucina, un bagno, una stanza da letto al livello superiore, pannelli fotovoltaici integrati nella copertura.

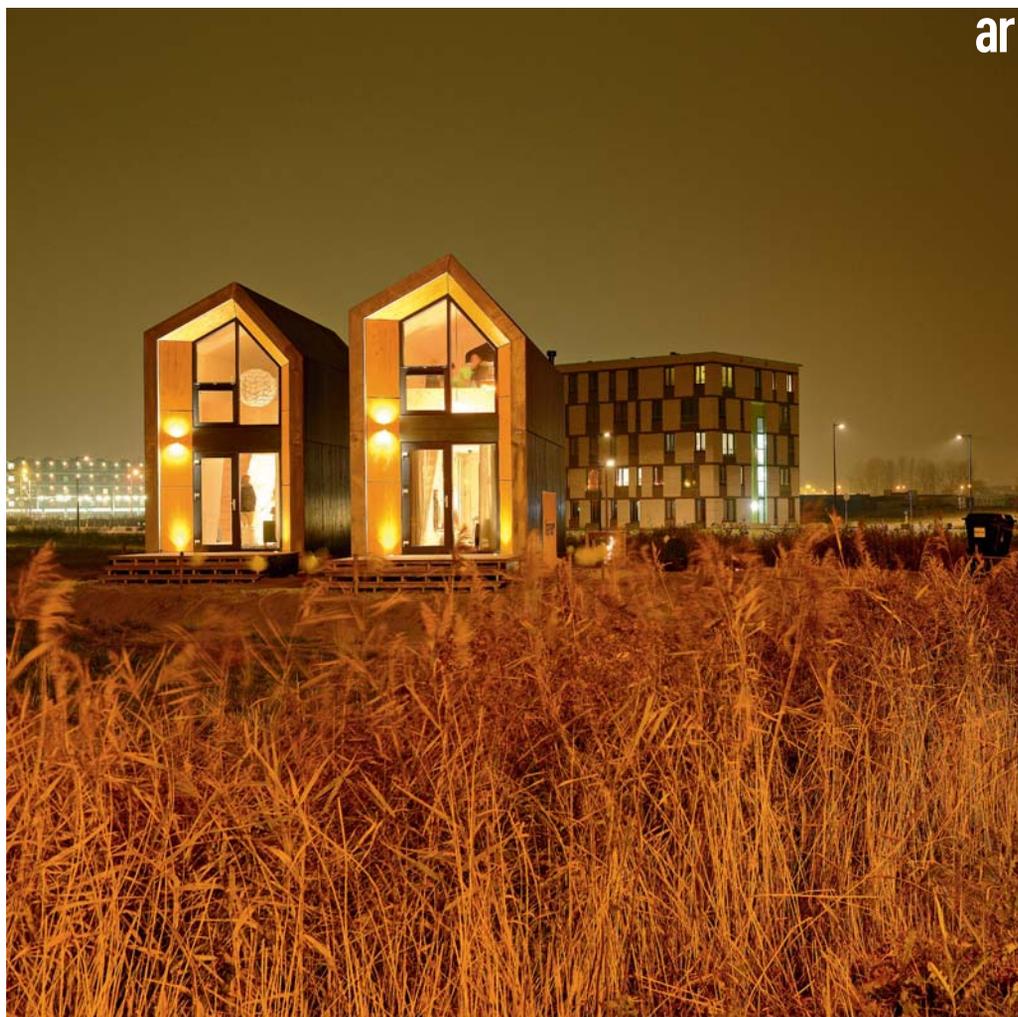
L'intento è duplice: incontrare la crescente domanda di abitazioni di piccole dimensioni a un prezzo conveniente, ma anche proporre un modello di insediamento temporaneo da realizzarsi in aree urbane o periurbane destinate a nuove costruzioni e momentaneamente inutilizzate a causa della crisi economica.

Un progetto che sottintende l'idea di riuso e ricollocazione dell'abitazione, con modalità operative veloci e a basso costo.

Il ricorso alla prefabbricazione in legno per la realizzazione di questo prototipo riflette un'ulteriore significativa tendenza, che ha portato negli ultimi decenni a rivalutare progressivamente le potenzialità del legno come materiale da costruzione con un conseguente sensibile incremento, anche nel nostro paese, del numero di edifici realizzati con struttura lignea prefabbricata, negli stessi anni in cui il settore dell'edilizia tradizionale è stato travolto dalla crisi.

L'applicazione della prefabbricazione al legno ha consentito infatti di mettere a punto sistemi costruttivi che presentano molteplici vantaggi. Sotto il profilo dei costi, per la riduzione dei tempi del cantiere rispetto ai sistemi tradizionali e per il fatto che si tratta di un cantiere "pulito"; sotto il profilo della sostenibilità, essendo il legno una risorsa rinnovabile che assicura elevate prestazioni energetiche, in linea con le prescrizioni normative; sotto il profilo della resistenza antisismica e al fuoco: le strutture lignee, infatti, hanno una combustione lenta, in quanto la parte

Nelle prime due pagine: **Complesso residenziale in via Cenni**, courtesy RossiProdi Associati  
A sinistra: **Pequenas grandes casas**, courtesy PKMN architectures  
A fianco e in basso: **Modulo abitativo ONE**, courtesy Heijmans



ar



A fianco, in basso e a destra:  
**Intervento residenziale in via Podgora,**  
© Luca Cioci,  
courtesy Giorgio Volpe Architetto



centrale degli elementi è protetta dagli strati carbonizzati esterni, diversamente dai sistemi in acciaio che collassano velocemente ad alte temperature.

Affrancando la prefabbricazione dall'idea di omologazione formale, il legno offre inoltre grande libertà compositiva e progettuale, adattandosi al linguaggio architettonico del progettista con grande elasticità.

Un sistema costruttivo, quindi, che negli ultimi anni è uscito dai confini dell'edilizia residenziale unifamiliare, per trovare sempre più spazio in interventi costruiti in contesti urbani, non solo in caso di nuove realizzazioni, ma anche per progetti di ampliamento o sopraelevazione all'interno del tessuto edilizio consolidato, a piccola o a grande scala.

L'intervento realizzato in via Podgora a Bologna da **Giorgio Volpe**, con struttura in elevazione completamente in legno (pannelli portanti prefabbricati a telaio con struttura in travetti di legno lamellare, solai in pannelli di legno X-lam, copertura in pannelli di legno prefabbricati con struttura in travetti di legno lamellare), si colloca in un contesto molto denso nella prima periferia della città ed è frutto della sostituzione di un preesistente volume a destinazione terziaria.

Un progetto fortemente vincolato dal contesto, che dai vincoli prende forma inserendosi con continuità sul fronte strada e realizzando sui fronti interni una volumetria articolata che ricerca la luce e offre soluzioni abitative caratterizzate da grandi aperture vetrate.

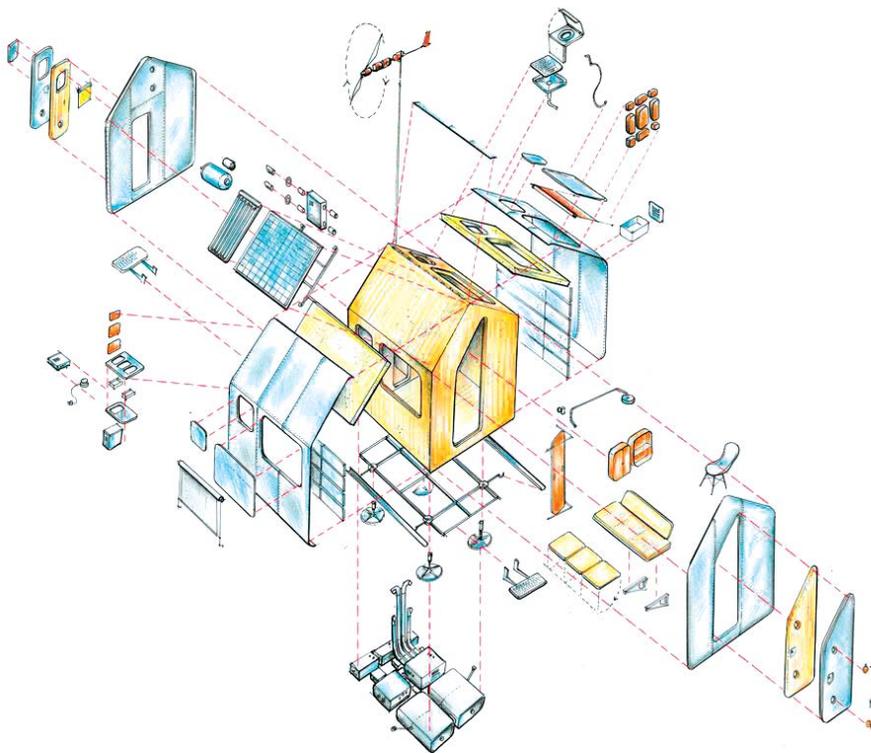
Assolutamente interessanti le potenzialità della prefabbricazione in legno applicata in interventi di edilizia sociale, in quanto consente di ridurre i costi garantendo al tempo stesso un elevato standard qualitativo degli alloggi realizzati. In questo senso, un esempio significativo è rappresentato dal **complesso residenziale** realizzato a Milano in **via Cenni (Rossi Prodi Associati** con Francesca Genise e Tommaso Rafanelli). Un intervento di housing sociale risultato dal concorso internazionale indetto nel 2009 dalla SGR Polaris Real Estate in collaborazione con Fondazione Housing Sociale di Milano, nell'ambito delle iniziative realizzate dal Fondo Federale Immobiliare di Lombardia. Un progetto basato su un principio di mix abitativo cui corrisponde uno studiato mix sociale, con l'obiettivo di realizzare una comunità coesa, ricca nelle diversità e nelle relazioni.

L'articolazione dei volumi ha permesso la realizzazione di spazi aperti a uso privato e pubblico, destinati agli abitanti del complesso ma anche a quelli del quartiere.

L'intero insediamento, che consta di torri di 9 piani collegate da corpi a 2 piani per 123 appartamenti, è stato realizzato in soli 18 mesi. Costruire in legno ha permesso non solo di dimezzare i tempi di realizzazione, ma anche di contenere i rischi del cantiere, agevolare il processo di gestione e controllo della costruzione, riducendo i costi e al tempo stesso dando vita a un esempio di insediamento che realizza nella costruzione e gestione un elevato risparmio di CO<sub>2</sub>.

ar





I © Patrik Tschudin / flickr.com

# TRANSFORMING APARTMENTS

PER TRASFORMARE LA NOSTRA CITTÀ DALL'INTERNO

**di Susanna Clemente**  
**\* Call Tematica**

Una casa che risponda istantaneamente ai nostri desideri, spazi mutevoli, pareti scorrevoli che creino e ricreino la disposizione più adatta e conveniente, arredi riconfigurabili, controllo, risparmio energetico e delle risorse sono solo alcune delle voci che descrivono i *transforming apartments*. Letteralmente gli appartamenti che si trasformano, sintetizzano le maggiori innovazioni meccaniche e tecnologiche, divenendo a tutti gli effetti responsivi, anche grazie a opportune interfacce.

I modi dell'abitare sono mutati nei secoli più o meno

rapidamente al variare delle esigenze, semplici o complesse che fossero, ma l'accelerazione ultima cui assistiamo è tale da generare nuovi interrogativi e conseguenti risposte. A che velocità cambiano i nostri bisogni? E se queste variazioni avvenissero anche nell'arco di una sola giornata o perfino nel giro di poche ore o minuti? Può lo spazio casa farvi fronte? E se sì, in che modo?

I *transforming apartments* nascono da alcune semplici osservazioni condotte sul reale utilizzo che si fa dell'alloggio tradizionale. Di fatto è possibile svolgere in esso più funzioni contemporaneamente in virtù della compresenza di spazi diversi con diversa destinazione.



| Nakagin Capsule Tower

Eppure l'aumento delle famiglie unipersonali da un lato (è un +41,3 % il dato registrato dall'ISTAT nell'ultimo decennio) e la riduzione del tempo trascorso in casa dall'altro, riportano immediatamente l'attenzione su quelle zone più o meno estese dell'abitazione che, di fatto, rimangono inutilizzate.

I *transforming apartments* concentrano in un unico spazio il maggior numero possibile di funzioni, che siano da svolgersi contemporaneamente o meno. Una camera da letto può trasformarsi facilmente in uno studio o in una zona giorno, una cucina diventare un piano di lavoro, e così via. I *transforming apartments* si modificano non solo al variare delle esigenze e delle condizioni interne, ma anche di quelle esterne, indipendenti dagli occupanti, riducendo i consumi. Il tutto all'insegna di un'estrema flessibilità meccanica (ottenuta per scorrimenti, rotazioni, scomparse, ecc.) e tecnologica (domotica, centri di controllo, periferiche di sistema, ecc.).

Fin qui niente di nuovo. Eppure la diffusione a livello mondiale, sempre più capillare e ragionata del fenomeno invita a un suo studio e a una sua sistematizzazione nonché

all'approfondimento dei nuovi scenari che potrebbero verificarsi di qui a poco nelle nostre città.

Il *transforming* può essere considerato un tassello della ricerca sulla cellula abitativa condotta dal movimento moderno in poi, un'evoluzione del concetto di *Existenzminimum*. Non si guarda più a ciò che è necessario e sufficiente di per sé, ma si indaga su quali siano i requisiti minimi di uno spazio affinché possa soddisfare quante più esigenze possibili. Gli studi di Le Corbusier sull'alloggio transitorio tornano oggi attuali. Così come le esperienze di Fuller, Archigram e quelle metaboliche degli anni '60 e '70, basti pensare alla **Nakagin Capsule Tower** di **Kisho Kurokawa**, dove, a detta dello stesso autore nel volume *Metabolism in Architecture*, «la capsula esprime l'individualità dell'uomo, la sua sfida all'organizzazione e la sua rivolta». Un'architettura a oggi in abbandono, salvata in extremis dalla demolizione, e che tuttavia attira ancora turisti, visitatori e architetti. Ci si interroga sulle possibilità di riconfigurazione che la struttura offre, sulla sostituibilità delle capsule, come proposto dallo stesso Kurokawa, per salvare alcune buone intuizioni.

**Renzo Piano** lavora da più di un decennio al **modello Diogene**. Apparso per la prima volta nel 2009 su *Abitare*,



| Diogene, © Patrik Tschudin / flickr.com

è stato poi realizzato nel 2013 grazie alla *partnership* con Vitra. Un progetto minimo ed estremamente complesso al tempo stesso, che gioca proprio sulla riconfigurabilità e sull'integrazione di sistemi che ne garantiscono l'autosufficienza e la trasportabilità quali: pannelli solari, serbatoio per il recupero dell'acqua piovana, infissi tecnologicamente avanzati. Il progetto è stato inoltre studiato per la produzione su scala industriale.

Un'idea nata a partire da obiettivi simili e per certi versi ancora più estrema è stata proposta dalla **University of Karlsruhe: Roll it** è un modulo girevole su se stesso, che riproduce in funzione dell'orientamento distinti ambienti dedicati allo studio e/o al lavoro, alla cucina, all'esercizio e al riposo. La struttura è costituita da un guscio esterno, a sua volta composto da quattro anelli e da uno, interno, torsionalmente rigido. Una membrana traslucida avvolge l'intero oggetto funzionando come spazio pubblicitario.

Ulteriori e recentissime ricerche condotte dalla **Delft University of Technology** hanno portato al lancio del **Pop-up interactive apartment**. Questo può essere realizzato invece in qualunque tipo di appartamento esistente, riducendo incredibilmente i costi di costruzione. Il sistema è interamente costituito di pannelli e componenti d'arredo pieghevoli in polipropilene che possono essere facilmente installati e trasferiti durante la giornata. Ciascun pezzo è

fatto per piegarsi, scorrere e/o scomparire all'interno di una parete esistente.

Questi, come numerosissimi altri esempi eleggibili a casi di studio, denotano alcuni indirizzi tipici. L'estrema razionalizzazione degli spazi è studiata con soluzioni specifiche, facendo ricorso il più possibile a elementi modulari. L'attenzione, la cura per il dettaglio è estrema e spesso direttamente legata ai bisogni tipici dell'utente. Se da un lato si cerca quindi di ridurre il più possibile i costi facendo ricorso a componenti presenti e/o riproducibili su larga scala, dall'altro appaiono evidenti la prevalenza, il successo e la diffusione di soluzioni progettate di volta in volta per il singolo, di applicazioni approntate per il riuso, il recupero, la riqualificazione di edifici esistenti. Il primo grande parametro soddisfatto dai *transforming apartments* è quello della temporaneità. La suddivisione dei bisogni in emergenti, transitori e permanenti ne orienta la progettazione e la produzione e conduce direttamente a due ulteriori ambiti di ricerca: da un lato al binomio trasportabilità/abitabilità, dall'altro al risparmio energetico. Un'unità abitativa che sia il più possibile slegata dai vincoli delle infrastrutture locali, acqua, elettricità, perché da sola soddisfa ciascuna delle necessità descritte, si presta al transito; questo non deve tuttavia ridurre le condizioni di

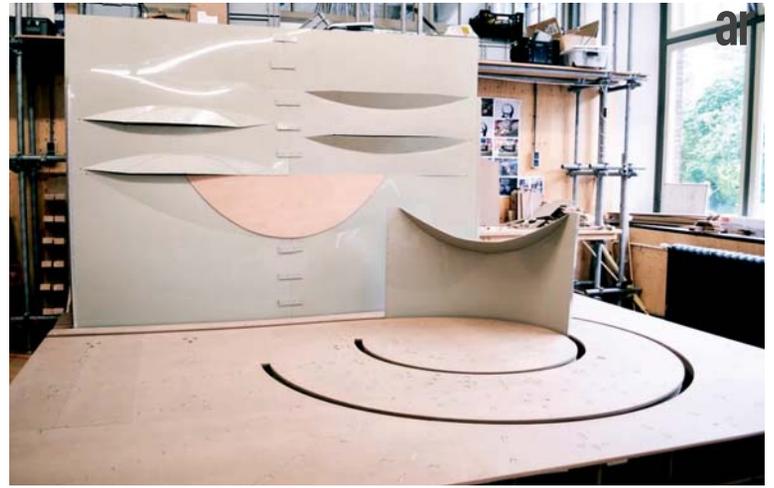
**Pop-up  
interactive apartment,**  
courtesy TU Delft,  
Faculty of Architecture

vivibilità. Il trasporto dell'alloggio come estrema ratio della continua trasformazione dunque consente di estendere il campo di studio al settore delle abitazioni ricavate all'interno degli stessi mezzi di trasporto fino alle più recenti tecniche di riutilizzo dei container. Per quanto riguarda il risparmio energetico e la riduzione del consumo delle risorse in genere, senz'altro l'aspetto della trasportabilità incide a sua volta favorevolmente sull'avanzamento della tecnica.

Trasformare uno stesso spazio in più cose è, in partenza, un principio di economicità e risparmio in primo luogo di suolo, di area occupata. L'applicazione su larga scala dei *transforming apartments* è in linea con il processo di urbanizzazione e di densificazione che avviene oggi a livello globale. Ma non solo. Il multiuso è economico anche quando non si trova legato al piccolo o al piccolissimo. Riutilizzare, riciclare lo stesso spazio, anche esteso in partenza, presenta comunque dei benefici immediati e a lungo termine. E le tecniche e i principi del *transforming* possono facilmente applicarsi ad altri settori oltre quello abitativo, trasferendosi nei luoghi di lavoro e dello stare. Una rivoluzione che premia il progettista poiché favorisce l'individualità delle scelte, le soluzioni ad hoc, e consente il *re-cycle* dell'esistente. L'approccio è il più possibile multidisciplinare. Sono numerosissimi i settori coinvolti a vari livelli, da quello tecnologico, domotico, ingegneristico a quello del design, della ricerca sui materiali, fino a quello artigianale e manifatturiero. L'architetto ne è il coordinatore prescelto.

Le possibilità applicative del sistema finora descritto sono, come si evince, pressoché infinite. Immediatamente sotto i nostri occhi nella nostra città, specchio di una condizione ascrivibile all'intero paese, è l'ingente patrimonio edilizio che necessita interventi che vanno dalla semplice manutenzione alla riqualificazione. Altrettanto consistente risulta l'emergenza abitativa. Sono ben 13.000 i nuclei familiari in attesa di un alloggio soltanto a Roma, e pochissime in percentuale le richieste annualmente soddisfatte.

I *transforming apartments* possono generare e rigenerare le risorse più importanti: lo spazio, il suolo, l'energia. Un'applicazione sistematica migliora la qualità della vita nel rispetto delle esigenze individuali. I *transforming apartments* possono arrivare, dall'interno, a trasformare la nostra città.



ar

# QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA OGGI IN ITALIA

POST\_ARCH: UNA CARTOLINA PER UNA CALL NAZIONALE



**di Associazione POST\_ARCH**

**Arch. Antonio Luigi Stella Richter,**

**Arch. Marco Cherubini, Dott.ssa Giorgia Dal Bianco**

Nel secondo decennio del ventunesimo secolo l'architettura nel mondo cerca di diventare sostenibile e *green* e la pianificazione, da tempo, è lo strumento per risolvere i problemi delle città. Il sistema paesaggistico è ormai parte sostanziale nella progettazione urbana e la riqualificazione e il recupero sono i principali strumenti nel panorama internazionale. Inoltre il libro bianco dell'Unione europea affronta temi come *governance*, *policy-making*, *problem-solving* e partecipazione.

In questo quadro, dove si colloca l'architettura italiana? Qual è la sua immagine all'estero? È ancora movimento trainante del dibattito contemporaneo? Si può ancora parlare di innovazione? Come evolve la formazione universitaria?

Comprendere l'evoluzione dell'architettura in Italia oggi, quali le eccellenze e se esiste ancora un'identità architettonica riconosciuta, sembrano temi fondamentali da affrontare coralmemente.

Si vuole trattare il grande tema della qualità dell'architettura oggi, minata da un quadro normativo sempre più complesso e confuso, dal difficile processo realizzativo delle opere, da

una crescente perdita di dignità della figura professionale e da un lavoro costretto alle logiche "di mercato" che pretendono elevate competenze a basso costo.

Sembra opportuno, quindi, cercare di dirimere le tante questioni poste, strutturando un percorso che parta dalla formazione universitaria sino ad arrivare allo sviluppo della professione, tanto dell'architetto quanto dell'ingegnere.

Si vuole intervenire attivamente apportando un'ulteriore contributo nel dibattito, già aperto in altri tavoli di discussione, per cercare di generare delle azioni comuni.

A tal fine nasce POST\_ARCH, una iniziativa ideata dall'omonima Associazione culturale promossa dalla Consulta Giovani Architetti Roma e dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia e appoggiata dal Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori.

Il progetto prevede una call, rivolta agli architetti e agli studenti del settore, una mostra ed una conferenza. La call coinvolgerà il maggior numero di partecipanti possibile chiedendo di rispondere, tramite l'invio di una cartolina, alla semplice domanda, *cos'è l'architettura?*

Obiettivo dell'iniziativa è cogliere la reale percezione della professione e dello stato dell'architettura.

Le cartoline pervenute saranno raccolte, analizzate ed esposte, sia nel formato digitale che in quello cartaceo, in una mostra evento a Roma, presso la Casa dell'Architettura. Il 10 giugno 2016, in occasione dell'apertura della mostra, si organizzerà una conferenza-dibattito in cui saranno invitati a intervenire diversi attori con differenti punti di vista: architetti di distinte generazioni, esperienze, linguaggi e personalità del mondo professionale, istituzionale ed universitario.

POST\_ARCH lavorerà alla diffusione dei punti fondamentali di discussione, sintetizzando le conclusioni nate dalle iniziative realizzate e portando la mostra ed il dibattito all'interno del territorio nazionale. Ripetendo ciclicamente la call, per analizzare gli aspetti critici della professione, POST\_ARCH si pone come osservatorio permanente dello stato e della crescita dell'architettura italiana.

**ar**

## OPEN CALL ARCHITETTURE

AR si apre ad accogliere i lavori degli iscritti all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia.

La sezione architettura di AR è mirata a **presentare e ad approfondire architetture realizzate nella Capitale e progetti di nostri iscritti realizzati anche altrove a partire dal 2004.**

Per consentire la più ampia partecipazione e la pubblicazione anche di opere meno note, gli iscritti possono segnalare i propri lavori inviando una mail a [magazine.ar@centauro.it](mailto:magazine.ar@centauro.it) contenente, oltre ai propri recapiti:

- 5 foto del progetto realizzato
- 1 breve testo descrittivo di 500 battute
- L'indicazione di:
  - Committente
  - Costruttore
  - Superficie costruita
  - Data di completamento
  - Destinazione d'uso
  - Tipo di intervento
  - Localizzazione
  - Fotografie

I progetti ricevuti saranno selezionati per la pubblicazione dalla redazione.

**L'obiettivo è dare luce alle molte opere di architettura anche minute, realizzate dagli architetti romani, spesso poco conosciute, che meritano di essere segnalate per elementi di innovazione e qualità del progetto.**

LA CALL È APERTA, NON VI SONO SCADENZE PER L'INVIO.

## CALL TEMATICA ARTICOLI E SAGGI

L'ambizione di AR è di contribuire, attraverso una informazione mirata, a rinnovare e alimentare il dibattito sul ruolo che l'architettura rappresenta nell'evoluzione del mondo contemporaneo, ridando voce agli architetti e identificando, al contempo, temi, competenze e strumenti che caratterizzano il futuro del nostro lavoro.

Con quest'ottica **il prossimo numero di AR propone una riflessione sul tema dei Servizi. Scuole, attrezzature sportive e sanitarie sono componenti dinamiche del tessuto urbano che si rapportano con il contesto influenzandosi e ispirandosi a vicenda.** L'obiettivo è comprendere come la loro integrazione nel tessuto urbano attraverso un mix funzionale ragionato, il loro progetto mirato e la valorizzazione di quelli già presenti sul territorio possano contribuire alla qualità della vita della città.

Anche in questo caso AR si apre alla collaborazione degli iscritti che possono inviare articoli o saggi alla redazione. Il numero 115 di AR pubblicherà nella sezione tematica di approfondimento articoli e saggi relativi al tema Servizi selezionati a seguito di un processo di blind peer review.

Gli iscritti che intendono proporre un articolo devono inviare entro il 26/04/2016 un abstract di 2.500 caratteri spazi inclusi a [magazine.ar@centauro.it](mailto:magazine.ar@centauro.it). L'abstract deve riportare i dati principali dell'articolo che si intende proporre. In caso di accettazione dell'abstract, gli iscritti verranno ricontattati dalla Redazione.

# INNOVAZIONE E ARCHITETTURA

A partire da questo numero, AR dedica una sezione al tema dell'innovazione. Non a caso. Siamo infatti convinti che si tratti di una questione molto importante per il momento storico attraversato dal nostro mestiere in Italia: basti ricordare che innovare, a giudizio di molti osservatori, costituisce la principale strategia anti-crisi e che se ciò è vero in generale, lo è, in particolare, per la sfera della progettazione e dell'industria delle costruzioni. Va detto subito che innovare non va confuso con il gusto acritico per la novità gratuita e fine a se stessa. Non tutte le nuove idee sono necessariamente delle buone idee. Secondo Vittorio Gregotti, nell'opera *Tre forme di architettura mancata*, «Paul Oskar Kristeller conclude giustamente il suo saggio sulla creatività scrivendo che l'originalità non dovrebbe essere ritenuta il massimo obiettivo della creatività e che vi sono al mondo idee originali inutili e persino dannosissime. E questo si applica assai bene oltre che al design anche alle architetture di successo mediatico dei nostri anni». Bisogna dunque innovare con intelligenza e discernimento, ma innovare è tuttavia necessario, e ciò vale soprattutto nella misura in cui è cambiata la condizione contemporanea rispetto al passato, anche recente.

Fra i tanti elementi di differenza fra la nostra condizione odierna e quella di solo qualche decennio fa, il primo ci sembra l'orizzonte antropo-geografico. La globalizzazione ha bruscamente spostato il baricentro della scena architettonica dall'Occidente alle aree in via di sviluppo: il Medio Oriente, l'Asia centrale ed estremo-orientale, l'Australia, le Americhe centrale e meridionale, l'Africa. In termini quantitativi, e probabilmente anche in termini di proiezione verso il nuovo, tali Paesi offrono un panorama architettonico eccezionalmente ricco, articolato e sperimentale, con implicazioni complesse, diverse e non

tutte positive che vanno dal problematico rapporto con il post-colonialismo a una talvolta discutibile ridefinizione identitaria, da forme più o meno velate di esibizionismo edilizio a gratuite dimostrazioni di potere economico. Tale spostamento degli orizzonti è accompagnato dall'inedito protagonismo delle grandi società di progettazione che, con le loro sedi diffuse in ogni parte del mondo, hanno attuato una effettiva globalizzazione della pratica professionale; ma anche da una sensibile accelerazione dei tempi di progettazione e realizzazione, sotto le pressanti richieste di un mercato che non aiuta la riflessione critica né la sedimentazione di tecniche costruttive appropriate.

Il secondo, generale elemento di differenza è costituito dalla digitalizzazione e dalla nuova rivoluzione che ne è seguita. All'interno di questa sfera si collocano una serie di fenomeni quali la diffusione del BIM e la sperimentazione delle reti professionali e interprofessionali, oltre alla più discutibile area dei servizi professionali on line: una nuova tipologia di offerta, delocalizzata e difficilmente controllabile, che spaventa molti ma che costituisce indubbiamente un segno dei tempi con cui non ci si può non confrontare. Com'è stato, per esempio, proposto da Angelo Ciribini, un progetto come il francese EduBIM va messo a punto anche in Italia e il nostro sistema ordinistico può fare molto in tal senso. Ne deriva una generalizzata maturazione della progettualità più avvertita, sempre meno appassionata a questioni formali e sempre più concretamente impegnata sui temi del risparmio energetico in particolare e della messa a punto di una nuova idea di progettazione più in generale: come ha scritto Carlo Ratti in *Architettura Open Source. Verso una progettazione aperta*, la scienza ha preso il posto dello stile, intendendo per scienza la definizione data da Herbert Simon ne *The*

*Sciences of the Artificial*, ovvero «un corpo di nozioni sul processo di progettazione che (sono) intellettualmente ardue, analitiche, parzialmente formalizzabili, parzialmente empiriche e tali da poter venire insegnate». Evidentemente collegata a tale seconda rivoluzione digitale appare la questione della complessità: l'attività professionale ne prevede attualmente livelli impensabili fino a solo qualche decennio fa e, peraltro, difficilmente simulabili all'interno delle scuole di architettura. Come s'è detto, di recente e proprio dalle pagine di questa rivista, il progetto contemporaneo è, nei fatti, frutto di un lavoro interdisciplinare estremamente articolato, portato avanti da gruppi numerosi dalle competenze tecnico-manageriali, che, oltre ai progettisti veri e propri, includono esperti di marketing e real estate, *cost-controllers*, strutturisti e impiantisti, produttori di materiali edili ecc. All'interno di una scena così affollata, gli architetti oscillano fra un ruolo di coordinamento, compito impegnativo in cui appaiono talvolta inadeguati ma che tuttavia garantisce un certo livello di centralità, e un ruolo marginale se non esornativo, ridotto cioè alla produzione di immagini funzionali alla promozione commerciale dell'edificio, con la complice presenza di qualche superficiale forma di *greenwashing*. La questione è importante soprattutto dal punto di vista delle politiche d'intervento alla scala urbana: la rigenerazione urbana sostenibile - che, com'è noto, non prevede ulteriore consumo di suolo ma punta al cosiddetto *retrofitting* dell'esistente, cioè al suo adeguamento dal punto di vista dell'efficienza energetica, dell'accessibilità, della sicurezza (sismica ma anche, più in generale, statica: un aspetto la cui urgenza è dimostrata dalla recente cronaca romana), il tutto sullo sfondo di un più ampio orizzonte socio-culturale - è il tema progettuale che più di ogni altro appare

ragionevole portare avanti, soprattutto nei Paesi in cui la crescita demografica è limitata e le condizioni di sviluppo sono sufficientemente buone.

Dobbiamo dunque lavorare perché gli architetti imparino a collaborare, sin dalle fasi iniziali del progetto, con gli ingegneri e con tutte le altre figure professionali sopra citate. Il libro *Collaborations in Architecture and Engineering*, di Clare Olsen e Sinead Mac Namara, costituisce una utile lettura in tal senso. Agli architetti è richiesto un radicale cambio d'abito mentale: il dialogo interprofessionale non può più esser visto come una fastidiosa incombenza all'interno di un trionfale quanto presuntuoso percorso creativo, esposto al rischio di banalizzazione o impoverimento a causa del successivo intervento di tecnici poco ricettivi o committenti poco disponibili. È vero piuttosto il contrario: l'ingegnerizzazione, la cantierizzazione e la successiva gestione di un'opera sono fondamentali, sin dalle prime fasi ideative, per la sua stessa complessiva riuscita.

Se innovare, nelle forme più diverse, è dunque assolutamente necessario, va infine ricordato che è importante progettare (e quindi non subire) il cambiamento. Di qui l'impegno inaugurato con questa nuova sezione. Come ci ricorda il CENSIS, la crisi - in atto da ormai circa un decennio - permane solo per chi non vuole o, forse, non è in grado di innovare; chi ha innovato ne è invece, meritatamente, già fuori.

Livio Sacchi

**ar**

# BIM E ARCHITETTURA

## OPPORTUNITÀ E OSTACOLI

### di Valeria Zacchei

La società contemporanea sta vivendo una profonda trasformazione determinata dalla diffusione pervasiva delle Tecnologie dell'Informazione (IT) che stanno modificando radicalmente il modo di vivere, lavorare, produrre documenti e scambiare informazioni. Profondi mutamenti si sono già innescati anche nell'industria dell'ambiente costruito, dovuti all'impiego delle IT o ITC (Information Technologies in Construction): l'elemento più evidente di questi mutamenti è sintetizzato dall'acronimo BIM, che sta sia per Building Information Model sia per Building Information Mode(l)ling. Il termine ha assunto una grande popolarità e diffusione a livello internazionale e si sta progressivamente diffondendo anche in Italia, offrendo nuove prospettive per il settore delle costruzioni e suscitando grande interesse tra gli attori coinvolti.

### Le caratteristiche del BIM

In generale, prendendo spunto dalle parole di Charles M. Eastman, il BIM è «una rappresentazione digitale del processo costruttivo che facilita lo scambio e l'interoperabilità delle informazioni in formato digitale». La sigla BIM è acronimo di Building Information Modeling: il processo di creazione e gestione del modello di informazioni attraverso l'intera vita di un edificio, dalla fase progettuale a quella di uso e manutenzione, passando per la fase di realizzazione. La stessa sigla è utilizzata inoltre per indicare il Building Information Model, ovvero il modello stesso. Un BIM può contenere virtualmente qualsiasi informazione riguardante l'edificio o le sue parti, ma è fortemente orientato e caratterizzato dalle richieste della committenza, che ne definisce i vincoli e ne controlla l'evoluzione. Per BIM si intende, dunque, sia il modello di gestione delle informazioni relative a un progetto, sia il processo stesso di gestione dei dati. Sintetizza un processo collaborativo incentrato sulla progettazione di uno o più modelli 3D, molto più coerenti tra loro di quanto non possano esserlo i più tradizionali disegni, relazioni e tabelle.

Il Building Information Modeling si basa sulla teoria che, se i dati necessari per progettare e costruire un

edificio venissero inseriti e sviluppati all'interno di un singolo sistema messo in rete tra i professionisti coinvolti, potremmo costruire il progetto prima nel mondo virtuale: il sistema consentirebbe di creare modelli tridimensionali affidabili e di aggiungere una quarta dimensione (una stima dei costi, perfettamente integrata ai disegni) e una quinta dimensione (una programmazione delle attività e delle fasi costruttive). Associando una stima dei costi alle varie opzioni progettuali, il modello consente di effettuare istantaneamente analisi di costi/tempi/benefici di diverse opzioni progettuali o di diverse sequenze costruttive. In generale, in una progettazione collaborativa di tipo BIM, progettisti e specialisti possono simulare e risolvere i problemi prima che si manifestino in cantiere (come ad esempio le interferenze tra sub-sistemi) molto prima di cominciare i lavori. Inoltre, le soluzioni sviluppate con simulazioni in quarta e quinta dimensione (costi e tempi) permettono di programmare le attività di cantiere in modo molto più efficiente e integrato e di governare la fase di gestione e manutenzione.

### BIM come processo e implicazioni organizzative

Il rovescio della medaglia è che questo processo impone di dover cambiare radicalmente molte delle prassi a cui i professionisti sono abituati ed è destinato a mettere in discussione abitudini e ruoli consolidati, poiché impone una gestione coerente ed esplicita dei ruoli professionali, in termini di competenza decisionale, gestione di informazioni e responsabilità. Il BIM rivela dunque la sua natura più profonda: non è un software ma un processo aziendale; nascendo da una tecnologia, impone in realtà una strategia industriale con l'ambizione di cambiare, anzi, di trasformare il settore delle costruzioni in un momento, almeno in Europa, di difficile congiuntura. Attraverso l'ottimizzazione delle varianti progettuali può essere fatta una scelta informata e consapevole tra una serie di alternative virtuali, prima valutate soprattutto per criteri puramente estetici. Ciò suggerisce uno spostamento di paradigma nel processo progettuale verso verifiche preliminari svolte nella fase iniziale, per prefigurare diversi aspetti prestazionali dell'edificio e ridurre quanto più

possibile gli errori e l'indeterminatezza. Uno degli effetti è l'aumento generale della qualità del progetto: il BIM permette di anticipare molte decisioni nelle prime fasi, nel caso in cui le scelte progettuali siano davvero critiche, difficilmente emendabili e con una maggior ricaduta sui costi complessivi. La congruenza dei dati nelle varie rappresentazioni (disegni, capitolati, etc.) riduce inoltre gli errori progettuali e le ambiguità, garantendo una maggior precisione e trasparenza nei computi, nella gestione delle varianti, nel controllo preventivo delle interferenze.

Da un lato, dunque, introdurre il BIM offre nuovi metodi per collaborare all'interno del team di progetto; dall'altro, impone nuovi assetti organizzativi. L'uso di modelli BIM in un team di progetto si muove nella direzione di una maggior trasparenza nel processo progettuale, sia per quanto riguarda il tipo di informazioni correlate al progetto, sia per quanto riguarda il coordinamento tra i diversi specialisti coinvolti. Essi, infatti, collaborano simultaneamente sullo stesso database di progetto, ma con la possibilità di modificarne solo alcuni set di dati: in questo modo si promuove un processo più collaborativo, che procede per progressivi controlli e aggiustamenti del progetto, nel quale tutte le informazioni sono contenute in un unico file di database, sono tracciate (chi fa cosa) e sono coerenti. Questo *modus operandi* impiega meglio la professionalità dei progettisti, stimolandoli verso un approccio meno individualistico e più ricco, costituendo di fatto un miglioramento della produttività e del lavoro progettuale, con collaborazioni più approfondite ed efficaci tra gli architetti e gli altri professionisti coinvolti.

Il Building Information Modeling (and Management) rappresenta dunque un processo in cui ruoli, responsabilità e identità professionali sono destinati a cambiare radicalmente, spostando l'attenzione dallo strumento puramente operativo ai processi organizzativi e aziendali: si tratta, in realtà, di un metodo di gestione (di programmazione e di project management) esteso al ciclo di vita, in cui si governano i flussi informativi e decisionali. Ciò determina la necessità, per i progettisti, d'interrogarsi sulle modalità attraverso le quali organizzano e svolgono il loro lavoro, sulla loro produttività, sulle loro responsabilità nella qualità del progetto. Il BIM costringe a mettere in discussione

una serie di modelli, economici e professionali, fino ad oggi consolidati e reiterati, in cambio di un rinnovamento davvero profondo e migliorativo della pratica professionale. Vi sono oggi almeno tre ordini di motivi per cui il Building Information Modeling (and Management) non può più essere ignorato dagli architetti. Innanzitutto vi sono motivi endogeni alla pratica professionale, legati alle attuali difficoltà e alle dirompenti opportunità che il processo BIM potrebbe offrire ai progettisti, a costo di rinnovare profondamente prassi e modo di lavorare; vi sono poi motivazioni più generali, legate alle tendenze profonde e di più ampio respiro che investono il settore delle costruzioni, in Italia ma non solo, negli ultimi anni; vi sono, infine, motivazioni legate alle politiche intraprese con chiarezza e sempre maggior decisione dalla Commissione europea, precedute dalle scelte di campo di alcuni Stati (Inghilterra e paesi scandinavi) e che coinvolgono adesso i maggiori paesi europei di riferimento (Francia, Spagna, Germania).

### **Le opportunità del BIM per i progettisti**

Malgrado tali processi non siano ancora ampiamente diffusi nella pratica professionale, il ricorso al BIM si giustifica in ragione della possibilità di gestire la multidisciplinarietà nel progetto e di fornire un servizio notevolmente implementato in termini di corretta prefigurazione e previsione di tempi, costi e qualità, nella prospettiva di costi e di tempi calanti a fronte invece dei costi crescenti legati all'uso degli strumenti convenzionali. In effetti, il progetto diventa un continuo flusso di lavoro, dal concepimento fino alla messa in servizio, senza sforzi superflui e senza perdita di informazioni, ma va gestito e organizzato alla luce di logiche completamente diverse rispetto a quelle cui siamo abituati. È questo il vero nodo della questione: progettare in un processo BIM (Building Information Modeling) e BIMM (con il Management) impone di mettere profondamente in discussione abitudini e ruoli dei professionisti coinvolti, poiché presuppone una gestione coerente ed esplicita del flusso di informazioni attraverso logiche organizzative, contrattuali e finanziarie assai differenti da quelle consolidate.

Da un lato, dunque, l'impiego di processi BIM offre nuovi

metodi collaborativi tra professionisti; dall'altro, introduce nuovi assetti organizzativi. Questa transizione non sarà semplice né indolore, ma aprirà il campo a un nuovo modo di intendere la professione di architetto ed il progetto stesso. È utile ricordare che, in America, sono stati proprio gli architetti a guidare la diffusione del BIM nel settore delle costruzioni (dati del 2007), partendo da un contesto di difficoltà, superati, nel 2012, dagli appaltatori.

#### **Il BIM come strumento per migliorare la produttività e ridurre l'errore nell'intero processo edilizio**

Diverse ricerche, soprattutto inglesi e americane, hanno valutato dal punto di vista della produttività industriale e della qualità offerta le inefficienze associate alla tradizionale pratica di progettazione e costruzione, con risultati seriamente preoccupanti. Uno studio sviluppato da Paul Teicholz con il CIFE (Center for Integrated Facility Engineering), presso la Stanford University, esprime la produttività del settore delle costruzioni, raffrontato con gli altri settori industriali, valutata dal 1964 al 2012. Nel periodo considerato, la produttività del settore manifatturiero in generale è più che raddoppiata. La sola industria delle costruzioni ha visto, invece, un decremento della produttività di circa il 10%.

Le statistiche sono drammatiche e mettono in luce ostacoli di tipo organizzativo all'interno del settore. È infatti evidente che, nel settore delle costruzioni, non sono ancora stati raggiunti i livelli di adeguatezza nell'uso degli strumenti informatici, di automazione e di efficienza dei sistemi di gestione e scambio delle informazioni propri dell'industria manifatturiera. In questa cornice di scarsa produttività, i costi generati dalle inefficienze associate alla tradizionale pratica di progettazione e costruzione sono stati oggetto di ricerche specifiche: il più esplicito è probabilmente un interessante studio del NIST (National Institute of Standards and Technology) sui costi aggiuntivi imprevisti per gli imprenditori delle costruzioni, dovuti a metodi inadeguati di scambio e uso delle informazioni. Lo studio ha tenuto conto sia dello scambio sia della gestione delle informazioni e mostra anche le enormi quantità di tempo e risorse spese nel cercare e verificare, a ogni

passaggio, le informazioni necessarie per descrivere il progetto e i suoi elementi. Spesso, infatti, l'incompatibilità tra i sistemi utilizzati dai diversi professionisti impedisce uno scambio rapido e accurato di informazioni, concetto noto con il termine interoperabilità. Secondo lo studio NIST la mancanza di interoperabilità costa 53 €/m<sup>2</sup> all'insieme degli operatori coinvolti nella realizzazione di un progetto, e 2 €/m<sup>2</sup> per anno a chi si occupa della gestione del patrimonio. È un caso significativo dell'interesse nei confronti del BIM: migliorare l'interoperabilità dei software per le costruzioni significa migliorare l'integrazione tra i protagonisti dell'edilizia, con vantaggi economici evidenti per tutto il settore.

#### **La Direttiva europea e la diffusione del BIM nei principali paesi europei**

La Direttiva europea 2014/24/EU del 15 gennaio 2014 sugli appalti pubblici esprime in modo chiaro l'indicazione di introdurre il Building Information Modeling all'interno delle procedure di *procurement* degli Stati membri. All'art. 22 c.4, nella versione inglese della direttiva, troviamo infatti: «For public works contracts and design contests, Member States may require the use of specific electronic tools, such as of building information electronic modelling tools or». Il riferimento al BIM implica l'utilizzo di strumenti, tecniche e metodologie che mettono in relazione tutte le parti del processo e del progetto, obbligando di fatto alla collaborazione e al coordinamento di committenti, progettisti e imprese, nell'ambito degli appalti pubblici. Questa direttiva nasce dal lavoro che diversi Stati membri avevano già intrapreso a livello istituzionale e governativo riguardo al BIM, e che l'Inghilterra aveva anticipato nel giugno 2011. Con la pubblicazione della sua "Building Information Modeling Working Party Strategy" il governo inglese ha precocemente sancito l'intenzione di imporre collaborative 3D BIM in formato elettronico riferito alle informazioni relative a progetti, asset, documenti e dati entro il 2016. La strategia nasce dal rincorrere un potenziale forte risparmio nel settore (stimato al 20% del volume totale attuale) ritenuto raggiungibile con l'introduzione dell'obbligo, entro il 2016, di presentare progetti in ambito

BIM 3D per le opere pubbliche di importo lavori superiore a cinque milioni di sterline.

In questa cornice, il Governo francese ha adottato un approccio molto simile, concettualmente, a quello britannico, con la sua "Mission Numérique Bâtiment", istituendo una piattaforma nazionale che coinvolge i principali *stakeholder*; nel luglio 2015 anche la Spagna ha presentato la sua strategia governativa per la transizione al BIM, secondo il modello inglese e il 15 dicembre 2015 anche il Governo tedesco ha presentato la sua della piattaforma nazionale "Planen-Bauen 4.0".

Il Building Information Modelling è, in realtà, un metodo di gestione con cui si governano i flussi informativi e decisionali. Ciò spiega perché sia divenuto oggetto di politiche e di strategie industriali di più ampio respiro per il settore delle costruzioni da parte di governi si diversi, ma accomunati dall'obiettivo di contrarre la spesa pubblica e controllare i tempi di gestione della commessa. Ciò ha richiesto una profonda innovazione dei modelli organizzativi e dei quadri contrattuali, incrementando il ruolo dei soggetti economici e finanziari privati. Il BIM, quale metodologia, rientra perciò in un contesto assai più vasto - la digitalizzazione - in cui la finalità ultima è l'accrescimento di efficienza di un settore industriale e la definizione di una vera e propria strategia per le costruzioni. A livello comunitario, dunque, l'Europa ormai detiene la massima concentrazione mondiale di politiche e di strategie governative inerenti al BIM e alla digitalizzazione, e la Commissione europea sta cercando di armonizzare gli sforzi compiuti dai singoli Stati membri in un approccio condiviso, tramite il neo costituito "EU BIM Task Group", che attualmente include quattordici Stati membri comunitari.

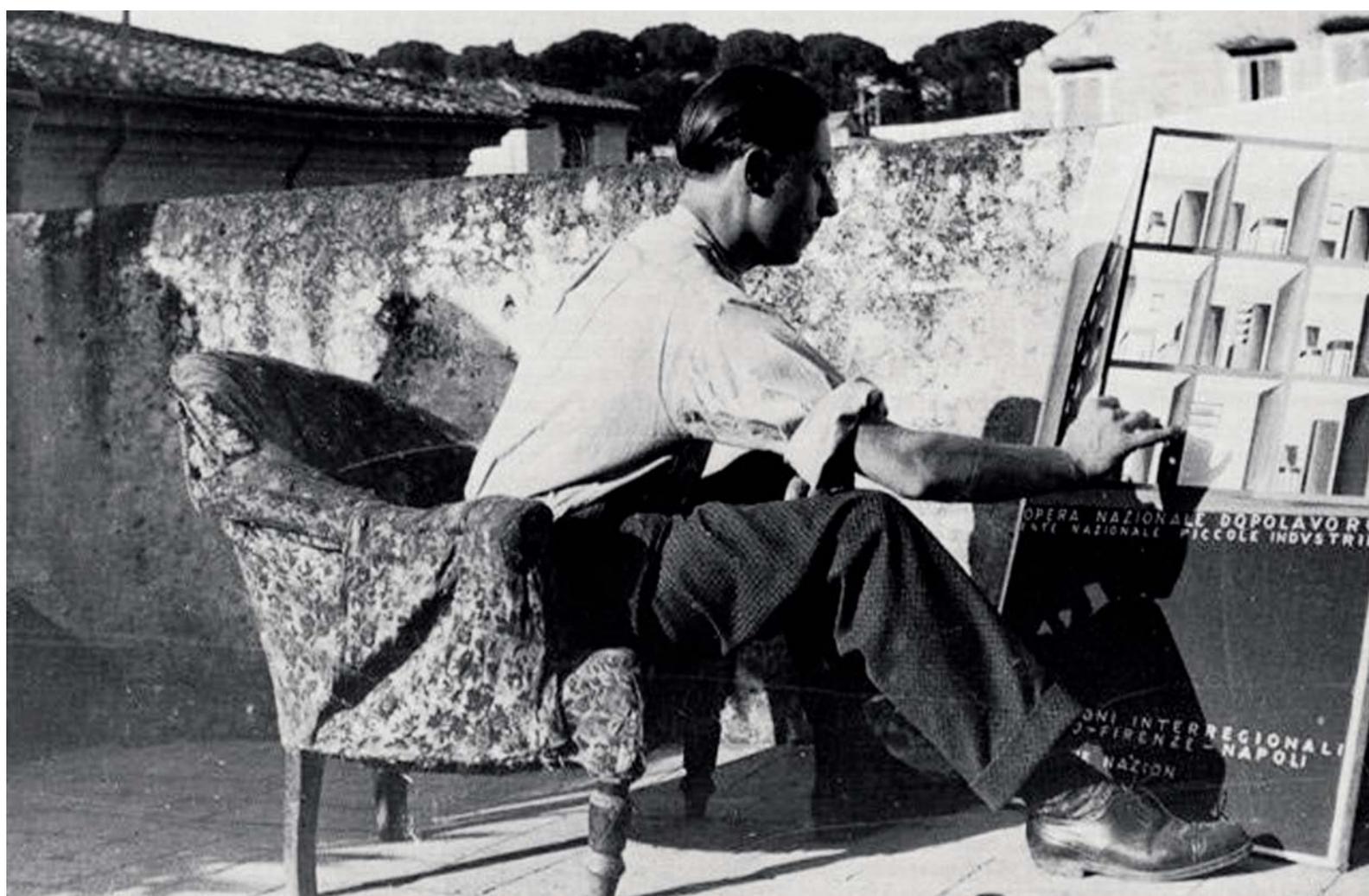
#### L'Italia?

Non è semplice tracciare i contorni di un processo in rapido movimento. Alcuni importanti precedenti sono stati il progetto "InnovANCE" e il lavoro dei diversi enti di normazione, attraverso i quali si sta cercando di sviluppare una base comune per dare impulso a una progettazione in chiave BIM. L'accademia si è mossa istituendo un "BIM

Academic Forum" per valutare l'introduzione del BIM nei curricula universitari, e le principali rappresentanze professionali hanno cominciato a interessarsi al tema. In generale, dunque, il panorama è assai disomogeneo e frammentato: il settore delle costruzioni italiano sembra scontare una situazione di debolezza strutturale e di scarsa visione e strumentazione istituzionale. A ciò contribuiscono le dimensioni aziendali ridotte, le incertezze nella definizione delle responsabilità degli operatori, i ritardi nell'utilizzazione diffusa della normativa tecnica e, non ultime, le carenze nella ricerca.

A livello istituzionale, il 2 febbraio 2016 è stata pubblicata in Gazzetta ufficiale la legge delega per la riforma del Codice Appalti (Legge 11/2016). La norma getta le basi del nuovo Codice Appalti, fissando i criteri con cui il Governo dovrà recepire la Direttiva europea 2014/24/EU (e altre direttive sui contratti di concessione e per i settori speciali). Secondo la bozza circolata nei giorni scorsi, sarà incoraggiato l'uso del BIM (Building Information Modeling) per la simulazione elettronica delle informazioni edilizie; il BIM per l'edilizia e le infrastrutture saranno obbligatori inizialmente negli appalti pubblici di importo superiore alla soglia comunitaria (5.225.000 euro per i lavori e le concessioni, 135.000 euro per i servizi e i concorsi pubblici di progettazione aggiudicati dalle autorità governative centrali, 209.000 euro per i servizi e i concorsi pubblici di progettazione aggiudicati da altre Amministrazioni). Successivamente si passerà anche agli appalti di importo inferiore.

L'Italia tuttavia non ha definito un tavolo governativo che indirizzi e guidi gli *stakeholder* nell'adozione del BIM: in assenza di una strategia governativa esplicita e organizzata continua a restare alcuni passi indietro. La diffusione del BIM appare comunque sempre crescente, sebbene ancora molto sbilanciata sull'attenzione al solo software (come se bastasse sostituire lo strumento di rappresentazione), evidentemente nutrita da un interesse genuino da parte di professionisti e operatori.



| Libera mentre disegna i villini di Ostia

# LO STATO DELLA PROFESSIONE

## di Giorgio Maria Tamburini

Negli ultimi anni la nostra città e anche il Paese hanno vissuto una crisi straordinaria, il mondo come lo abbiamo conosciuto fino a ieri non è cambiato, semplicemente non esiste più.

Sono scomparsi i protagonisti del mondo dell'imprenditoria, sono cambiate le regole del lavoro, si sono dissolte le reti di protezione e i riferimenti della professione; tutti noi, ognuno al proprio livello, ci troviamo a camminare su un filo in equilibrio sempre più precario.

Avvicendamenti generazionali, cambiamenti nella struttura sociale, innovazioni tecnologiche, ricerche di nuovi equilibri economici e geopolitici rendono gli anni in cui viviamo straordinariamente interessanti, ma la coscienza di trovarci per la prima volta dal dopoguerra davanti a una crisi non congiunturale ma strutturale genera un senso di inquietudine diffusa.

Lo studio in cui lavoro da circa trent'anni esiste, con alterna fortuna, da circa ottant'anni al punto che questo mestiere appassionante e totalizzante ha caratterizzato fortemente le nostre vicende familiari.

In questi 30 anni la nostra professione è cambiata radicalmente perdendo progressivamente dignità e rilevanza sociale e gran parte delle capacità di interpretare e rappresentare la società in cui viviamo.

Ricordo che nelle vecchie riviste italiane del dopoguerra nel presentare le opere degli allora giovani architetti italiani (più tardi diventati maestri) si poteva leggere "svolge un'attività completa nel campo della progettazione architettonica ed urbanistica".

Chi di noi oggi potrebbe definire così la propria attività?

La disabitudine al disegno, che costituiva l'unico strumento di controllo e definizione in tempo reale della progettazione, l'avvento di computer, programmi e stampanti da un lato ha fornito nuove enormi possibilità di verifica e rappresentazione, dall'altro ha creato una soluzione di continuità all'interno dell'atto progettuale che non si svolge più in un'unica soluzione sulla punta della matita intesa quale estensione materiale della mente del progettista.

Di fatto oggi l'attività di uno studio finisce per avvicinarsi

pericolosamente a quella di una società di capitali.

La giornata di un professionista di 30 anni fa era essenzialmente concentrata sulla progettazione; il 90% del tempo era dedicato alla qualità del progetto e il 10% allo svolgimento delle pratiche burocratiche e ai rapporti con la committenza.

Nel tempo si è assistito a un ribaltamento di queste percentuali che vedono oggi il 90% della nostra attività esaurirsi in estenuanti discussioni sull'interpretazione di norme scientemente sibilline, relegando la qualità progettuale ai ritagli di tempo dopo i confronti con i funzionari, i committenti, gli avvocati civili, penali e amministrativi.

Così si distrugge la tradizione del professionismo colto che tanto ha caratterizzato la costruzione della nostra città. L'abolizione di qualunque regola sui compensi minimi non ha costituito solo una forte spinta a trasformare gli studi in società commerciali, ma anche un segnale di quanto la nostra categoria rischi di divenire sovrastrutturale nei nuovi equilibri sociali.

Nella città della "grande bellezza", Capitale di un paese destinato a vivere del patrimonio culturale ereditato, è evidente quanto ciò sia sbagliato e controproducente.

Sappiamo che l'attuale situazione è frutto di profondi rivolgimenti sociali ed economici che non lasciano spazio a rimpianti e nostalgie... indietro non si torna... ma proprio per questo è fondamentale rivendicare il ruolo della nostra professione e delineare le migliori condizioni possibili per continuare lo sviluppo della nostra comunità.

Un noto slogan dell'International Style recitava "Dal cucchiaino alla città"; oggi la risposta migliore che hanno saputo darci è l'estrema specializzazione alla ricerca di inesplorate nicchie lavorative: certificazioni energetiche, verifiche paesaggistiche, procedure autocertificate, studi previsionali del clima acustico, coordinamenti per la sicurezza hanno sostituito la figura "generalista" dell'architetto tradizionale che ci era stata venduta negli anni degli studi universitari fino ad arrivare alla curiosa vicenda narrata nell'edizione del 30 gennaio 2016 de La Repubblica da Salvatore Giuffrida. Nell'articolo si legge di alcuni nostri giovani e, probabilmente brillanti, colleghi

che hanno fondato nel 2013 una società "innovativa" - Co-contest - ovvero "una piattaforma [con più di 30.000 aderenti] dedicata al design di interni e restyling di appartamenti, uffici, negozi. Con una formula tanto semplice quanto innovativa: il cliente va sulla piattaforma, paga una quota e descrive la sua idea, poi decine di architetti, iscritti a Cocontest, preparano il progetto e lo presentano al cliente. Che sceglie, ringrazia e lo realizza per conto suo. I vantaggi, secondo i tre partner, sono chiari: si liberalizza il mercato, si dimezzano i costi e centinaia di architetti, soprattutto giovani, hanno la possibilità di lavorare in proprio senza anni di praticantato e precariato."

Ora, io credo che l'invenzione dei nostri tre colleghi non intendesse sostituire il "progetto dell'architetto" ma immagino piuttosto fornire suggestioni e concept da sostanziare successivamente in modo da evitare episodi drammatici come quello del Lungotevere Flaminio 70.

Ma certamente il successo commerciale della loro iniziativa, assurda alle cronache di "Forbes", ci dà il senso definitivo dei rischi che corre la nostra professione: una sorta di astratta esercitazione *ex tempore* online. È questo il futuro che ci attende? La versione telematica della rubrica "l'architetto risponde"...

Tornando alla nostra città, uno sguardo alle statistiche fornite dal CRESME suggerisce una serie di chiavi di lettura per la nostra situazione:

1- La costruzione di nuove abitazioni è passata dalle 20.000 abitazioni/annue riscontrate nel triennio 2006/2008 per un fatturato corrispondente a circa 1.800 milioni di Euro alle 4012 abitazioni del 2015 con un fatturato valutabile circa 400 milioni di Euro, con un calo della produzione annuale pari all'80% e un fatturato ridotto in termini omogenei al 20%.

Il dato relativo al "rinnovo" per il comparto residenziale è complessivamente in crescita dai 3.000 milioni di euro nel 2006 ai 4.400 circa nel 2015.

2- Il fatturato complessivo dell'industria delle costruzioni nella nostre città è passato da 9.100 milioni del 2006 agli 8.000 circa del 2015, con un calo in termini reali di circa il 25% se si tiene conto del mutato valore della moneta.

Questa tendenza è confermata se consideriamo i dati relativi alle richieste pervenute all'amministrazione capitolina.

Negli ultimi anni gli uffici hanno ricevuto ogni anno circa 50.000 richieste o comunicazioni relative a lavori edili; di queste 50.000 istanze solo 500 circa sono pertinenti a permessi di costruire (ovvero l'1% del totale), un migliaio di istanze riguardano DIA "onerose", ovvero che comportano il pagamento di oneri relativi a costo di costruzione e urbanizzazione primaria o secondaria.

Quindi, complessivamente il 97% delle richieste si riferisce a lavori di restauro o di manutenzione ordinaria e straordinaria per un fatturato annuo pari a circa 6.000 milioni di Euro. Mentre solo il 3% delle istanze si riferisce a progettazioni "complesse" per un fatturato annuo pari a circa 1.500 milioni di Euro.

Questi numeri ci dicono molte cose:

- Il lavoro della nostra categoria va sempre più orientandosi sulla rigenerazione urbana e in generale sulla trasformazione e manutenzione del costruito;

- Senza nulla voler togliere alla dignità del disegno di interni, difficilmente i nostri studi e le nostre imprese riusciranno a rimanere competitivi nel mercato globale rifacendo bagni e cucine. La tradizione romana del professionismo colto finirà per essere colonizzata nel migliore dei casi dagli studi milanesi o al peggio dalle società di ingegneria internazionale.

- Il contesto economico attuale, ovvero la diminuzione dei valori immobiliari, rende urgente una revisione dell'attuale quadro pianificatorio in larga parte basato su aree di espansione diffuse nella centralità.

In un recente interessantissimo convegno, Federico Oliva, uno degli estensori del Nuovo Piano Regolatore, ha affermato che l'attuale crisi economica, anche da lui evidentemente considerata strutturale e non congiunturale, rende di fatto inattuabili le previsioni del nuovo piano "tradito" dalla involuzione del mercato.

La somma del costo storico dei diritti edificatori lievitato per gli interessi bancari, degli attuali costi delle opere di urbanizzazione e di costruzione non sono compatibili con il prezzo degli immobili presumibilmente da mettere in vendita a meno di 3.000 Euro/mq.

Forse è tempo di pensare a una città più compatta e di facilitare le operazioni di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia.

Ma i numeri ci raccontano solo una parte dei problemi di chi si trova a operare nelle nostre città.

Innanzitutto, anche se questo vale in generale per tutto il Paese, nessuno ci spiega chiaramente se esiste un progetto strategico per il futuro della nostra città.

In altre parole, non è chiaro cosa faremo in questa città o, se vogliamo, in questo paese tra 20, 30 o 50 anni, se diventeremo il distretto manifatturiero specializzato per i ricchi paesi asiatici o piuttosto la città culla e custode delle più importanti testimonianze delle attività umana sulla Terra.

In attesa che qualcuno provi a deliberare un progetto strategico, il nostro lavoro si arena in mille difficoltà operative.

Nell'ultimo numero della rivista dell'ACER si invocano certezze circa tempi e procedure per dare consistenza a un'ipotesi di ripresa economica.

Anni di maldestri tentativi di semplificazione a livello di governo centrale hanno prodotto una serie di modelli per l'edilizia "semplificati" che constano anche di oltre 16 pagine da compilare con una pletora di acronimi - CIL, CILA, SCIA, DIA - degni di un romanzo di spionaggio.

Forse seguendo il social trend del momento si potrebbe creare un gruppo su Facebook dal nome "Ridateci l'art. 26", ma è un fatto che ogni sforzo di semplificare si è regolarmente risolto nella produzione di ulteriori complicazioni.

Le norme tecniche di attuazione del Nuovo Piano Regolatore sono state scritte con una complessità tale da configurare una perversa volontà da parte degli estensori di rimanere unici interpreti del testo sacro.

Se tre persone provassero a leggere la stessa norma è altrettanto probabile che ne darebbero tre interpretazioni diverse. E questo è francamente inaccettabile.

La macchina burocratica, ovvero i colleghi che lavorano nella P.A., appaiono a volte smarriti in memorie borboniche, privi di dirigenti costretti in pensione o ruotati in maldestri tentativi di evitare fenomeni corruttivi.

Dovrebbe essere invece evidente che nulla favorisce

la corruzione quanto gli infausti tempi di attesa e l'atteggiamento negativo di un'amministrazione allo sbando che ha perso il senso della propria missione ovvero la costruzione del bene comune nella legalità.

La vera questione che andrebbe posta è che, al di là delle sanzioni per i funzionari infedeli, sono fondamentali valorizzazione e motivazione delle competenze rilevabili nell'amministrazione ad ogni livello, evitando, per fare un esempio (nello stile tanto caro a Berlusconi), di far giocare Messi in porta e Buffon in attacco.

Anche le iniziative più promettenti come l'istituzione del SUET sono impantanate in un autolesionistico appiattimento delle prospettive.

Il SUET, ovvero Sportello Unico Telematico dell'Edilizia, in stato avanzato di gestazione e già testato dall'Amministrazione con la collaborazione dell'Ordine, consentirebbe non solo la consegna telematica delle istanze (così come previsto dalla legge) ma anche lo svolgimento on line delle pratiche.

Se andiamo avanti con le specificità romane, è noto a tutti i miei colleghi che nonostante i tentativi di coordinamento i 15 Municipi si considerano praticamente 15 amministrazioni indipendenti, ognuna con interpretazioni personali delle NTA ma anche del piano casa regionale e soprattutto con usi e costumi "autoctoni".

Giungono all'ordine segnalazioni di comportamenti contrari alle leggi vigenti, quale per esempio l'uso di esigere un visto del tecnico comunale per consentire la consegna di CIL, CILA, SCIA o DIA, così come alcuni Municipi pretendono che il professionista alleggi la documentazione comprovante la legittimità delle preesistenze laddove la legge vieta esplicitamente alle P.A. di appesantire il nostro lavoro richiedendo documenti che a vario titolo dovrebbero già essere in possesso delle amministrazioni stesse.

Peraltro nella capitale delle richieste di condono edilizio la regolarità delle preesistenze finisce per essere sostanzialmente un'astrazione.

Per passare a un altro tema, mercoledì 27 gennaio 2016 campeggiava sulla prima pagina nazionale del Corriere della Sera un articolo come sempre intelligente e sarcastico di Sergio Rizzo dal titolo "Il Paese degli 8.000 regolamenti edilizi".

Forse non tutti sanno che Sergio Rizzo, autore con Gian Antonio Stella del libro *La Casta*, oltre ad essere un grande giornalista è laureato in architettura.

Nell'articolo il cui sottotitolo è "Un anno per creare un testo unico. Comuni e Regioni litigano, naufraga «Italia Semplice»", l'autore racconta il complesso iter parlamentare di un provvedimento che dovrebbe unificare gli 8.000 regolamenti edilizi, accorpando definizioni e regolamentazioni generali lasciando magari alle Regioni alcune specificazioni in ragione delle diversità geografiche e climatiche.

Quello che il nostro collega giornalista non ci dice è che non solo ci sono più di 8.000 diversi regolamenti edilizi nel nostro Paese, ma che certamente Roma vanta il non invidiabile record di avere il più antico, scritto negli anni '30, epoca nella quale non esistendo le lavatrici era per esempio indispensabile dotare le abitazioni di locali per lavatoi e stenditoi.

Per quanto possa sembrare incredibile, dal 1934 questo testo, brillantemente adatto alle esigenze dell'epoca in cui fu scritto, non è stato minimamente adeguato delle varie amministrazioni che si sono succedute al governo della città.

Ancora oggi non troverete neanche un progetto approvato che tenga formalmente conto di quanto la tecnologia ha inventato e, magari superato, dal 1934 a oggi inclusi lavatrici, impianti di condizionamento, pannelli solari e quant'altro.

Un'altra notizia fornita da Rizzo è quella relativa ai tempi di rilascio dei permessi di costruire, che in Germania richiedono mediamente 97 giorni e in Italia 258.

Non conosco il dato di Roma ma certamente ritengo che anche alla luce della incredibile quantità di vincoli presenti, la Capitale contribuisca in misura sostanziale al "vantaggio" che abbiamo accumulato sugli amati/detestati tedeschi.

Mi sono sempre chiesto se il legislatore nello stimare in 135 giorni il periodo massimo necessario per rilasciare un permesso di costruire abbia tenuto conto di vincoli paesistici, monumentali, carta della qualità, COQUE, lettere dell'Avvocatura, pareri pro-veritate, consorzi di bonifica, autorità di bacino, circolari regionali e chi più ne

ha più ne metta.

Le conferenze dei servizi istituite proprio allo scopo di velocizzare le procedure vengono viste con fastidio e, almeno nella nostra città, regolarmente disertate dai soggetti convocati.

Ora, io capisco lo stato d'animo dei nostri colleghi che lavorano per la P.A. e conosco bene la professionalità di molti di essi assolutamente straordinaria; comprendo altresì il disagio di tanti di loro, abbandonati dall'Amministrazione e costretti a leggere le interviste di un assessore che paragona la gestione di un comune alla cattura di Toto Riina; comprendo lo scoramento dei dirigenti che hanno dedicato con passione una vita all'amministrazione della cosa pubblica per poi ascoltare un assessore che li definisce tutti delinquenti senza distinguere i tantissimi che hanno lavorato e lavorano con passione e trasparenza, ma forse è arrivato il momento di voltare pagina.

### **Che fare?**

Alcuni modi fondamentali per rilanciare la nostra professione possono essere risolti solo a livello governativo.

A tutti noi è stato raccontato che l'Europa ha chiesto di liberalizzare la professione eliminando i minimi tariffari.

Ligio come tutti quelli che si sentono in colpa per altri motivi, il nostro Paese ha provveduto ad abolire il "Regio Decreto" sulle tariffe in ossequio alle presunte direttive comunitarie che accompagnano qualsiasi iniziativa del genere per superare il malcontento di gruppi di cittadini.

I nostri rappresentanti del CNA, tutti tesi a ingraziarsi i potenti di turno per cercare di estendere all'infinito la possibilità di ricandidarsi, non hanno trovato nulla da obiettare.

Peccato che la maggior parte dei paesi che partecipano all'UE abbiano ignorato le presunte direttive europee e addirittura che il paese guida dell'unione, la Germania, abbia ripristinato un sistema di regole comprensivo di un tariffario per architetti e ingegneri "Honorarordnung für Architekten und Ingenieure" (HOAI), recentemente studiato e tradotto dal Centro Studi del CNI.

Comprendo che proporre il ripristino dei minimi tariffari sia poco alla page e suoni "protezionistico", ma quanto meno sarebbe il caso di parlare, come ha fatto recentemente

il nostro Consigliere Patrizia Colletta, di una proposta di legge al Governo e al Parlamento su "razionalizzazione delle attività professionali e livelli adeguati ed equi dei compensi" relativi a tutti le categorie della professione.

Se si pensa che più del 90% delle istanze edilizie si basa sull'autocertificazione, ovvero sull'assunzione di progettista e direttore dei lavori della qualifica di pubblico ufficiale e si considera il mutato livello di complessità e responsabilità, un nuovo sistema di regole tale da garantire anche i pagamenti per le prestazioni effettuate appare davvero indifferibile.

Confidiamo che il nuovo CNA riesca a far comprendere alla politica quanto sia interesse del paese tutelare la qualità dell'architettura.

L'azione del Governo a tutela della dignità degli architetti dovrebbe anche riguardare una semplificazione drastica di categorie di intervento e procedure, favorendo le operazioni di rigenerazione con interventi su incentivi e fiscalità. Ci auguriamo ugualmente che alla repressione dei cattivi comportamenti nelle pubbliche amministrazioni si accompagni la valorizzazione delle tante competenze ivi presenti.

Dalla prossima amministrazione della nostra città ci aspettiamo una serie di azioni che favoriscano il rilancio della nostra professione e la qualità degli interventi, attendiamo quanto prima che divenga operativo lo sportello telematico per l'edilizia, auspichiamo una razionalizzazione funzionale degli uffici, la riscrittura semplificata dei 113 articoli delle NTA, un regolamento edilizio nuovo che sostituisca quello del 1934, un ufficio di coordinamento che riunifichi i comportamenti dei Municipi.

Riguardo alla pianificazione sarebbe necessario valutare le affermazioni del Prof. Oliva sull'inattualità di alcune previsioni, favorendo con idonei provvedimenti la rigenerazione dell'esistente e la creazione di reti di spazi pubblici.

Mi permetto di far notare che se già nel 2008 lo Schéma Directeur di Parigi prevedeva aumenti di densità importanti disposti lungo fasce innervate trasversali alla corona del centro, nel 2014 la densificazione dell'esistente diventa addirittura il primo obiettivo indicato nella relazione del nuovo Piano.

Con una piccola rivoluzione culturale potremmo dire: dalla città policentrica alla città compatta.

Naturalmente l'eventuale assegnazione a Roma dei Giochi Olimpici e Paraolimpici del 2024 potrebbe rappresentare un'occasione straordinaria per finalizzare l'intervento della finanza pubblica a una rinascita complessiva.

È fondamentale che le energie perseguano una strategia simile a quella organizzata nel 1992 per Barcellona, inquadrando gli interventi in un più ampio quadro pianificatorio.

Oriol Bohigas per la pianificazione di Barcellona nel 1992 L'ultimo punto che vorrei trattare, al termine di questa disamina forse un po' confusa e magari velleitaria, riguarda la volontà di tutelare, custodire e rilanciare la cultura della qualità architettonica nella nostra città.

Come ho già scritto, se esiste una specificità nella migliore architettura italiana è la capacità di relazionarsi con le preesistenze.

Questa cifra stilistica, questo approccio progettuale ha trovato a Roma alcuni dei migliori interpreti proprio nell'ambito di quel professionismo colto (Giancotti) che, come il muratore che conosceva il latino (Loos), sapeva coniugare astrazione e mestiere in sintesi di altissimo livello.

Diciamo che il nostro Ordine nei limiti delle proprie competenze istituzionali ha assunto la tutela di questa tradizione, impegnandosi a promuovere questa specificità in ogni occasione possibile.

I recenti successi internazionali degli studi romani testimoniano il valore dei nostri architetti. Ci auguriamo che la prossima Amministrazione sia all'altezza della situazione e delle nostre aspettative.



CASA DE RISI  
Sergio Bianchi

© Enrico Bianchi



VILLA "THE BLUFF"  
Lazarini Pickering Architetti

© Matteo Piazza



EDIFICIO IN VIALE MONTE GRAPPA  
Westway Architects



TOWN HOUSE, EAST 78TH STREET  
Space 4 Architecture



Bellegra (RM)



**di Massimo Locci**

La storia di questa casa nella campagna romana è del tutto singolare. Il committente Nicola De Risi, segretario dell'IN/Arch fin dalla fondazione (nel 1997), per celebrare il suo pensionamento dall'istituto, decide di promuovere a sue spese un concorso internazionale con un tema del tutto inedito: "Nuovi modi di abitare la campagna". Si chiede un progetto innovativo ma concreto, che rispetti tutte le normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

Una giuria d'eccellenza, tra le molte interessanti proposte pervenute, sceglie il progetto di Sergio Bianchi con la

## CASA DE RISI Sergio Bianchi

UN INSERTO PREZIOSO NELLA NATURA

collaborazione di Elisabetta Straffi, Enrico Bianchi, Gaia Mingoli, Valeria Menculini, Caterina Finocchi, Pietro Fiorentini, Marco Lorio, Paola Porretta, Tommaso Fersini. Meglio di altri, questa proposta si rapporta in maniera critica con il contesto, per complementarità e per differenza, ponendosi, ora in una condizione di sospensione formale, che si lega perfettamente con le valenze paesaggistiche, ora di assoluta diversità rispetto al costruito circostante: un agglomerato sparso di banali case unifamiliari. Da subito è apparsa un'architettura che vive di altri universi, registra i cambiamenti del gusto internazionale, vuole rappresentare una relazione con la ricerca contemporanea.

L'iniziativa riveste, infatti, significati plurimi: tra i più rilevanti, vuole ribadire il valore etico del confronto progettuale, procedura ancor più valida se si considera che i promotori sono privati. Non meno significativo è sostenere «le ragioni dell'architettura contemporanea ed il suo diritto a esistere e a integrarsi anche in un contesto rurale».

Nicola De Risi, scomparso nel 2015, non era solo un committente illuminato e appassionato dell'architettura moderna, ma credeva fortemente nell'innovazione e nell'energia propositiva dei giovani, in cui individuava un anti-dogmatico atteggiamento empirico, che s'interroga sulla relazione tra regola e deroga, tra teoria e sua applicazione, tra analisi del contesto e sua trasformazione. In sintesi voleva e ha ottenuto un'opera fondata sul rapporto empatico ed espressivo con il luogo. Trasparente e leggera, articolata e aperta verso lo spazio esterno, proiettata sul paesaggio con volumi levitanti, terrazze a lastra ed esili brise-soleil, la casa di Bellegra non passa inosservata.

L'oggetto architettonico, nonostante l'apparenza "futuribile" e la spettacolarizzante immagine high-tech, in verità presenta una forte relazione con le preesistenze naturali e antropiche: il nuovo volume abitabile rispetta/valorizza le condizioni orografiche, la morfologia e i materiali sostanzialmente ricalcano l'esistente. La casa, sul limite tra Natura e Artificio, sembra non gravare sul suolo e dialoga con il paesaggio geografico nel suo insieme, con i versanti boschivi, con i centri storici arroccati. Da lontano, viceversa, si percepisce come un elemento di misura e un inserto prezioso del/nel territorio. Costruita in pietra e acciaio, con grandi sbalzi e lastre sospese per liberare lo spazio, la casa di Sergio Bianchi trova parentele indirette con le eleganti soluzioni di Rudolph Schindler e di Richard Neutra.

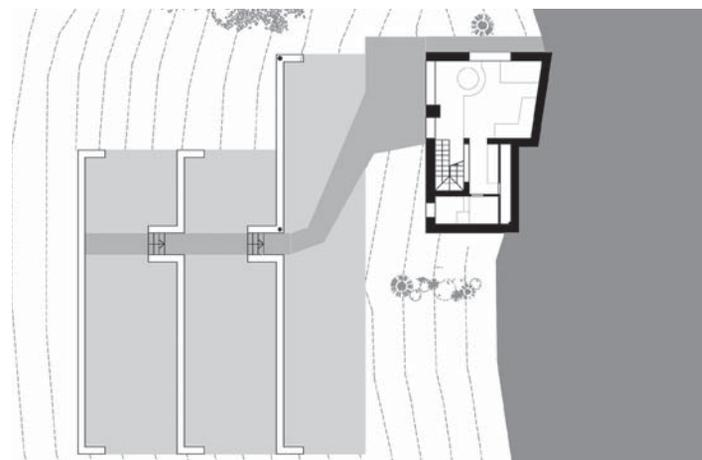
Il progetto esprime una forte volontà di innovazione negli aspetti compositivi e formali, nelle forme primarie disaggregate, nelle dinamiche stratificazioni che si riflettono anche nelle componenti bioclimatiche e costruttive, come evidenzia lo studio maniacale di ogni dettaglio tecnico-strutturale. Ribaltando la sezione, in modo da minimizzare il contatto con il suolo, l'intervento consente il naturale ruscellamento delle acque; inoltre gli ambiti sottostanti le terrazze panoramiche offrono adeguati spazi ombreggiati, contrasti tra luce e ombra, pieni e vuoti irregolari, senza dover aggiungere ulteriori elementi.

Nicola De Risi nella sua casa ha fortemente voluto che «luce, acqua ed energie che piovono a terra vengano utilizzate per alimentare e nutrire il suolo, che la copertura fosse attivata da pannelli fotovoltaici e da un macro-pergolato, in modo da filtrare la radiazione solare e creare un ambito protetto a terra per il lavoro all'aperto».

Nonostante il grande impegno (economico, progettuale e operativo) e l'assegnazione di vari premi (Ala Assorchitetti, Capocchin, RomArchitettura), l'opera non è stata mai del tutto completata; tantomeno ha trovato un acquirente disposto a finirla. Personalmente ritengo che il suo impegno meriti una risposta fattiva da parte degli amministratori, dei progettisti e dei costruttori illuminati; bisogna evitare che divenga un rudere, dando ragione a chi a suo tempo l'ha osteggiata o non ha capito il valore di questa operazione, visionaria ma concreta. Si potrebbe farne un centro di studi/foresteria per appassionati di paesaggio, o ipotizzare di smontare la parte più rilevante in acciaio e ricostruire il volume altrove, magari in un parco urbano a Roma, per dare una sede al suo tanto amato IN/Arch. L'oggetto, consapevolmente artificiale e non mimetico, sarebbe anche qui un inserto prezioso nella natura.

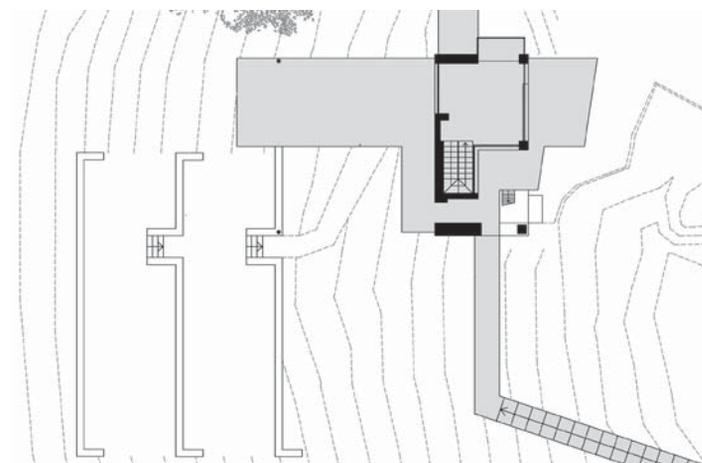
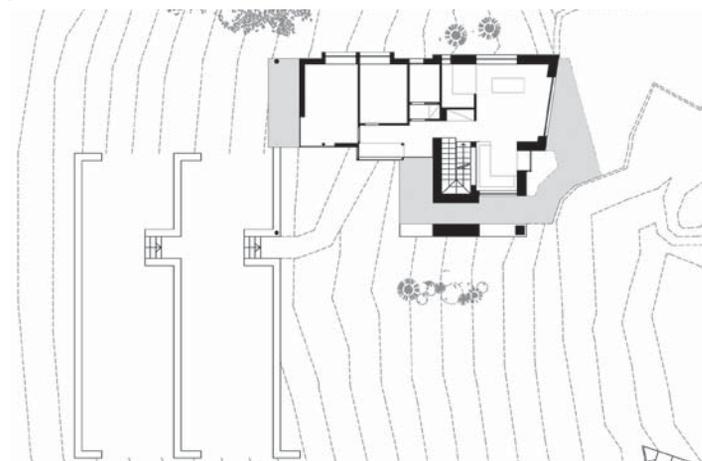
*Immagini di Enrico Bianchi,  
courtesy Studio BAGS*

ar



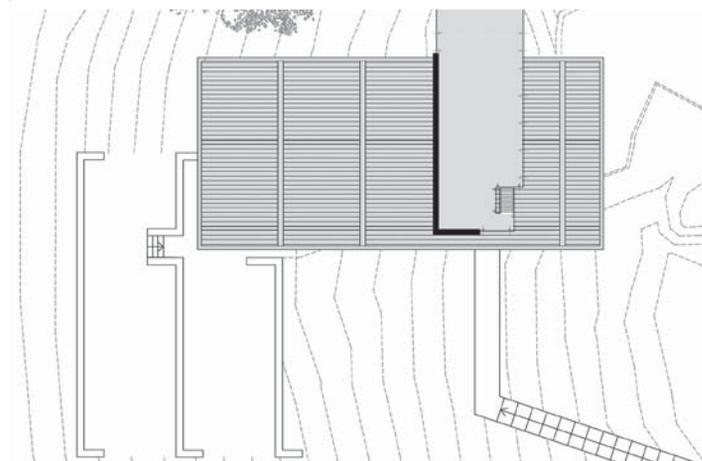
PIANTA BASAMENTO |

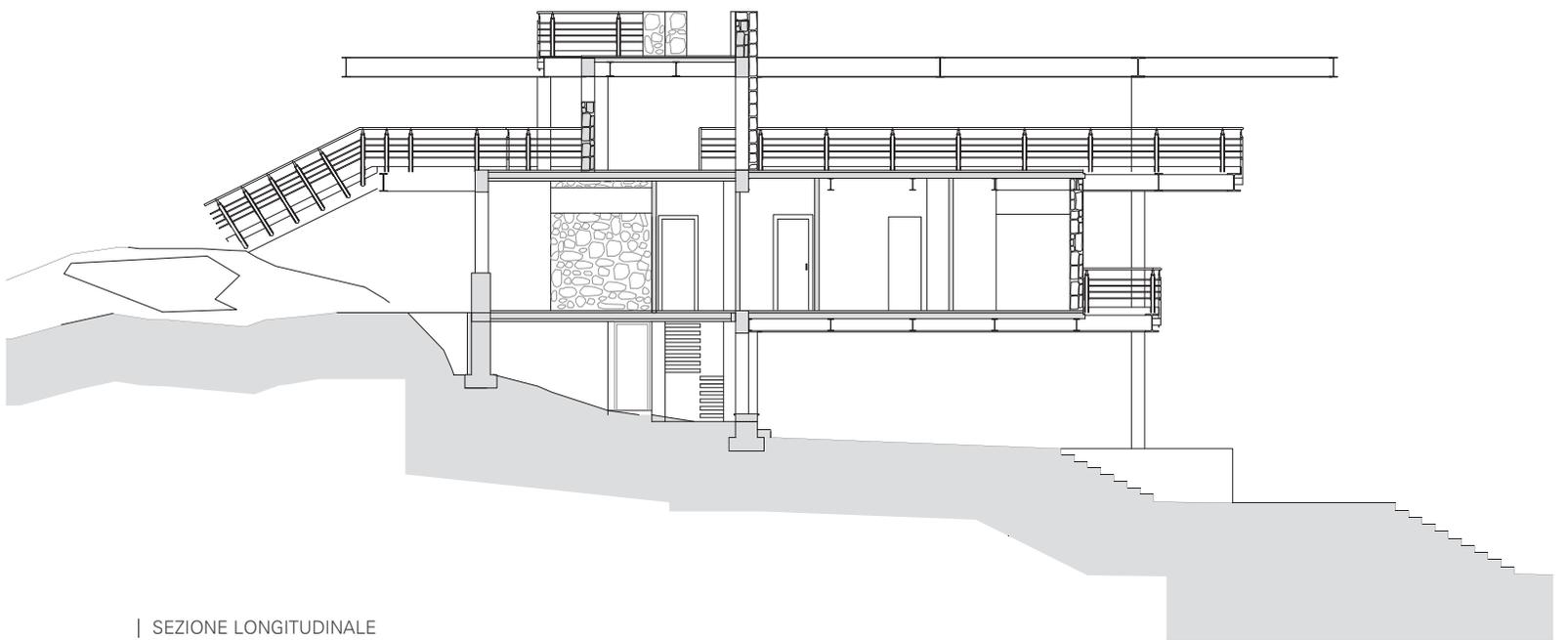
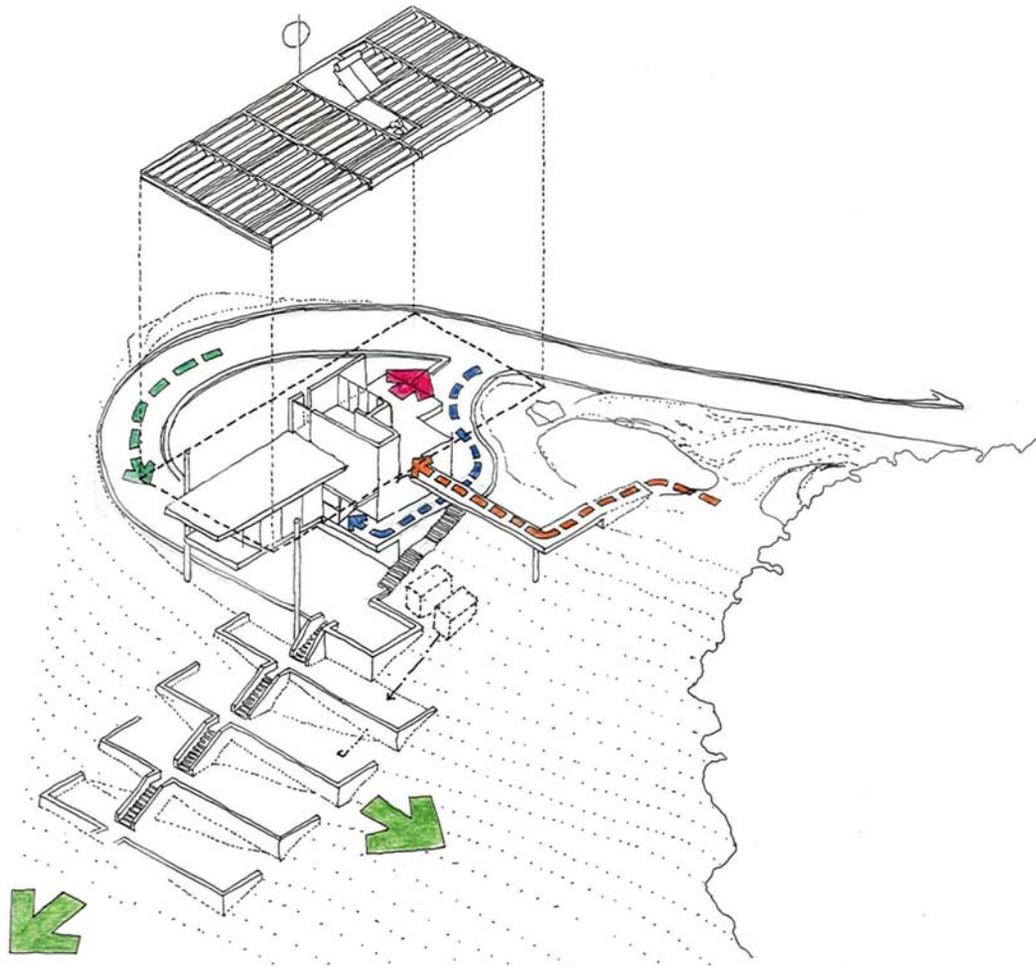
| PIANTA LIVELLO D'ACCESSO



PIANTA LIVELLO SUPERIORE |

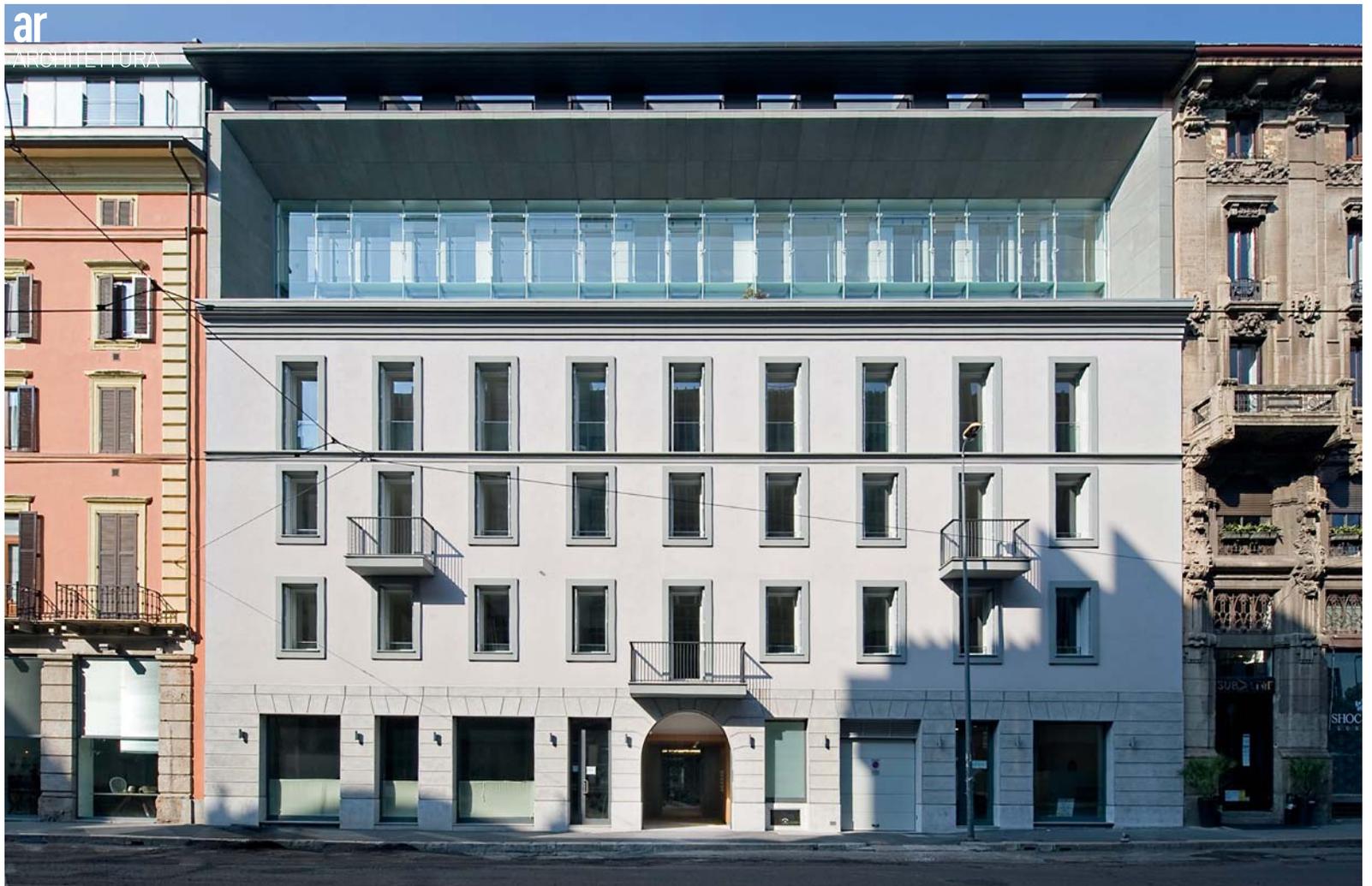
| PIANTA COPERTURA





| SEZIONE LONGITUDINALE





## Milano



## EDIFICIO IN VIALE MONTE GRAPPA

Westway Architects

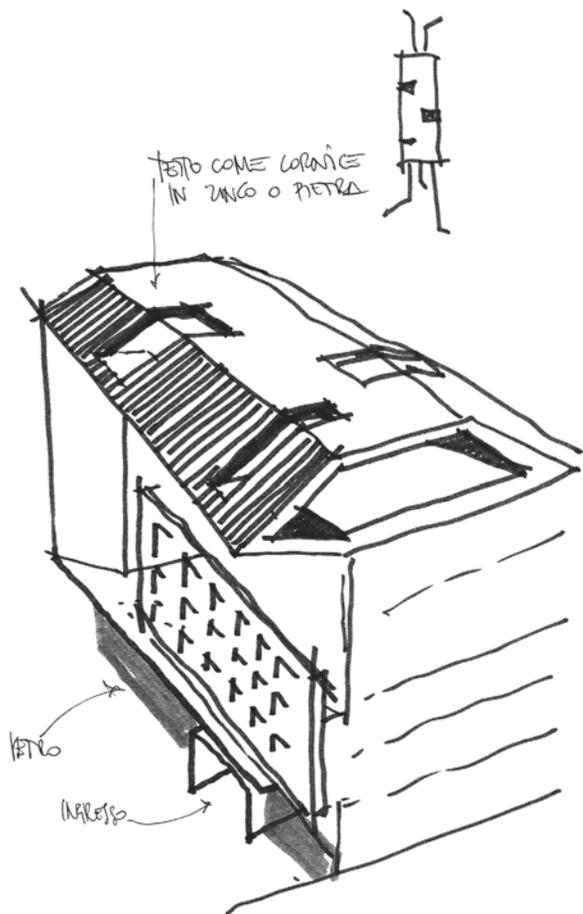
RICOSTRUIRE IL PASSATO  
IN CHIAVE CONTEMPORANEA

L'ampia trasformazione urbana milanese di Porta Nuova ha innescato una serie di operazioni minori, diffuse nei quartieri circostanti. Nel dedalo di strade intorno a Porta Garibaldi e Porta Nuova, la continuità delle cortine edilizie dell'isolato ottocentesco include e ingloba anche interventi più contemporanei, dove la città di oggi rinnova e sostituisce parti di quella di ieri, senza sovvertirne le regole ma rispettandole e innovandole.

Il progetto da Westway Architects si inserisce nella cortina edilizia di via Montegrappa, tra via Melchiorre Gioia e corso Como. Il nuovo edificio è il risultato di regole urbane

consolidate e innovazioni compositive, tipologiche e tecnologiche. Il processo di trasformazione si attua attraverso le operazioni di integrale demolizione del volume ottocentesco preesistente, per le condizioni di avanzato degrado, e di ricostruzione, in cui si delineano importanti scelte progettuali di riconfigurazione architettonica più che urbana.

Da un punto di vista funzionale, il progetto riprende la scansione tipica della città: la porzione commerciale si attesta al piano terra, la residenza ai piani superiori con 25 alloggi di diverso tipo e taglio dimensionale distribuiti attorno alla corte interna, i parcheggi di pertinenza ai piani interrati ser-



viti da un sistema automatizzato con accesso dal prospetto principale di viale Montegrappa.

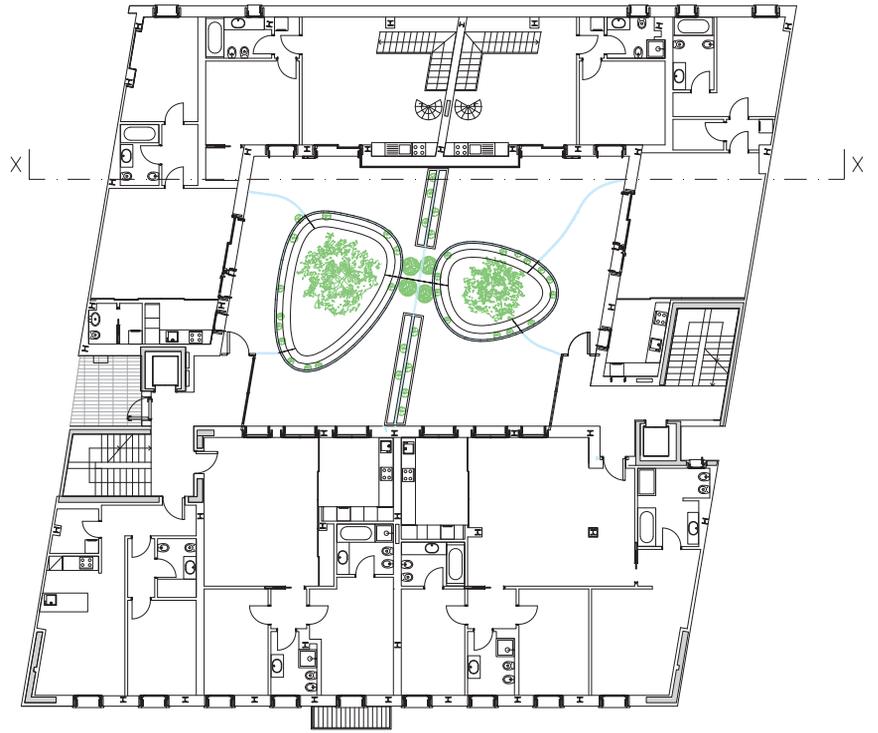
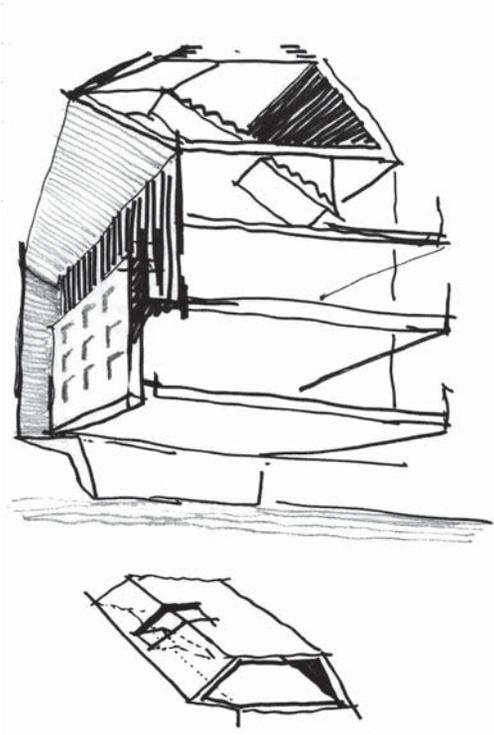
La composizione delle facciate esterna e interna evidenzia una scelta attenta al contesto da un lato, maggiormente vocata alla sperimentazione dall'altro. Il prospetto verso strada reinterpreta in chiave contemporanea i caratteri degli edifici adiacenti, allineandosi alla cortina edilizia e seguendo una tripartizione formale che si alleggerisce con l'altezza: in continuità con gli altri piani terra, nel basamento bugnato si susseguono le luci delle vetrine commerciali e la fascia intermedia a intonaco persegue la regolarità compositiva degli altri prospetti. Il coronamento diventa invece segnale distintivo di contemporaneità: il quinto e sesto livello si arretrano dal filo della facciata e una rilevante cornice in pietra inquadra la doppia parete vetrata che li caratterizza.

L'interno si articola in una molteplicità di soluzioni e di materiali: i sistemi frangisole a sviluppo verticale con lamine in acciaio verniciato, i parapetti in vetro trasparente, gli scuri in legno a libro, i balconi e gli aggetti, la piastra di connessione e circolazione pavimentata in legno nella quale si evidenziano due oculi asimmetrici attornati da arbusti.

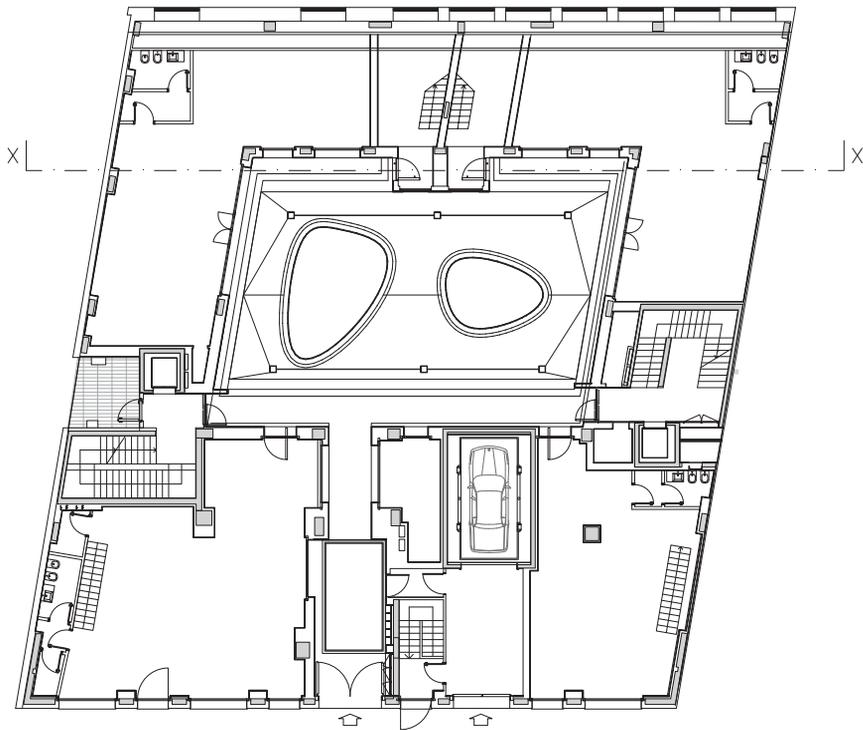
La tradizionale distribuzione a ballatoio viene sostituita da molteplici tipi di alloggio: dai bilocali, ai duplex, fino agli appartamenti più ampi, su via Montegrappa, dove la relazione con la corte rimane oggi come ieri l'invariante dell'abitare urbano a Milano.

*Immagini di Moreno Maggi,  
courtesy Westway Architects*

**ar**



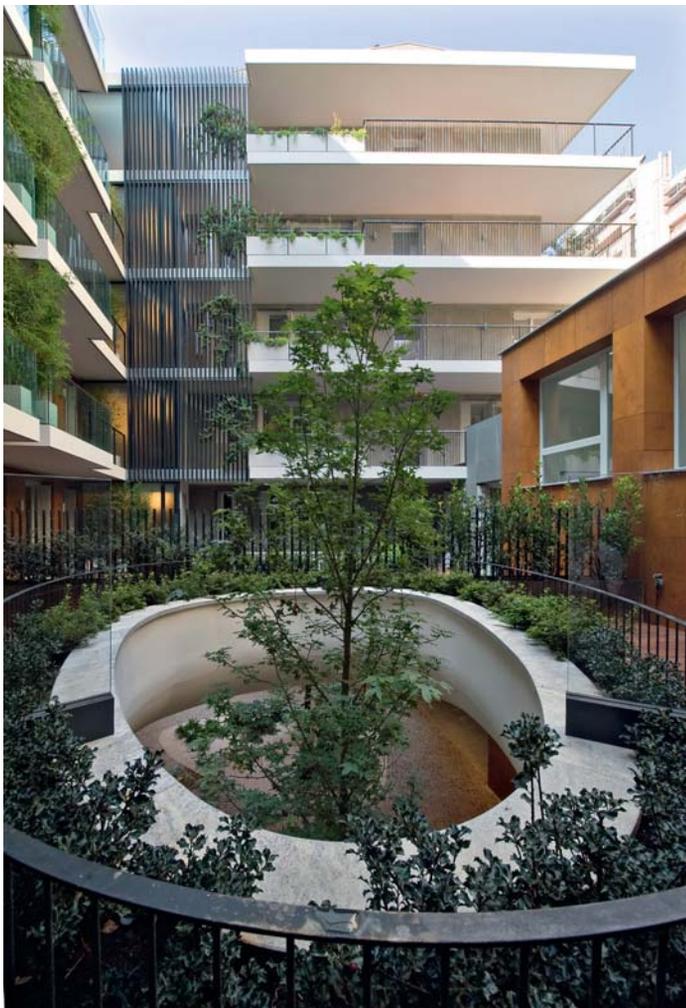
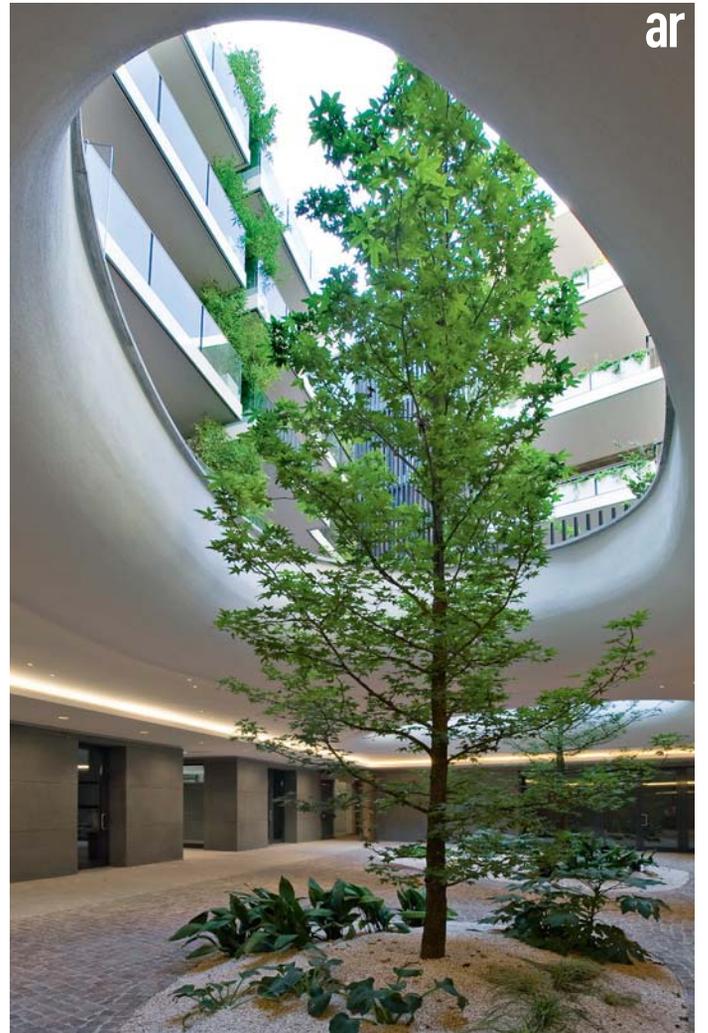
| PIANTA PIANO PRIMO

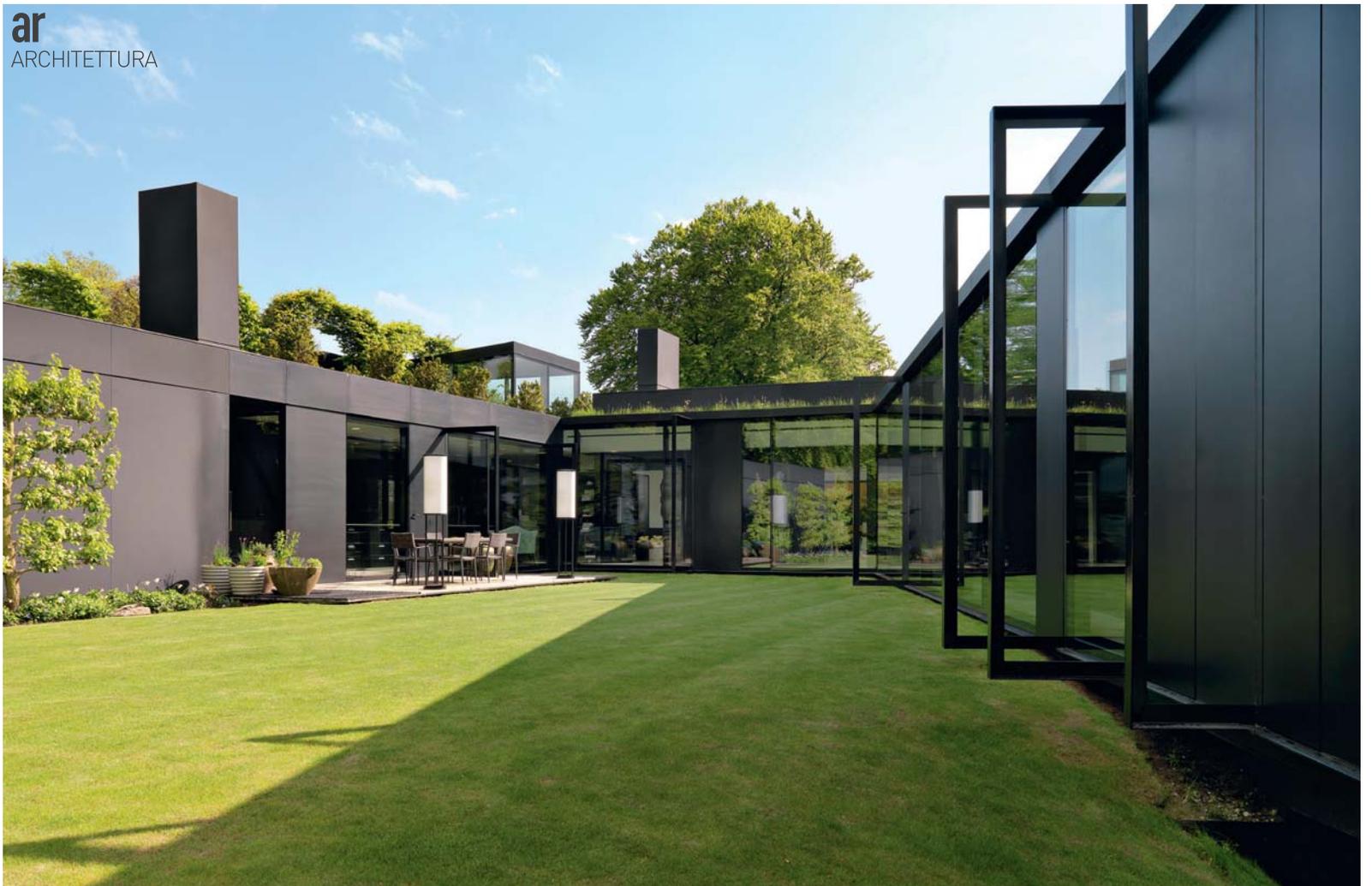


| PIANTA PIANO TERRA



| SEZIONE XX





Oxfordshire (UK)



La villa sorge nella campagna sudoccidentale inglese, tra Oxford e Londra, in un territorio famoso per i suoi prati e boschi, e nasce da un lavoro di totale reinterpretazione di una vecchia abitazione di inizio Novecento, completamente demolita per fare spazio alla nuova residenza. Il progetto sfrutta un'area in declivio in un paesaggio prevalentemente pianeggiante per nascondere la struttura della casa su un livello inferiore, con un appoggio a sbalzo.

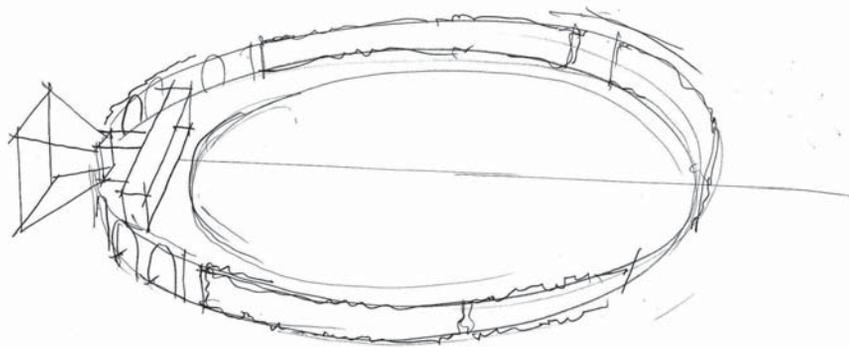
Un'area comune a pianta quadrata, l'unica delimitata da pareti in muratura, accoglie la collezione di oggetti di antiquariato e modernariato della committenza e costituisce il

cuore del progetto, il principale luogo di ritrovo e condivisione per i componenti della famiglia. I due corpi principali, accostati a formare una V, si articolano a partire da quest'area in due diverse direzioni: un'ala della casa è riservata alle cinque stanze da letto con servizi privati, mentre nell'altra si susseguono le aree condivise di soggiorno e cucina.

La struttura, realizzata in ferro e vetro, dichiaratamente ispirata alle architetture di Mies van de Rohe, è scandita da un sistema di pannelli apribili che permettono di agire sull'apporto di luce naturale, di modificare la relazione con gli esterni e di spezzare la regolarità della composizio-

## VILLA "THE BLUFF" Lazarini Pickering Architetti

UNA RESIDENZA DI MATRICE MODERNA  
CELATA DAL PAESAGGIO



ne riprendendo un tratto caratterizzante delle opere dello studio. La copertura piana è quasi completamente verde, interrotta soltanto da bucaure che permettono l'illuminazione zenitale degli ambienti.

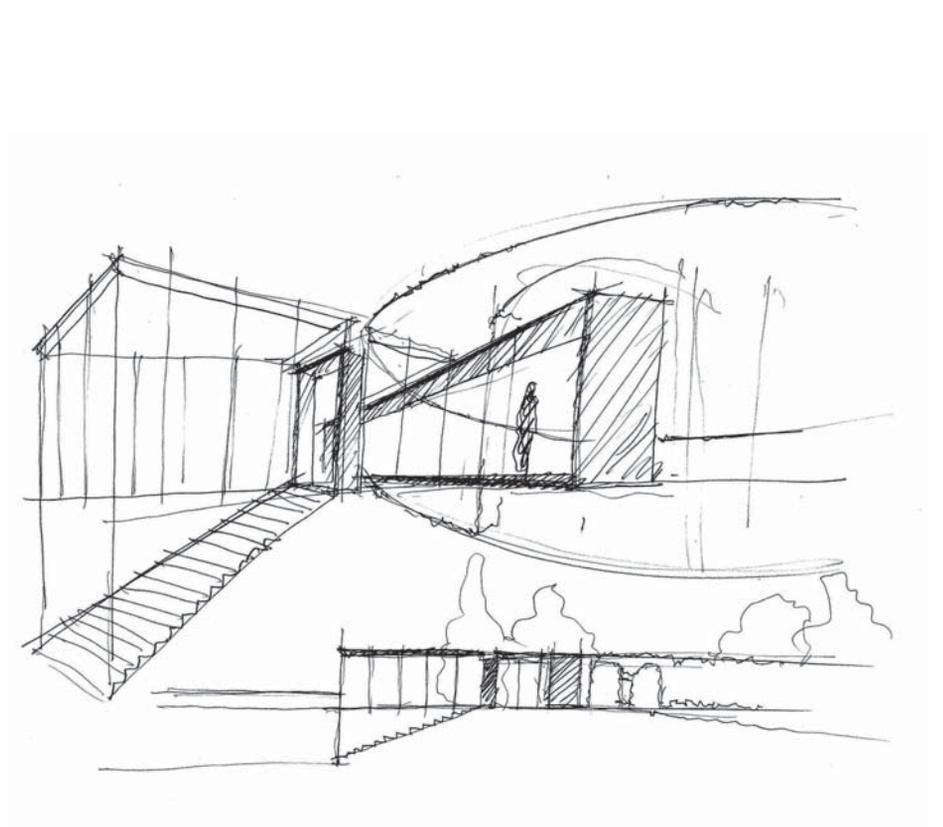
L'utilizzo del vetro, la forma a forbice e il tetto verde sono tutti elementi che contribuiscono all'integrazione della villa con il paesaggio della campagna inglese, lasciando in evidenza i tratti ispirati alle residenze che in altri tempi sorgevano in quest'area, come il giardino circolare antistante, e nascondendo allo sguardo l'anima moderna.

La struttura esterna con pannelli in metallo è ripresa dal sistema di pareti mobili impiegato per gli interni, che permette di riconfigurare gli spazi passando da ambienti con lunghe prospettive che sconfinano sui prati circostanti ad

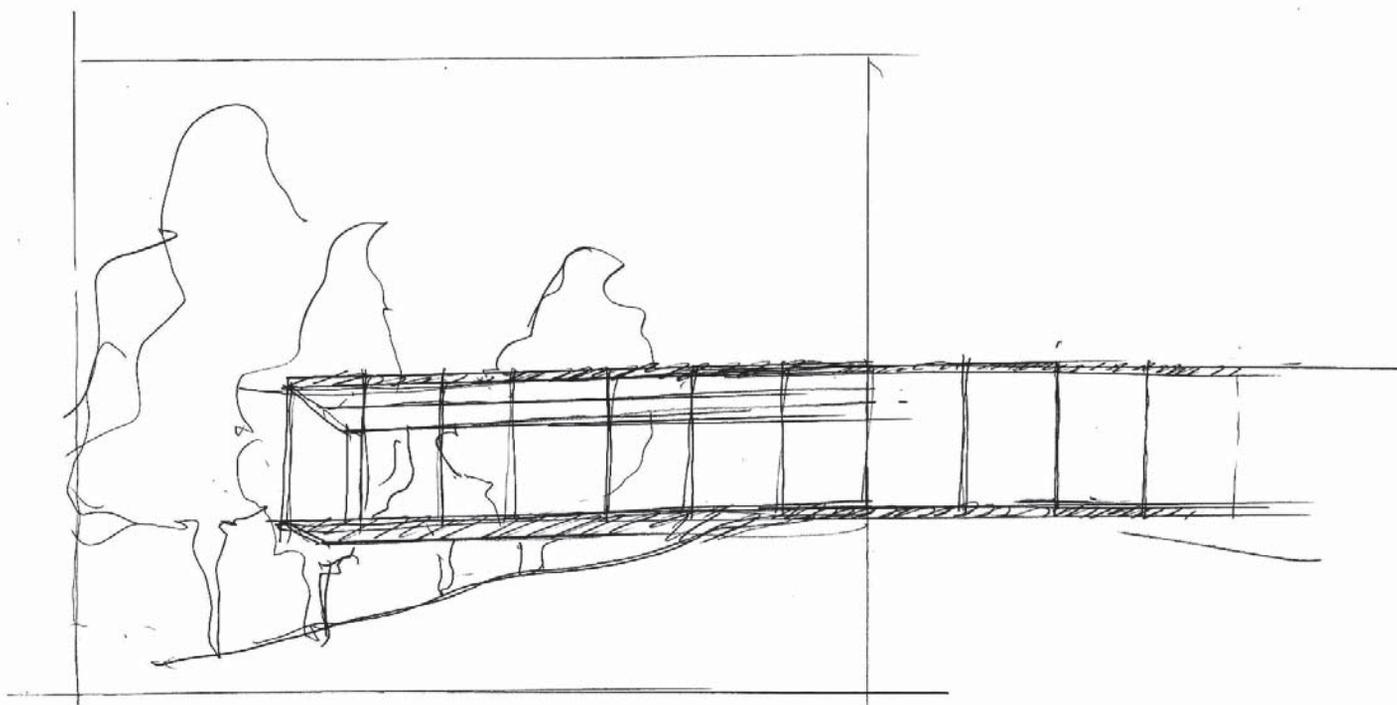
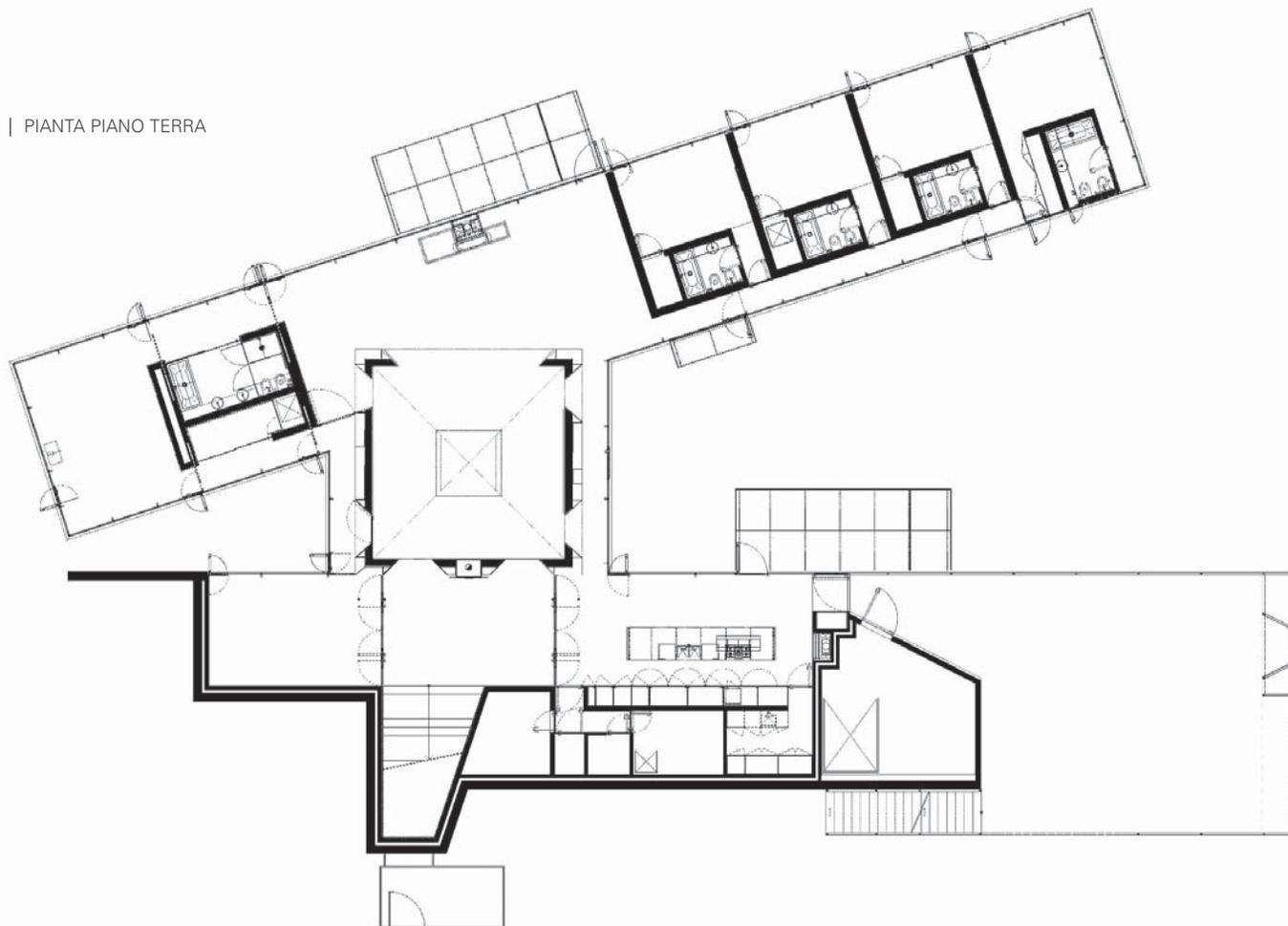
altri, più intimi e raccolti. Il design degli interni è stato curato dagli architetti, che hanno disegnato per la residenza alcuni pezzi su misura, come l'ampio divano, il camino, i tavoli e le luci, in una commistione di stili, antico e moderno, che denota la conoscenza del contesto e l'attento lavoro di reinterpretazione in chiave contemporanea. Anche la piscina scoperta a sfioro, adiacente alla rotonda di accesso, è stata realizzata su disegno dello studio, mentre restano a ricordare il passato i vasi e le sculture già presenti sul sito, che punteggiano il giardino all'inglese.

*Immagini di Matteo Piazza  
courtesy Lazzarini Pickering Architetti*

**ar**

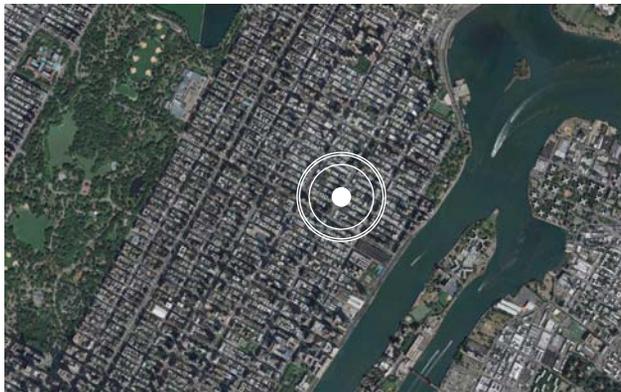


| PIANTA PIANO TERRA





New York (USA)



Girando per la città di giorno, i fronti urbani delle strade ci restituiscono esclusivamente l'immagine pubblica del vivere e dell'abitare. Soltanto all'imbrunire, quando le luci delle case si accendono, le finestre illuminate diventano interfaccia pubblica della vita intima e privata nascosta dietro alle facciate.

Space4Architecture, per la residenza urbana sulla 78esima strada a New York, sembra costruire il progetto a partire dalle relazioni tra interno ed esterno, tra dimensione pubblica urbana e quella intima e privata dell'abitazione. Il progetto concepito risponde all'esigenza della famiglia committente di conciliare l'abitudine ad abitare in un loft

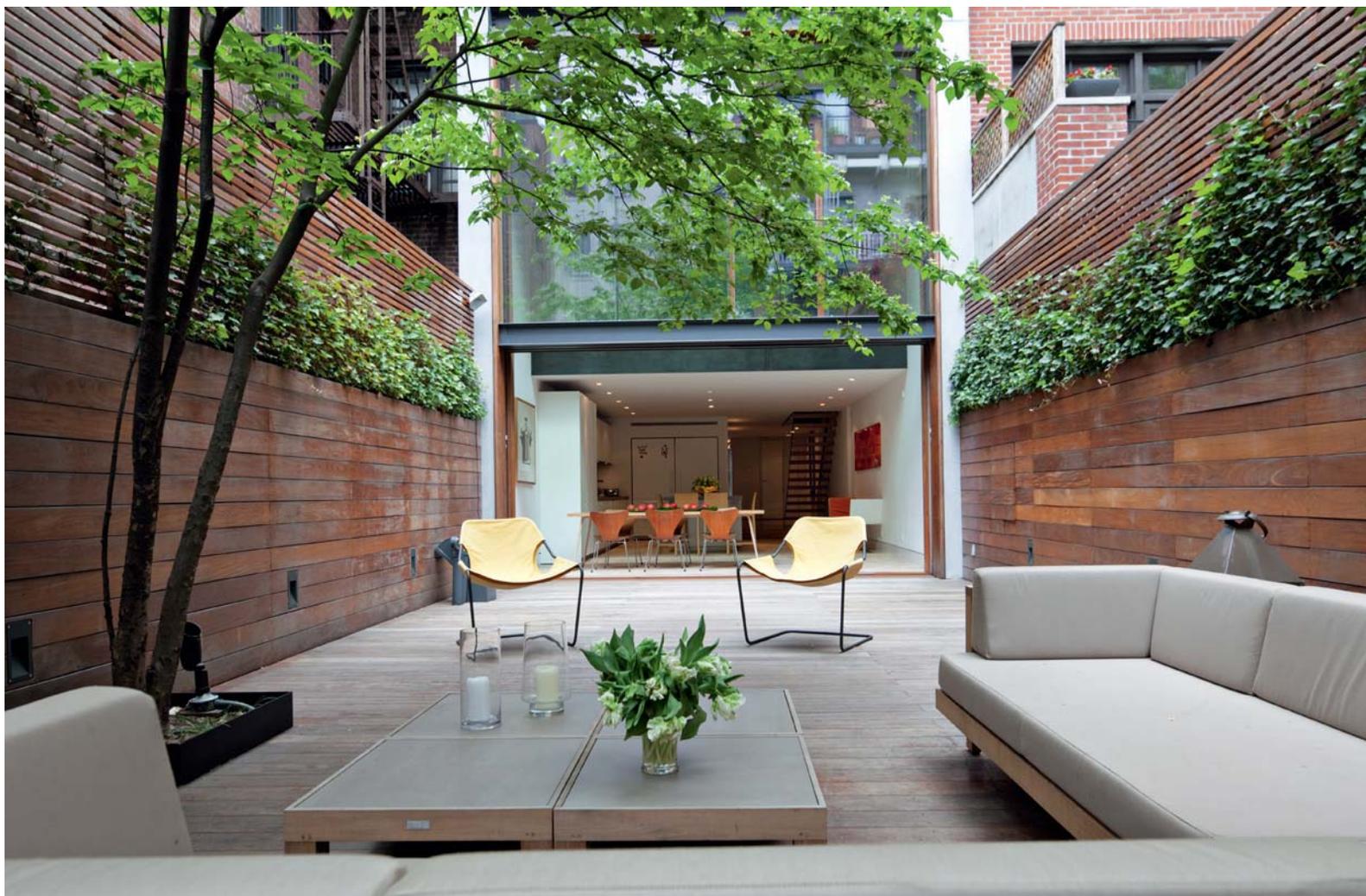
## TOWN HOUSE, EAST 78TH STREET

### Space 4 Architecture

FLESSIBILITÀ E APERTURA  
PER UN LOFT VERTICALE

con il trasferimento all'interno di un edificio residenziale newyorkese distribuito su più piani e con vincoli urbani, strutturali e distributivi maggiori: il concetto di apertura e flessibilità tipico dei loft guida e orienta la ristrutturazione di una tradizionale palazzina residenziale dell'Upper East Side a New York.

Sul fronte strada nulla sembra differire dagli altri edifici: la facciata stretta e scura a fianco alle altre è scandita da tre finestre per piano, misura dei moduli che compongono il tessuto urbano del quartiere. È solo internamente che il progetto si rivela come una trasformazione introversa e nascosta agli occhi esterni, ma dirompente. A comincia-



re dalla facciata verso l'interno dell'isolato: la tradizionale parete di mattoni e finestre è stata sostituita da travi di acciaio come marcapiano che incorniciano ampie vetrate in corrispondenza di ogni livello.

L'idea di loft come spazio completamente libero e permeabile tra i differenti livelli struttura la distribuzione degli ambienti, includendo anche lo spazio esterno all'interno del lotto. Quando la vetrata del piano terra è sollevata, il patio diventa parte integrante della casa, senza soluzione di continuità con l'area giorno a doppia altezza.

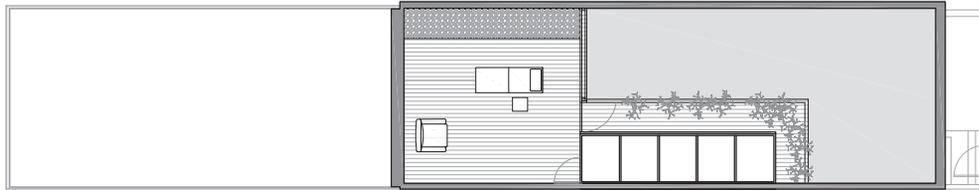
La profondità dell'edificio permette di dividere ogni piano in due aree - una verso strada, l'altra verso l'interno -, separate da un cuore centrale destinato ai servizi. La doppia altezza tra piano terra e primo in corrispondenza dell'area pranzo e del salone fanno dei primi due livelli un volume unico dove è possibile circolare senza barriere spaziali.

I tre piani superiori sono occupati da cinque camere da letto, di cui quella padronale occupa il quarto insieme a un piccolo studiolo. In copertura, una terrazza si affaccia sui tetti circostanti.

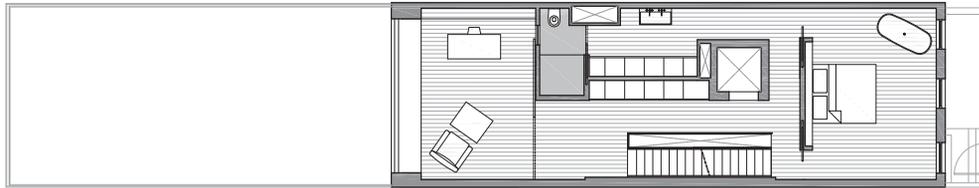
La dimensione interna nascosta e privata interagisce con la città attraverso visuali che si incrociano percorrendo i piani e salendovi attraverso: se verso strada gli scorci urbani sono incorniciati e limitati dalle finestre, verso l'interno la città diventa sfondo e scenografia dell'interno, dove dimensione pubblica e privata si fondono.

*Immagini di Beatrice Pediconi  
courtesy Space4Architecture*

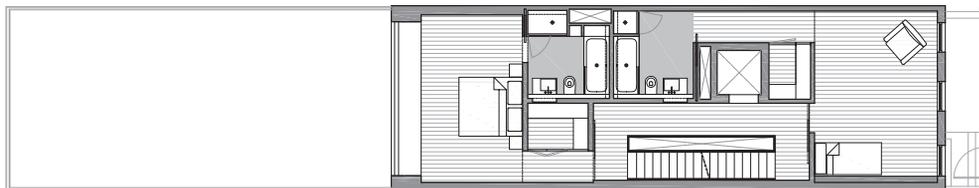
**ar**



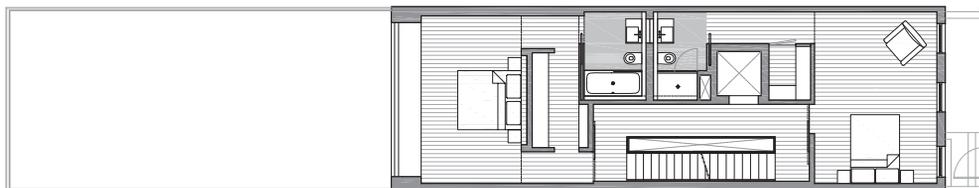
| PIANTA COPERTURA



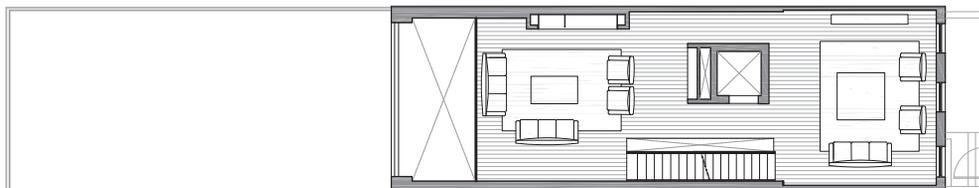
| PIANTA PIANO QUARTO



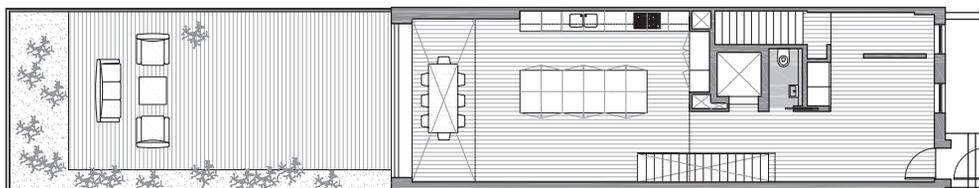
| PIANTA PIANO TERZO



| PIANTA PIANO SECONDO



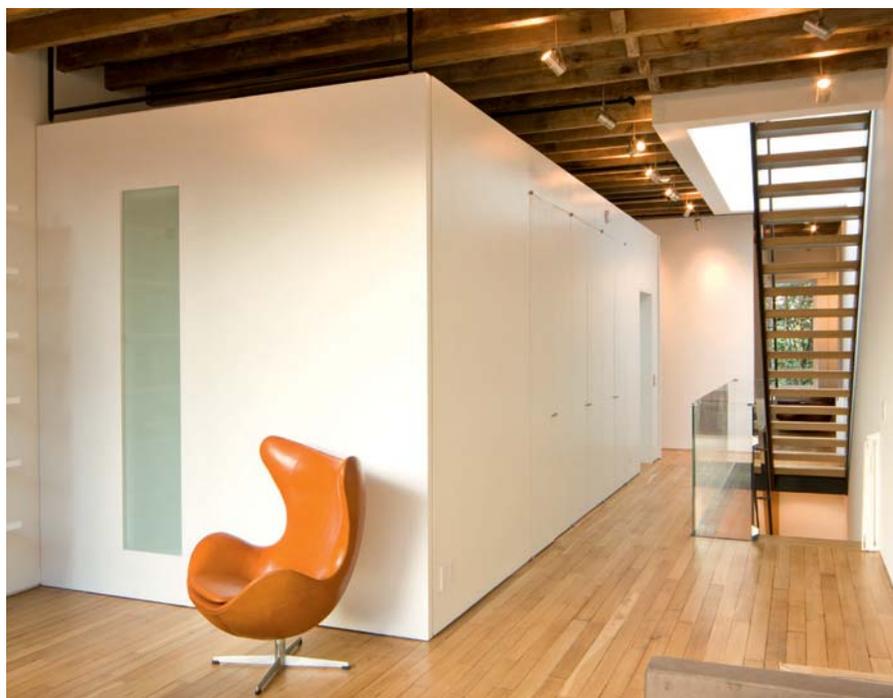
| PIANTA PIANO PRIMO



| PIANTA PIANO TERRA



| PIANTA PIANO INTERRATO



# 10 ANNI DI ARCHITETTURA

Proseguiamo il censimento delle architetture realizzate a Roma e fuori Roma, da parte di architetti romani, anche grazie al contributo delle segnalazione provenienti dagli iscritti mediante Open Call.

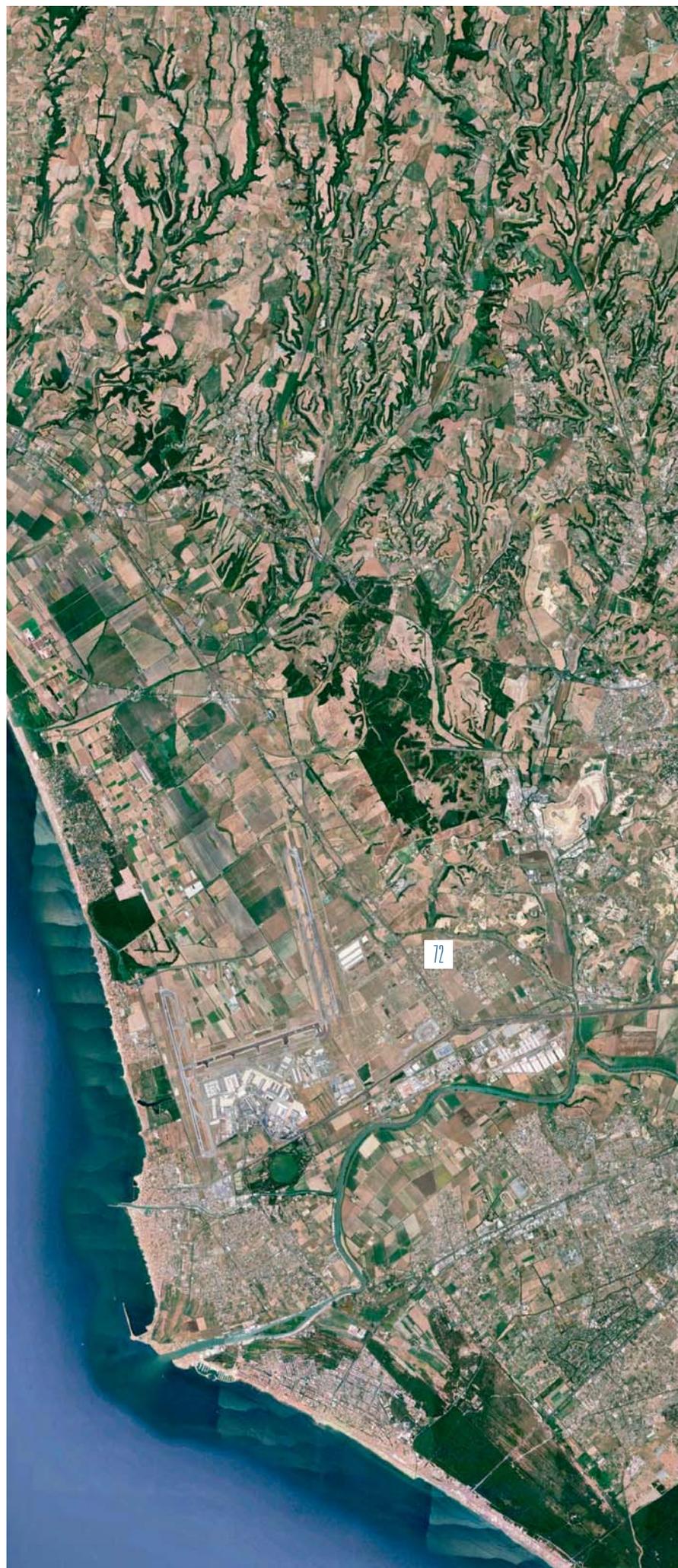
La selezione proposta, parziale e non esaustiva, sarà implementata nei prossimi numeri di AR a seguito delle future segnalazioni.

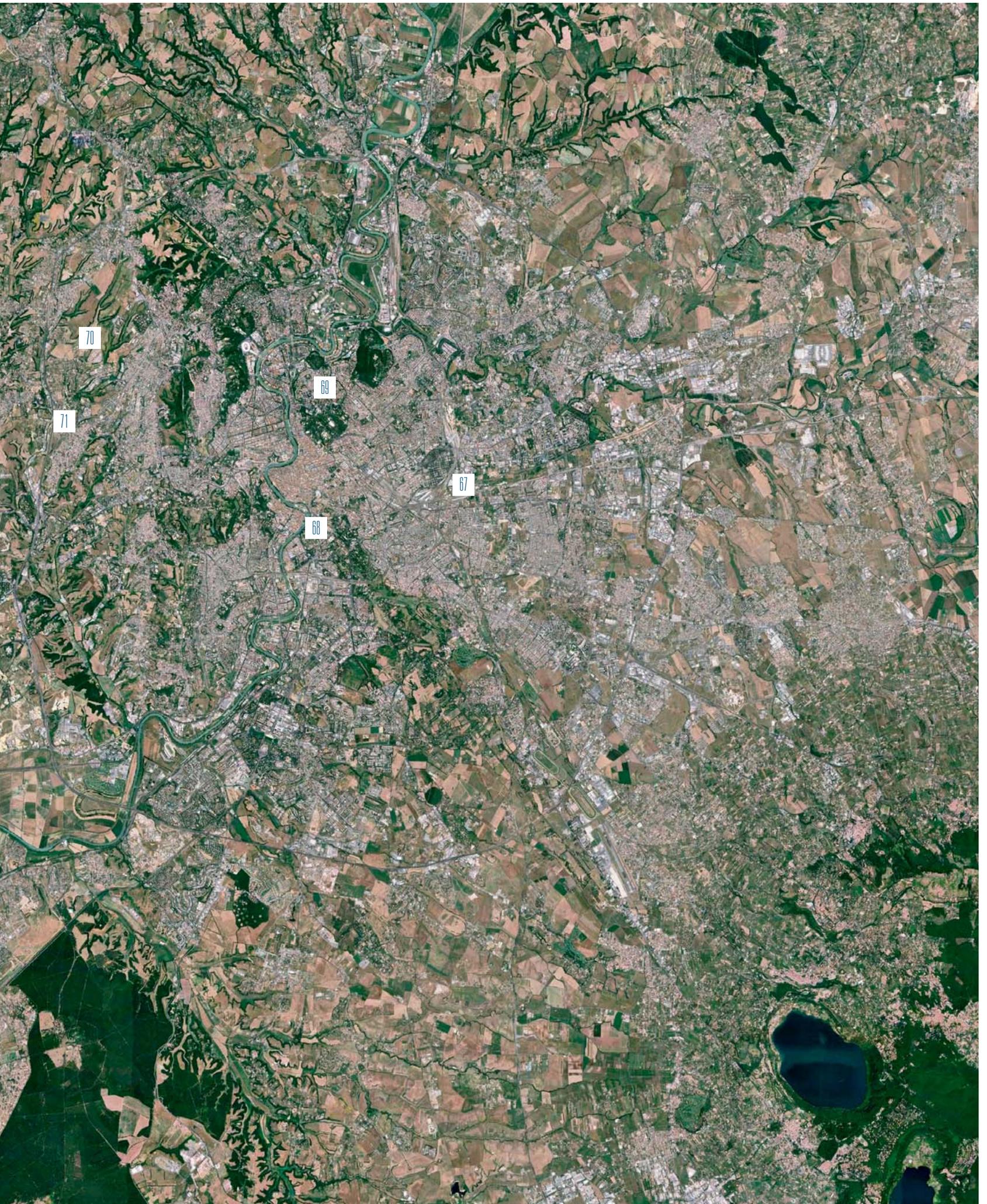
## ROMA

- 67. RESIDENZE CASALBERTONE
- 68. LOFT SCILLA 96
- 69. AMBASCIATA DI OLANDA
- 70. PIANO DI ZONA B44 TORRESINA 2
- 71. COSMOVILLA
- 72. VILLINO UNIFAMILIARE

## FUORI ROMA

- \* BURBACA - BURGER, BAKERY, CAFÈ - VITERBO
- \* WATERLINE - SAVONA
- \* PROGETTO DI ALLESTIMENTO PER STAND AUTOMOBILISTICO  
PARIGI, GINEVRA, FRANCOFORTE







## 67. RESIDENZE CASALBERTONE

Studio Transit

**Committente:** Bross Srl  
**Costruttore:** Gruppo Maltauro  
**Collaboratori:** G. Angelosante, V. Armetta, R. Bianchi, S. Ferrante, C. Fronzi, M. Frosi, G. Galletti, G. Grella, S. Iaboni, L. Langella, E. Pulvirenti  
**Superficie costruita:** 11.900 m<sup>2</sup>  
**Data di completamento:** 2011  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Tipo di intervento:** Rigenerazione urbana  
**Localizzazione:** Via di Casalbertone  
**Fotografie:** Yuliya Galycheva, courtesy Studio Transit



## 68. LOFT SCILLA 96

Nemesi Studio



**Committente:** Privato  
**Superficie costruita:** 380 m<sup>2</sup>  
**Data di completamento:** 2005  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Tipo di intervento:** Ristrutturazione d'interni  
**Localizzazione:** Via del Vantaggio  
**Fotografie:** Luigi Filetici, courtesy Nemesi Studio



## 69. AMBASCIATA DI OLANDA

Claudio Catucci

**Committente:** Governo del Regno di Olanda - Dhb

**Costruttore:** Alba costruzioni Srl

**Superficie costruita:** 1.400 m<sup>2</sup>

**Data di completamento:** 2009

**Destinazione d'uso:** Rappresentanza diplomatica e consolare

**Tipo di intervento:** Ristrutturazione

**Localizzazione:** Via Michele Mercati

**Fotografie:** Claudio Catucci



## 70. PIANO DI ZONA B44 TORRESINA 2

Andrea Giunti



**Committente:** Società Cooperative Edilizie Delle Statue e Bel Poggio

**Costruttore:** I.C.E.V. Srl

**Superficie costruita:** 5.800 m<sup>2</sup>

**Data di completamento:** 2013

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Tipo di intervento:** Nuova costruzione

**Localizzazione:** via Rosellina Balbi e via Enrico de Boccard

**Fotografie:** Luigi Filetici, courtesy Andrea Giunti



## 71. COSMOVILLA

LaOffice - Lorenzo Accapezzato Architetto

**Committente:** Privato  
**Costruttore:** Co.Ge.Di Srl  
**Superficie costruita:** 600 m<sup>2</sup>  
**Data di completamento:** 2015  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Tipo di intervento:** Nuova costruzione  
**Localizzazione:** Belvedere Montello  
**Fotografie:** Lorenzo Accapezzato



## 72. VILLINO UNIFAMILIARE

RicciSpaini Architetti Associati

**Committente:** Privato  
**Costruttore:** EDIL DUE Srl  
**Superficie costruita:** 120 m<sup>2</sup>  
**Data di completamento:** 2013  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Tipo di intervento:** Nuova costruzione  
**Localizzazione:** Via Volpeglino, Piana del Sole  
**Fotografie:** courtesy RicciSpaini Architetti Associati





Viterbo



# BURBACA - BURGER, BAKERY, CAFÈ A+5 Studio

**Committente:** BurBaCa  
**Costruttore:** P.E. Studio Srl  
**Superficie costruita:** 280 m<sup>2</sup>  
**Data di completamento:** 2015  
**Destinazione d'uso:** Commerciale  
**Tipo di intervento:** Manutenzione straordinaria  
**Localizzazione:** Piazza Verdi, Viterbo  
**Fotografie:** Andrea Rossi, Valentina Stefanelli, courtesy A+5 Studio

ar



Savona

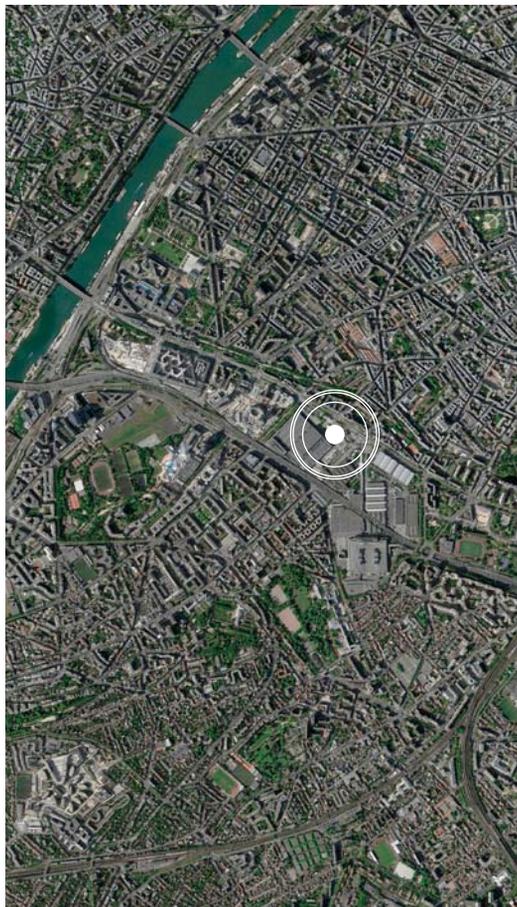


## WATERLINE

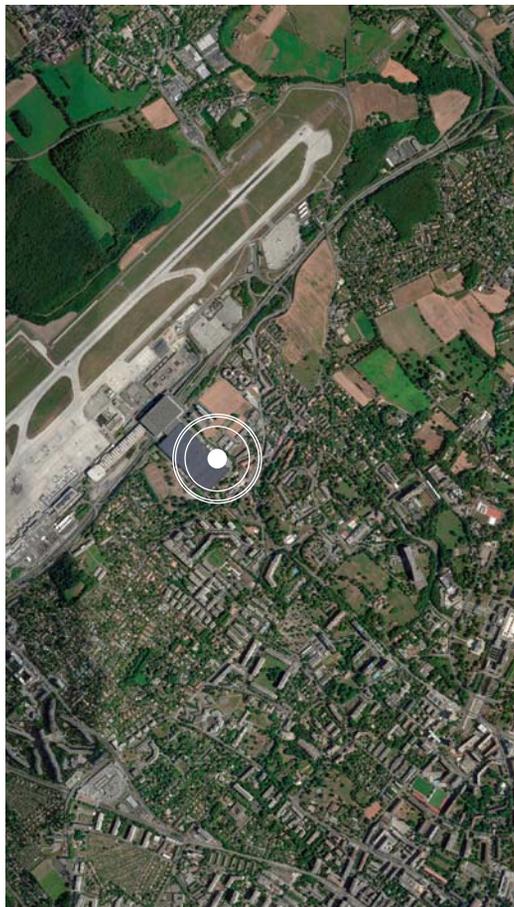
Raffaella Moscaggiuri e Andrè Sitter

**Committente:** Privato  
**Costruttore:** ERIONIC Sas  
**Superficie costruita:** 50 m<sup>2</sup>  
**Data di completamento:** 2014  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Tipo di intervento:** Nuova costruzione  
**Localizzazione:** Savona

**Fotografie:** Gianluca Monaco, courtesy Raffaella Moscaggiuri e Andrè Sitter



Parigi, Francia



Ginevra, Svizzera



Francoforte, Germania



## PROGETTO DI ALLESTIMENTO PER STAND AUTOMOBILISTICO LAB71 architetti associati

**Committente:** FCA - Fiat Chrysler Automobiles

**Costruttore:** Interfiere

**Superficie costruita:** 800 m<sup>2</sup>

**Data di completamento:** 2015

**Destinazione d'uso:** Allestimento fieristico

**Tipo di intervento:** Progetto architettonico e direzione artistica

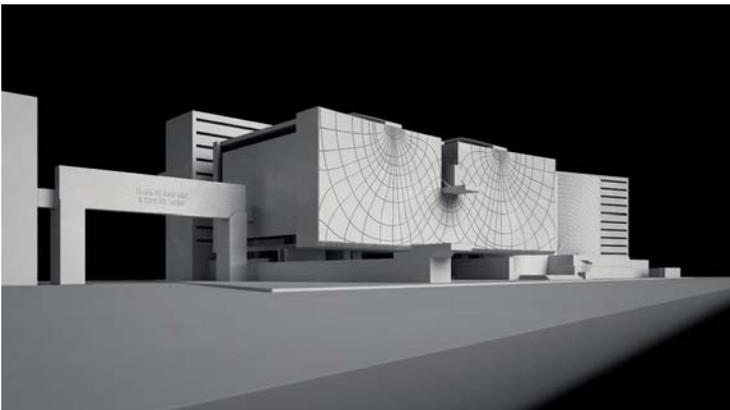
**Localizzazione:** Fiere di Parigi, Ginevra, Francoforte

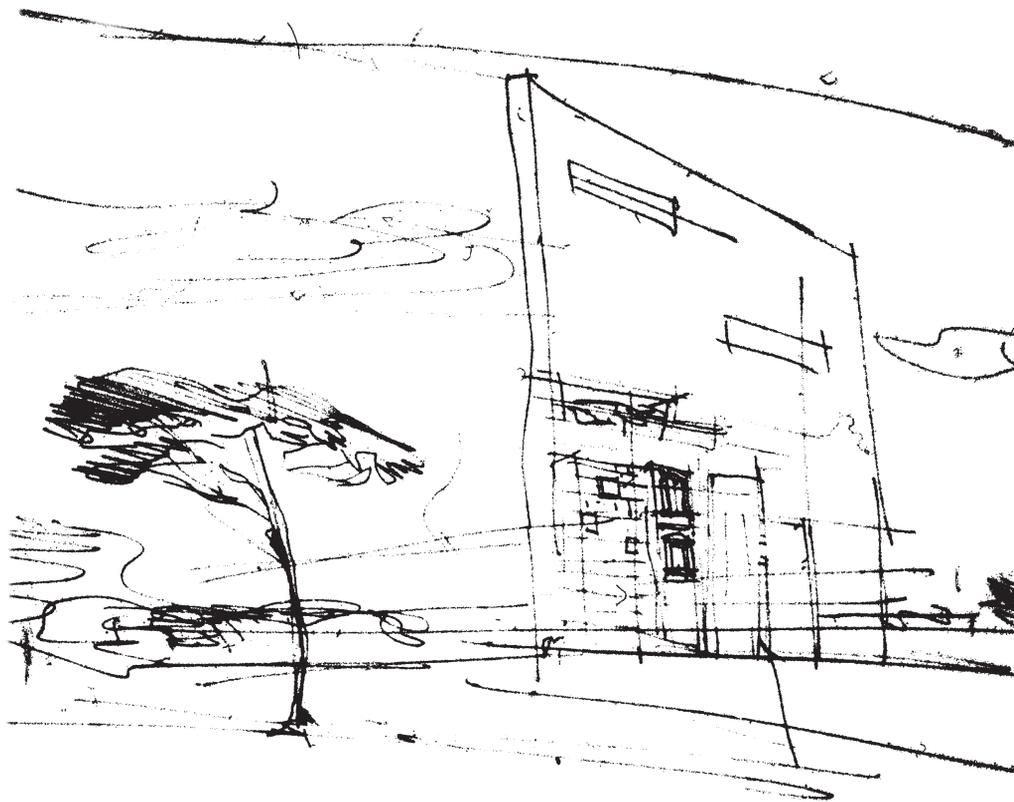
**Fotografie:** Photophilla.it, courtesy LAB71 architetti associati



# GIUSEPPE TERRAGNI A ROMA

UN LAVORO DI LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL REALE





Il lavoro condotto sui progetti di Terragni per Roma, promosso e finanziato dalla Casa dell'Architettura di Roma, presso la quale è stato esposto da maggio a dicembre 2015 per poi rendersi itinerante (in ragione della struttura video e digitale del suo impianto), si offre a molteplici letture a seconda del differente punto di vista dal quale l'esito di questa corposa attività di ricerca viene osservata e analizzata.

Letture che assumono, di conseguenza, diversi significati; tuttavia, tutte queste possibili chiavi di lettura sono figlie di un approccio di base che pone come riferimento la categoria dell'interpretazione.

Il primo dei significati possibili è legato all'impegno finalizzato alla composizione di un archivio di consistenti dimensioni che raccolga al suo interno la digitalizzazione di tutti i grafici originali, delle foto d'epoca e della bibliografia di riferimento di ciascuna delle opere prese in esame. All'interno di questo archivio offerto ai fruitori della mostra si segnala un copioso numero di documenti inediti - se non sconosciuti - composto da carteggi, ma soprattutto schizzi e grafici composti, per molti di questi progetti, da artisti quali Marcello Nizzoli, Mario Radice, Mario Sironi con i quali Terragni intesse una fitta quanto proficua collaborazione.

Questo materiale, messo a disposizione da archivi pubblici e privati, ha permesso di ribadire la centralità dell'approccio multidisciplinare all'interno del processo progettuale di costruzione dello spazio dell'architetto comasco. Molti dei disegni di questi artisti hanno consentito, infatti, di acquisire informazioni rilevanti - all'interno di quel processo di lettura e interpretazione dei progetti di Terragni - al fine di ampliare la conoscenza dei valori spaziali propri della complessità spaziale di questi lavori presi in esame.

Va reso merito ai curatori per aver chiaramente tenuto sempre ben distinti questi due livelli: quello della lettura

del documento originale - esposto nella sua natura di puro dato scientifico e quello della interpretazione del documento stesso attraverso l'azione del ridisegno, nella terza dimensione, e della conseguente visualizzazione degli spazi che i progetti di Terragni hanno prefigurato.

Una volontà curatoriale, quindi, che ha permesso al visitatore/ricettore di vivere in piena autonomia la scelta di rendere tangibile l'evocativo, con l'ambizioso obiettivo di testimoniare un livello di complessità spaziale quindi mentale - dell'opera del maestro comasco attraverso l'impiego delle tecnologie più recenti in materia di rappresentazione. Un esito che evidenzia la forte attualità, in valore assoluto, dell'elaborazione spaziale di questi progetti.

Un effetto "collaterale" di questo processo, nella presa visione dei realistici fotoinserti dei progetti del Danteum e del Palazzo Littorio lungo la via dei Fori Imperiali, è stato quello di riportare, quasi naturalmente, l'attenzione al delicato tema dell'architettura contemporanea nel centro storico di Roma.

Il ragionamento, pertanto, si completa: un lavoro di lettura e interpretazione diventa immediatamente un riferimento per la trasformazione della realtà stessa della città di Roma; lo strumento della visione diventa un codice tanto per la lettura e l'interpretazione della storia quanto per la trasformazione del presente.

Testo tratto dalla prefazione di Alfonso Giacotti al volume F. Mangione, L. Ribichini, A. Terragni (a cura di), *Giuseppe Terragni a Roma*, 2015, Prospettive edizioni, Roma.

*Tutte le immagini  
Courtesy Casa dell'Architettura*

**ar**



# VERSO ATLANTIDE

PER UNA NUOVA BELLEZZA DELL'ARCHITETTURA

Carmelo Baglivo, Carlo Prati e Beniamino Servino hanno realizzato 12 disegni di grande formato per la sala centrale della Casa dell'Architettura di Roma in occasione della mostra Atlantide curata da Giorgio de Finis. Tre ricerche teoriche per immagini si confrontano sul tema della scomparsa della città e della prefigurazione architettonica nell'epoca della modernità liquida.

«Carmelo Baglivo, a uguale distanza dalla Metafisica e dal Surrealismo, ha conferito ai suoi collage un'atmosfera sottilmente inquietante, come se i suoi sorprendenti montaggi di parti architettoniche inviassero messaggi segreti. Le sue opere emanano infatti l'enigmatica fragranza di un rebus. In esse ciò che è evidente è in realtà nascosto, mentre ciò che si nega a una lettura immediata si rivela in tutta la sua chiarezza se solo si sposta impercettibilmente lo sguardo. Alla nitidezza del segno di Carmelo Baglivo Carlo Prati sembra rispondere con composizioni del forte contenuto urbano nelle quali una *poetica del frammento* fa i conti con la necessità di una regola, seppure anch'essa residuale. Tracciate con un segno che si *autostratifica* le sue tavole, si presentano come *cronache di una sparizione*, racconti della scomparsa di qualcosa che non fu mai conosciuto, la paradossale dissoluzione di una città mai vista. Infine a Beniamino Servino si deve una rischiosa immersione nelle profondità di un disegno dalle molteplici origini e dalla grande densità di significati. Nelle sue composizioni assiomatiche una remota tonalità radicale si associa infatti a una tensione verso l'assoluto. Una tensione che a sua volta si inverte in interferenze impreviste e in inserzioni casuali. Tendenti in filigrana all'*espressione trattatistica* i disegni di Beniamino Servino pongono questioni disciplinari di grande rilievo che richiedono per la loro stessa comprensione il riferimento a paradigmi non ancora del tutto individuati. Nel loro

insieme questi tre contributi, tra di loro molto lontani, per direzioni di ricerca ed esiti formali, delineano un paesaggio tematico nel quale la vastità delle questioni poste si unisce a una nativa asprezza delle immagini, protette da una premeditata ermeticità.

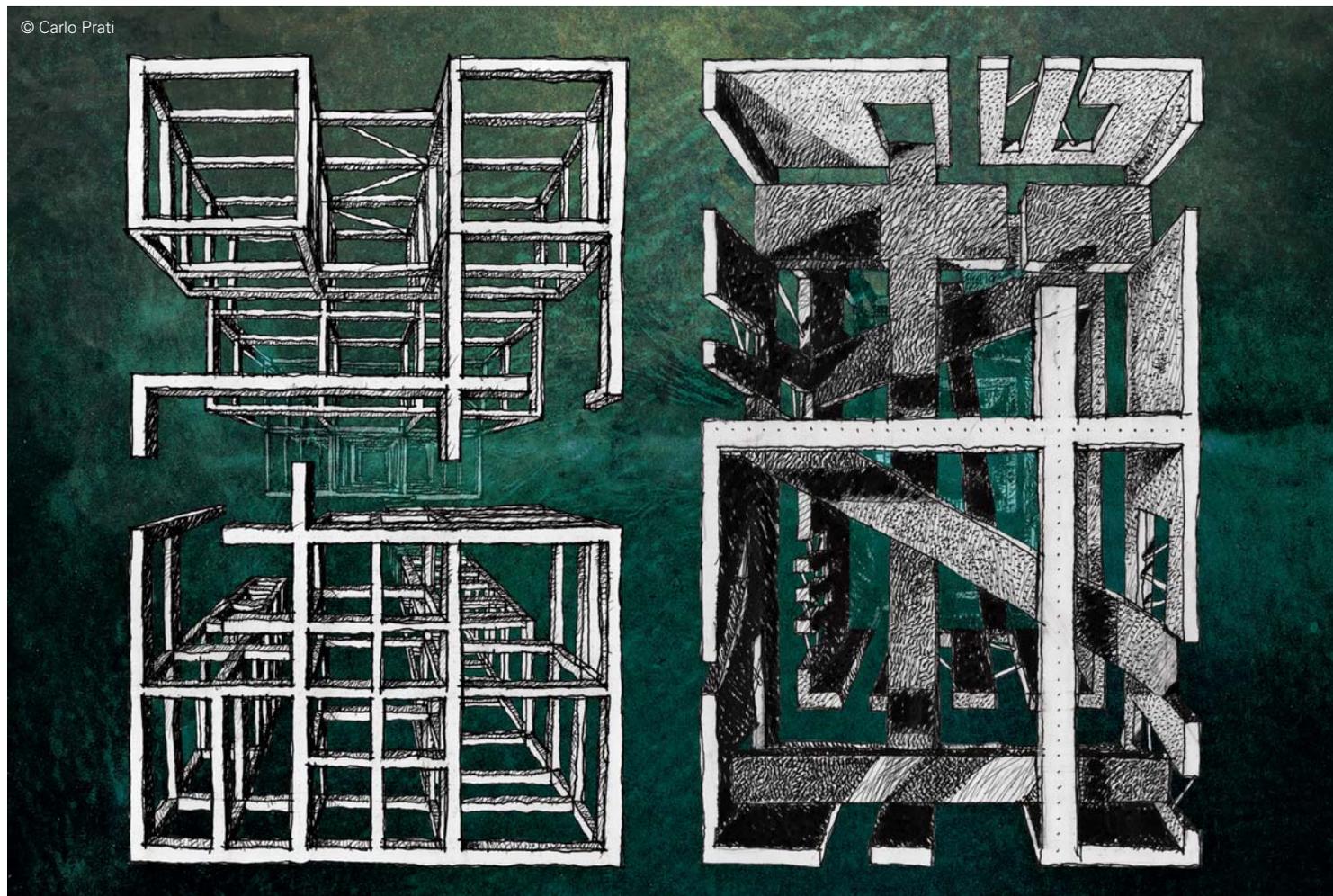
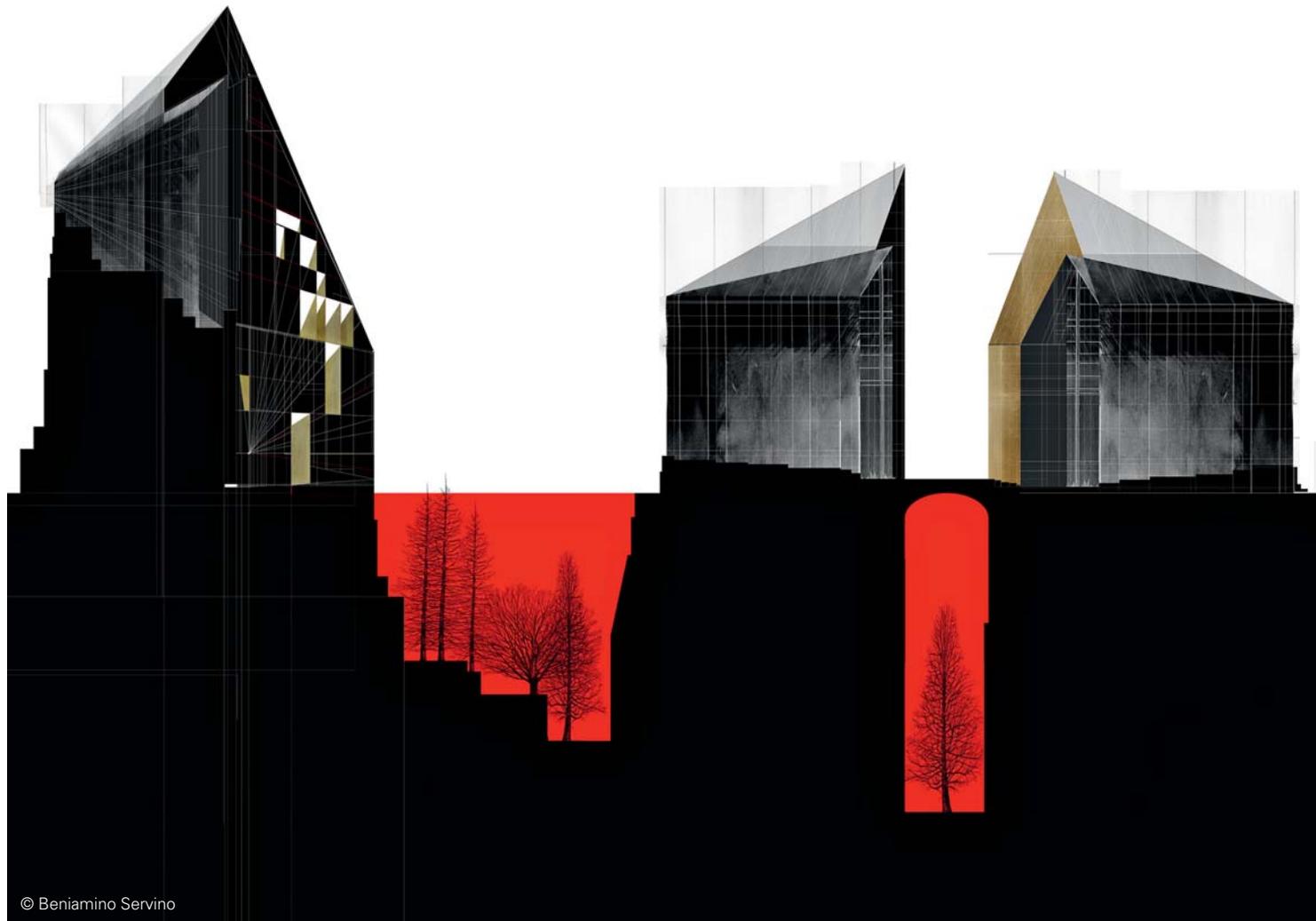
I *disegni atlantici* presenti nella mostra descrivono un paesaggio teorico e creativo dalle notevoli potenzialità evolutive. Pur essendo del tutto *post ideologiche*, queste proposte grafiche non rinunciano a proporsi come una critica esplicita alla attuale e diffusa deresponsabilizzazione nei confronti della complessità culturale e soprattutto umana dell'architettura, le cui finalità sono oggi quanto mai vaghe e transitorie. Al contempo le opere dei tre autori inviano un forte messaggio a favore di una nuova bellezza dell'architettura che non si risolva solo in un sapiente gioco formale, ma che pervenga alla forma dopo il passaggio attraverso la *porta stretta* di un immaginario altrettanto nuovo. In sintesi si tratta di rivelare e strutturare un *universo di segni* esclusivo, e in qualche modo *segreto*, che per i sentieri intricati e sovrapposti che lo attraversano è possibile esplorare solo dopo un severo e costante esercizio interpretativo. Un immaginario del quale Carmelo Baglivo, Carlo Prati e Beniamino Servino hanno già individuato alcune aree e qualche confine».

Un estratto del testo critico "*Disegni Atlantici*" di Franco Purini in G. de Finis (a cura di), *Carmelo Baglivo, Carlo Prati, Beniamino Servino, Atlantide*. Roma: Bordeaux Edizioni, 2016.

*Tutte le immagini*

Courtesy Carmelo Baglivo, Carlo Prati, Beniamino Servino

ar





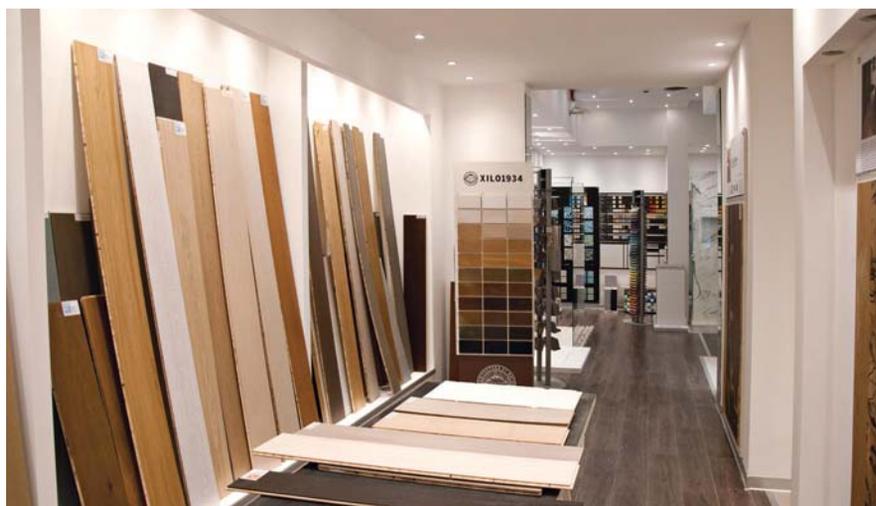
## SHOWROOM GALLI INNOCENTI

### GALLI INNOCENTI

Via R. B. Bandinelli, 54 - 00178 Roma  
Tel. +39 06 793 2301 - Fax. +39 06 7932 6161  
E-mail: [info@gallinnocenti.it](mailto:info@gallinnocenti.it) - [www.gallinnocenti.it](http://www.gallinnocenti.it)

Presente sul territorio romano dal 1973, la Galli Innocenti vanta oltre quarant'anni di esperienza nei settori di ceramiche, rivestimenti, termoidraulica, arredo bagno, wellness e climatizzazione. Attualmente l'azienda ha rinnovato due dei tre showroom situati a Roma (precisamente quelli di via Gregorio VII e di via del Fosso di Settebagni), trasformandoli da saloni espositivi in veri e propri "Atelier delle Ceramiche", attribuendo quindi un ruolo di primo piano a questo materiale, in tutte le sue sfaccettature e i suoi utilizzi. Particolare attenzione viene data tanto alle realtà manifatturiere selezionate, quanto alla tipologia e alla

composizione dei prodotti in esposizione, i quali devono riflettere determinate caratteristiche tra cui ecosostenibilità (uso di materiali ecologici, riciclati e riciclabili), efficacia e durata nel tempo. Aperti a una clientela diversificata - fatta di rappresentanti d'impresa, installatori, istituti tecnici e di architettura - gli showroom Galli Innocenti mettono a disposizione un servizio di assistenza e di presentazione dei prodotti che fa leva sul know-how dei propri consulenti e sulla validità di materiali, prodotti, accessori e impianti, garantendo soluzioni tecniche efficienti, di basso impatto ambientale e innovative.





## SERRAMENTI AD HOC

### SERRAMENTI DINAMICI

Via Angelo Ranucci, 9 (angolo via Gregorio VII)

00165 Roma

Tel. +39 06 3937 6320

E-mail: [serramentidinamici@gmail.com](mailto:serramentidinamici@gmail.com)

[www.serramentidinamici.it](http://www.serramentidinamici.it)

Nel cuore di Roma, in prossimità di Piazza San Pietro, la Serramenti Dinamici si pone come azienda di riferimento nel mercato dei serramenti, sia per l'utente privato sia per il professionista. Questo perché conta sul proprio punto vendita capitolino, ma anche su un sito di produzione a Rieti, che abbina all'area di fabbricazione di 1.000 mq uno spazio espositivo di 350 mq. Questa "duplice veste" le consente infatti di rispondere alle più diverse esigenze della clientela con soluzioni altamente personalizzate e, al contempo, di contare su una vasta gamma di prodotti, che spaziano dalla domotica alle verande, dalle porte alle schermature solari, dalle persiane ai sistemi a battente e scorrevoli.

*Trait d'union* sono la qualità, il gusto estetico e il design, caratteristiche che risultano imprescindibili sin dal momento in cui vengono selezionati i fornitori, tra cui spiccano Rehau, Ferrero Legno, Door 2000, Griesser, Hormann e in particolare Schüco, marchio con cui si è instaurato un rapporto di collaborazione sin dagli anni Ottanta. Le sinergie sviluppate internamente e con i partner di fama internazionale sono un'ulteriore garanzia e riprova della serietà, delle competenze e delle capacità sviluppate da Serramenti Dinamici nei suoi quarant'anni di storia.



Nata nel 1936, specializzandosi nel settore delle forniture e delle pose in opera dei materiali, l'azienda 175A DEANGELIS ha consolidato nel tempo la propria presenza sul mercato, ampliando in maniera costante sia il proprio raggio d'azione sul territorio romano, sia la gamma di prodotti in vendita.

Oggi, con la nuova collezione ESPERANTO di Rexa Design (partner di 175A DE ANGELIS), il gruppo ha intrapreso un importante percorso di riprogettazione totale dello spazio bagno. Grazie al contributo della designer Monica Graffeo, la stanza diventa personalizzabile e si "veste" con sistemi componibili, contenitori, accessori e nuovi materiali, i quali possono essere sospesi a muro o, in alternativa, combinati a cavalletti.

Il concetto ispiratore è liberare lo spazio dal disordine, adattandolo alle esigenze estetico-funzionali del singolo. In particolare, lavabi e specchi sono stati concepiti "eliminando il superfluo" ed enfatizzando la pulizia e la morbidezza delle forme. Il risultato finale è un'atmosfera confortevole, in cui muoversi in totale comodità, sentendosi a proprio agio, anche grazie a un attento accostamento cromatico dei diversi materiali.

FUNZIONALITÀ ED ESTETICA  
NELLO SPAZIO BAGNO

### 175A DEANGELIS

Viale dei Colli Portuensi, 175a - 00151 Roma  
Tel: +39 06 8695 0305 - Fax: +39 06 86950372  
E-mail: [info@175a.it](mailto:info@175a.it) - [www.175a.it](http://www.175a.it)





## POSA DI QUALITÀ

### BALTERA

Viale Palmiro Togliatti, 1495 - 00159 Roma  
Tel: +39 06 407 5639 - Fax: +39 06 4075640

Viale Tor di Quinto, 23 b - 00191 Roma  
Tel: +39 06 3340830 - Fax: +39 06 33219826

Via Bartolomeo Diaz, 20/22 - 00154 Roma  
Tel: +39 06 5781315 - Fax: +39 06 5781315

E-mail: [info@baltera.it](mailto:info@baltera.it) - [www.baltera.com](http://www.baltera.com)

Attiva sul territorio capitolino dal 1962, Baltera conta oggi su tre showroom per la vendita e la posa di porte, finestre, verande e qualsiasi tipo di serramento. L'azienda rivolge la propria attività sia verso il privato, sia verso il mondo della progettazione.

Baltera fa della posa un aspetto determinante nell'intervento, considerandola la propria "firma" e certificandola secondo le indicazioni dell'istituto tedesco ift Rosenheim. L'azienda, consapevole di quanto il mercato sia prevalentemente incentrato sulla ristrutturazione, mette a disposizione

dei clienti un servizio di networking e di assistenza post-vendita. Nel primo caso, propone loro di avvalersi di professionisti o di specialisti già precedentemente selezionati, assicurando un risparmio in termini di costi e di tempo. Nel secondo, ovvero l'assistenza post-vendita, si garantisce alla clientela un servizio di grande importanza quando, specialmente nelle ristrutturazioni, per la natura stessa del lavoro emergono situazioni problematiche successive all'installazione, che necessitano di un pronto intervento.



## ESPERIENZA E INNOVAZIONE

### **BINACCI ARREDAMENTI**

Via Tiburtina, 440 - 00159 Roma  
Tel. +39 06 439 3130 - Fax. +39 06 439 3522  
[www.binacci.it](http://www.binacci.it)

Binacci Arredamenti, fondata a Roma nel 1948, associa alle sue lontane radici - sinonimo di consolidata esperienza, elevato bagaglio professionale e affidabilità - l'impronta moderna e innovativa data dal Cav. Giuseppe Binacci, figlio del fondatore Alfredo e oggi alla guida del marchio.

L'azienda offre una selezione di marchi di alta qualità nel panorama del design italiano e mette al servizio del cliente tutta la formazione e preparazione del suo staff di architetti e arredatori, presente nei suoi cinque showroom. Binacci Arredamenti assicura competenza nella progettazione,

affidabilità e qualità, con proposte d'arredo "sartoriali", calibrate sulle esigenze del singolo committente non solo a livello estetico, ma anche in funzione del suo stile di vita e delle sue esigenze pratiche e funzionali.

La nuova divisione b-project è la testimonianza di quanto l'azienda sia proiettata verso il futuro, mantenendo sempre al centro del proprio workflow le esigenze del cliente. Grazie alla stretta collaborazione con gli studi di architettura, la Binacci Arredamenti offre infatti soluzioni "chiavi in mano" che spaziano dall'arredo alla ristrutturazione.

arredi • ufficio

# CORRIDI

## UNA QUESTIONE DI CARATTERE



Numero Verde

800-055290

Circ.ne Nomentana 490A  
ROMA

[www.corridi.it](http://www.corridi.it)

tel. 06.44252010 r.a.  
fax 06.44261313

**REXA**  
DESIGN



PAVIMENTI RIVESTIMENTI VASCHE RUBINETTERIA ACCESSORI DOCCE TERMO ARREDO SAUNE CAMINI CERAMICHE PORTE SCALE CUCINE

# 175A DE ANGELIS

TRADIZIONE E DESIGN PER LA TUA CASA

Via dei Colli Portuensi 175A • ROMA • tel +39 06 86950305

[www.175A.it](http://www.175A.it)