



Martina Nobili
Eugenio Arbizzani

Università degli Studi di Roma
La Sapienza

LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO L'AREA DEL PINETO A ROMA

La Legge n. 167/1962, segna un momento decisivo nella storia delle trasformazioni urbanistiche in Italia e, in particolare, nei grandi centri urbani. È all'interno di questo contesto che, nella città di Roma, hanno visto la luce, nel successivo trentennio all'entrata in vigore della legge, oltre 60 progetti legati ai Piani di Zona, tra cui quello del 'Pineto'. Il progetto, redatto da N. di Cagno, P. Moroni e C. Biscaccianti, è stato realizzato negli anni 1975-1985 interessando il quartiere Aurelio in un'area complessiva di quasi 18 ettari a S-E del Parco del Pineto. Ad emergere è l'impianto dei cosiddetti 'palazzi dagli infissi rossi', cinque edifici della tipologia in linea, entrati a far parte, con questa denominazione, della memoria collettiva del quartiere. Il complesso è qui oggetto di una proposta di sperimentazione progettuale volta alla valorizzazione dei caratteri che ne hanno segnato, e ne segnano ancora, l'identità architettonica e sociale. Di proprietà ATER., gli edifici presentano, allo stato attuale, evidenti segni di degrado fisico e funzionale: fisico, per i segni di obsolescenza, e funzionale per la ridotta fruizione degli alloggi e degli spazi dedicati ai servizi. Intervenire sullo status quo degli edifici implica operare su due livelli: quello dell'involucro e delle relative soluzioni tecnologiche di riqualificazione, e quello della vivibilità degli spazi, alloggi, spazi di relazione e di servizi. Appartengono al primo livello gli interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione, riqualificazione, integrazione) volti a restituire un prodotto edilizio efficiente dal punto di vista energetico dotandolo di una nuova leggibilità architettonica, congruente con l'immagine identitaria esistente. Appartengono al secondo livello gli interventi per il miglioramento funzionale degli spazi interni, abitativi e di relazione, a partire dalle esigenze dei suoi abitanti, per rafforzare una nuova identità collettiva rifondata sull'inclusione sociale.

VALLE AURELIA E IL PIANO DI ZONA 65

I Piani di Zona hanno costituito lo strumento operativo per l'applicazione della Legge n. 167/1962: è attraverso questo strumento che, fino alla fine del XX secolo, hanno visto la luce importanti complessi residenziali di edilizia economica e popolare, segnando la storia dell'architettura residenziale contemporanea. I Piani di Zona realizzati nel territorio romano a partire dalla loro entrata in vigore -1962- fino alla fine del secolo scorso, sono ben 80. Edifici che, vicini ai cinquanta anni di età, dimostrano sempre più i segni del tempo sia in termini di obsolescenza tecnologica che funzionale. Tra questi si distingue il caso del Piano di Zona n. 65, situato all'interno del quartiere Aurelio. Sorto a seguito della delibera municipale n. 20 del 20 agosto 1921, il Quartiere Aurelio – tredicesimo di Roma (Q.XIII), prende il nome dalla via Aurelia che lo attraversa e che dà il nome anche alla circostante Valle Aurelia. L'area ha avuto, sin

Nella pagina a fianco
Fig. 1: Vista del complesso dei 'palazzi rossi'
da viale di Valle Aurelia (fonte: foto di M. Nobili)

dal I sec. d.C., una vocazione prettamente operaia: all'epoca, infatti, proprio per le caratteristiche del terreno formato per lo più da argilla, risultava abitata principalmente dai lavoratori del laterizio, i fornaciari. Tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, a Valle Aurelia si contavano 18 fornaci, segnale di un'attività in forte espansione. Questo fattore contribuì enormemente alla diffusione di abitazioni autocostruite dagli stessi lavoratori, che avevano così modo di restare 'accanto' alle fornaci, costituendosi in una sorta di piccolo borgo di periferia, 'Il borghetto'. Una testimone racconta¹: «[...] C'erano delle case costruite da loro che erano una specie di baracche fatte male, che erano in muro, con un giardino davanti, cioè con un pezzettino di terra [...] Oppure c'erano, come stavo io nelle case che dipendevano dalle fornaci; [...] C'erano queste case così che erano fatte di muro, e c'era il bagno, cioè il gabinetto, l'acqua – cosa che era difficile perché tante volte facevano le case anche in muratura però non c'era il gabinetto e l'acqua». Proprio per questa vocazione alla Valle valse l'appellativo di 'Valle dell'Inferno', per l'immagine che evocava con le sue ciminiere sempre attive e fumanti e, non ultima, la moltitudine di gente che vi abitava intorno. Con la delibera municipale del 1921, il quartiere Aurelio viene riconosciuto come tale, insieme ad altri 14 quartieri, per essere ormai definito quale 'unità organica suburbana' pur riconoscendo, nella stessa Valle, 'il primitivo carattere campestre' delle costruzioni. Tra il 1938 ed il 1942 sarà scavata la Galleria Principe Amedeo, che collegherà l'area al Lungotevere e porterà all'apertura di via Gregorio VII, principale arteria della zona, intorno alla quale, negli anni '50, si espanderà il quartiere Aurelio. Agli inizi degli anni '60 chiuse l'ultima fornace attiva, la Fornace Veschi, della quale è ancora visibile la ciminiera; l'area cominciò a spopolarsi ma restava il problema legato alle abitazioni obsolete e, a tutto ciò che ne conseguiva, condizioni igieniche e sociali progressivamente problematiche. Decisiva fu la data del 1981 quando, con le due Delibere n. 799 e n. 2923, venne varata la demolizione del borghetto e l'assegnazione degli alloggi popolari inseriti proprio all'interno del Piano di Zona n. 65. Il Piano comprendeva l'area localizzata nel settore compreso tra il Parco regionale urbano del Pineto a nord e ad ovest, via E. Stampini a sud, v.le di Valle Aurelia e la linea ferroviaria FL3 ad est. Il progetto urbanistico, ad opera di N. Di Cagno, P. Moroni e C. Biscaccianti, è stato poi realizzato nel decennio compreso tra il 1975 e il 1985 interessando una superficie complessiva di 180 ha che comprendono, oltre alle residenze, servizi e verde pubblici, viabilità e parcheggi, per un totale di 350.000 m³ destinati a residenze.

La composizione (Fig. 1), che emerge avvicinandosi da v.le di Valle Aurelia, è scandita da 5 grandi edifici sviluppati su 15 livelli fuori terra disposti secondo uno schema geometrico che alterna volumi edificati a spazi vuoti destinati ad aree comuni e percorsi interni. Il livello terreno e il primo piano, con lievi differenze tra gli edifici, sono generalmente utilizzati per locali di servizi: commerciali negli edifici che si affacciano su v.le di Valle Aurelia, dedicati ad uffici in quelli rivolti internamente. La tecnologia costruttiva è a setti portanti in calcestruzzo armato gettati in opera, ben evidenti, oltre che nei vincoli planimetrici dei singoli edifici, anche nelle facciate, dove contribuiscono a creare elementi modulari, in collaborazione con i solai realizzati in soletta piena. L'impiego dei pannelli prefabbricati in c.a. con intercapedine d'aria e gli infissi

¹ La testimonianza è di un'abitante di Valle Aurelia degli anni '30, tale Teresa Mussoni, ed è tratta dal testo di Portelli, A. (1999), *L'ordine è già stato eseguito. Roma, le Fosse Ardeatine, la memoria*, Donzelli editore, Roma.

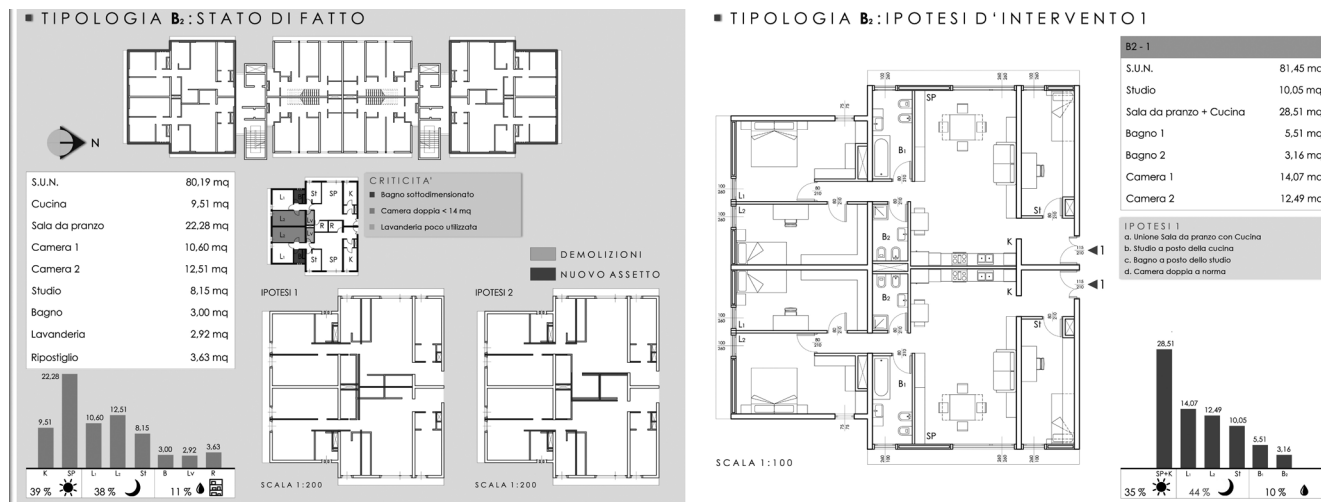


Fig. 2: Ipotesi d'intervento sull'alloggio B₂
(fonte: elaborazione grafica di M. Nobili)

a tutta altezza con schermatura solare ad avvolgibile, sono adottati per favorire il processo di modularità e replicabilità dell'intervento, finalizzato alla contrazione dei tempi e costi di realizzazione. Nella composizione volumetrica il piano terreno definisce una piastra, i cui fronti inclinati a 45°, includono anche le terrazze comuni del livello primo. La 'piastra' del piano terra costituisce l'elemento che differenzia i volumi: lo sviluppo in altezza, uguale per tutti gli edifici, è bilanciato dal differente sviluppo longitudinale delle piastre che presentano una volumetria più o meno compatta. Nell'ultimo livello, la terrazza comune, trovavano invece posto i lavatoi comuni, ora dismessi o smantellati. Sui restanti 12 livelli, serviti da due vani scala per blocco, si sviluppano gli alloggi: nonostante la composizione volumetrica apparentemente regolare dall'esterno, sono presenti differenti tipologie di alloggi che, combinate opportunamente tra loro costituiscono i 'piani-tipo' dei singoli edifici. Prendendo ad esame uno degli edifici, quello delle scale E-F, si rilevano 5 tipologie, molto simili per distribuzione interna ma differenti in termini di superfici e aperture. All'esterno i prospetti presentano oggetti e rientranze, dominati dagli elementi modulari degli infissi rossi a tutta altezza in acciaio verniciato che, emergendo dal calcestruzzo faccia vista dei setti e dei pannelli di tamponatura, contribuiscono a creare il *pattern* che definisce l'identità architettonica e sociale di questo intervento di edilizia residenziale pubblica.

LA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE

Nell'ambito di una tesi di laurea condotta nella Facoltà di Architettura della Sapienza di Roma, il complesso residenziale, oggi ancora di proprietà ATER, è divenuto oggetto di una proposta di sperimentazione progettuale volta alla riqualificazione con una specifica attenzione alla valorizzazione dei caratteri che ne hanno segnato, e ne segnano ancora, la sua peculiare riconoscibilità architettonica. L'ipotesi per la loro riqualificazione tecnologica e funzionale ha preso le mosse proprio da quella similarità che caratterizza i 5 edifici, operando

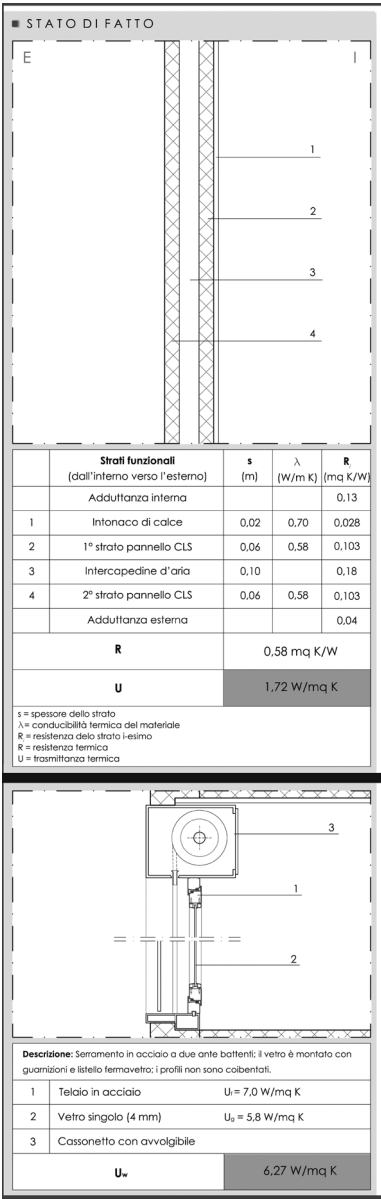


Fig. 3: Stato di fatto, valori di Trasmittanza U
(fonte: elaborazione grafica di M. Nobili)

cesure e ricomposizioni che hanno prodotto una nuova articolazione delle superfici e una variabilità nello scenario urbano. Lo stato di fatto ha evidenziato numerosi segni di degrado funzionale e fisico: funzionale per quanto riguarda la fruizione degli alloggi interni e degli spazi dedicati ai servizi, oggi solo parzialmente utilizzati, e fisico per quanto riguarda gli evidenti segni di obsolescenza dei materiali. Questa distinzione ha fatto sì che fossero individuati due ambiti complementari di intervento: il primo, funzionale, riguardante la distribuzione interna degli alloggi e la fruizione degli spazi comuni, il secondo, prestazionale, riguardante la riqualificazione impiantistica e l'involucro dell'edificio nelle sue due componenti principali: la parete perimetrale verticale e gli infissi.

Ambito funzionale

La prima fase dello studio dello stato di fatto ha avuto per oggetto le tipologie di alloggi, attraverso un'analisi relativa alle unità ambientali in termini di distribuzione, di superfici utili e di luminosità interna. Per fare ciò ci si è avvalsi di alcuni strumenti operativi che potessero fornire una immediata percezione del *quantum* riservato a determinati ambienti rispetto alla dimensione complessiva dell'alloggio, rilevando l'incidenza della superficie di ciascuna unità ambientale e studiando le assonometrie solari per valutare l'esposizione delle unità immobiliari durante le ore del giorno e nei due solstizi principali dell'anno. I dati ottenuti, unitamente all'individuazione dei punti critici rilevati, hanno permesso di elaborare alcuni obiettivi sui quali ipotizzare una strategia operativa di intervento. La distribuzione interna degli alloggi ha evidenziato una buona fruizione ma pure sono state rilevate alcune criticità ricorrenti quali: servizi igienici sottodimensionati rispetto agli abitanti e camere da letto con superficie inferiore agli standard richiesti (D.M. 5.7.1975) oppure, al contrario, di gran lunga superiore, a scapito di altri ambienti. Sono così state elaborate per ciascuna tipologia due ipotesi d'intervento: l'esempio riportato (Fig. 2) riguarda la tipologia classificata come B₂.

La strategia adottata è stata quella di definire una serie di interventi puntuali che potessero aumentare il livello di qualità e vivibilità degli spazi senza risultare eccessivamente invasivi nelle opere edilizie. La strategia deriva anche dalla considerazione resa evidente dalle assonometrie solari che, rispetto all'esposizione degli alloggi, con affacci tutti est-ovest, la distribuzione interna fosse già ottimale per quel tipo di edifici, garantendo adeguata luminosità ai singoli ambienti. La seconda fase ha invece avuto per oggetto la piastra dei servizi comprendente i primi due livelli. Si è verificato che i livelli terreni comprendevano già alcuni servizi aperti al quartiere, ma lasciavano ampi spazi sottoutilizzati o abbandonati, mentre i livelli primi erano utilizzati come archivi, depositi o uffici, senza una specifica destinazione d'uso. La strategia adottata è stata quella di allocare nuove funzioni, specifiche e distintive, ai due livelli: attribuire al piano terreno, negli spazi sottoutilizzati o abbandonati, funzioni di servizio per il quartiere, tali a potere essere fruiti da tutti; mentre al piano primo attribuire funzioni orientate al servizio degli abitanti di ciascun edificio o, all'occorrenza, ceduti in affitto a terzi per l'attivazione di funzioni produttive di carattere innovativo. Nello specifico, nell'edificio delle scale E-F è stato

ipotizzato l'inserimento di un asilo nido al livello terreno, vista la carenza nelle immediate vicinanze a fronte di un'alta densità abitativa e per incentivare una nuova crescita demografica; postazioni *co-working* e mini-alloggi per studenti al livello primo.

Ambito prestazionale

L'altro ambito d'intervento per la proposta progettuale ha avuto per oggetto l'involucro degli edifici, con l'obiettivo di aumentare il benessere *indoor* a fronte di una diminuzione della dispersione termica. In una prima fase, è stata condotta un'analisi dello stato di fatto: gli elementi di tamponatura prefabbricati in c.a. con intercapedine d'aria centrale, e gli infissi, costituiti da un unico blocco modulare comprensivo di avvolgibile e parapetto realizzato in ferro-finestra così come il telaio, sono risultati per nulla performanti sotto il profilo energetico. Infatti, operando sulle sezioni sono stati rilevati rispettivi valori di trasmittanza termica (Fig. 3) molto al di sopra dei limiti consentiti di legge²: 1,72 W/m²K per i pannelli di chiusura e 6,27 W/m² K per l'infisso costituito dal più piccolo modulo.

Occorreva dunque stabilire una strategia d'intervento per operare in termini di eliminazione dei ponti termici: individuare le possibili soluzioni da attuare e scegliere quella più adatta secondo il criterio del cosiddetto rapporto qualità-prezzo che, in questo caso, si sarebbe tradotto con il rapporto migliore performance-prezzo. Per quanto riguarda l'involucro sono state analizzate tre possibili soluzioni d'intervento (Fig. 4): rivestimento a cappotto esterno, rivestimento a cappotto interno, parete ventilata; tra queste è stato scelto l'isolamento a cappotto esterno, anche con l'obiettivo di mantenere la tessitura superficiale 'cementizia'.

Analogamente, sono state analizzate tre possibili soluzioni per sostituire i vecchi infissi, a parità dello stesso vetro-camera 4-12-4: telaio in PVC, telaio in legno e telaio in alluminio. Tra queste è stata scelta la soluzione con telaio in PVC: l'opzione consente infatti di ottenere adeguate performance energetiche a costi contenuti, mantenendo il profilo delle aperture esistenti senza alterare la loro leggibilità. Una volta individuata la soluzione tecnologica del cappotto esterno, sono state condotte ulteriori indagini circa la tipologia di materiale isolante da utilizzare: sono state considerate otto diverse soluzioni tecniche, quattro di origine naturale e quattro di origine sintetica, per le quali sono stati valutati, attraverso un'analisi comparata, i parametri di: spessore, miglioramento di trasmittanza rispetto al valore di partenza e prezzo di acquisto. Il risultato finale ha evidenziato che il materiale con prestazioni più performanti a ridotto spessore e a prezzo contenuto è risultato essere il pannello isolante di natura artificiale in PIR, schiuma poliuretanica di tipo polyiso. Con lo spessore contenuto di 8 cm permette infatti di abbassare il valore di trasmittanza di partenza – 1,72 W/m² K – fino a 0,28 W/m² K con un notevole miglioramento complessivo (84% in meno). Per quanto riguarda il rivestimento da utilizzare si è invece optato per una duplice soluzione; poiché in questo caso la scelta non era vincolata da parametri fisici – spessore o contributo alla trasmittanza – il criterio è stato quello del mantenimento della leggibilità architettonica: selezionando un materiale che potesse mantenere il linguaggio del volume dedicato

² Il D.M. 26.06.2015, APPENDICE B, contiene i "Requisiti specifici per gli edifici esistenti soggetti a riqualificazione energetica". Per la zona climatica D, in cui è inserita Roma, si considerano i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U: 0,32 W/m² K per le strutture verticali opache e 1,80 W/m² K per le chiusure trasparenti.

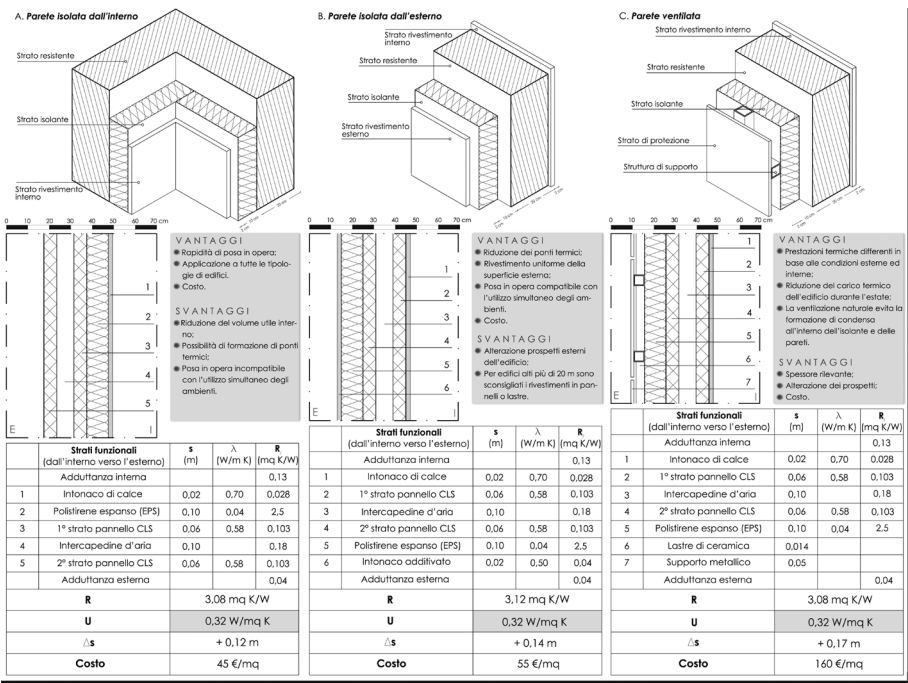


Fig. 4: Ipotesi d'intervento sull'involucro (fonte: elaborazione grafica di M. Nobili)

alle residenze e allo stesso tempo contribuire a distinguere funzionalmente la piastra dedicata ai servizi. In quest'ottica si è dunque scelto un rivestimento ad intonaco nel primo caso e un rivestimento a lastre in kerlite ceramica, di un colore a contrasto, per la base dedicata ai servizi. La combinazione delle due soluzioni tecnologiche, per l'involucro opaco e per gli infissi, consente di restituire sia una serie di edifici performanti sotto il profilo energetico sia di mantenere la loro l'identità figurativa (Fig. 5). L'immagine degli edifici che ne risulta rende di nuovo leggibili e manifesti i caratteri morfologici che li hanno ispirati: la differenziazione volumetrica e architettonica tra il volume residenziale e la piastra dei servizi, e la loro presenza massiva quali 'pilastri' del quartiere Aurelio.

Il riconoscimento del valore storico, sociale e identitario dell'intervento realizzato tra gli anni '70 e '80 è stato il punto di partenza della ipotesi progettuale. Consapevoli del ruolo che hanno storicamente avuto gli edifici, quale seconda dimora dei fornai, si è deciso di ipotizzare su di essi un intervento 'sartoriale' che potesse non solo mantenere intatto questo significato ma anche attualizzarlo tramite il ricorso alle innovazioni tecnologiche della produzione industriale, orientata all'efficientamento e alla sostenibilità ambientale. La strategia proposta si è basata su un'analisi comparata delle possibili soluzioni tecniche, ed è stata volta a raggiungere alcuni obiettivi specifici: il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti, l'incremento della qualità di vita in termini di fruizione e comfort, la re-integrazione degli edifici all'interno del contesto di quartiere. Per far ciò si è ipotizzato di ricorrere a pochi e puntuali interventi che andassero a ripristinare la corretta 'operatività' del complesso senza per questo stravolgere il

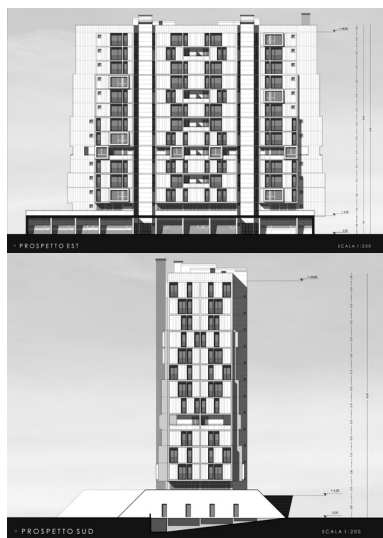


Fig. 5: Stato futuro degli edifici
(fonte: elaborazione grafica di M. Nobili)

suo ruolo all'interno del quartiere o la sua immagine. L'integrazione tra i due ambiti sui quali si è operato ha condotto ad alcune operazioni di demolizione, sostituzione e integrazione sullo 'scheletro' dell'edificio e alla valorizzazione, riqualificazione e ripristino delle funzionalità sulla rete di connessioni interna ed esterna. Pur operando su due fronti apparentemente distinti, le ipotesi d'intervento proposte sono consapevoli della necessità di bassi livelli economici di investimento propri delle pubbliche *utilities* del patrimonio residenziale pubblico. Inoltre, contribuiscono nel loro insieme a ritrovare nuove funzioni interne agli alloggi, garantendo adeguati standard di qualità abitativa, e ad integrare le funzioni specifiche degli edifici nel tessuto edilizio di quartiere. Il fine ultimo auspicabile è quello di rigenerare l'intero complesso in seno al quartiere con un efficace *retrofit* energetico, con il miglioramento della fruibilità e la implementazione di servizi collettivi e, non ultimo, con una rafforzata identità storica e sociale. Temi da molto tempo al centro delle politiche di governo e gestione del territorio, che però ancora non trovano spazio compiuto all'interno delle strategie di rigenerazione urbana attive in Italia. «Ripensare, rigenerare, riusare gli edifici per creare nuovi luoghi e spazi di vita. Questi luoghi, questi spazi, sono una parte del tessuto della nostra comunità e della nostra società» (Vecchi, 2018).

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Bossalino, F., Cotti, A. (1992), a cura di, *Roma anni Novanta. L'edilizia residenziale pubblica e la nuova forma della città*, Sapere 2000 Edizioni, Roma.
- Civiero, P. (2017), *Tecnologie per la riqualificazione. Soluzioni e strategie per la trasformazione intelligente del comparto abitativo esistente*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna.
- D'Amuri, M. (2019), *La casa per tutti nell'Italia giolittiana*, Ledizioni, Milano.
- Delera, A. (2009), a cura di, *Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*, Hoepli, Milano.
- Di Biagi, P. (2010), a cura di, *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta*, Donzelli editore, Roma.
- Di Giorgio, G. (2011), *L'alloggio ai tempi dell'edilizia sociale. Dall'INA-Casa ai PEEP*, Edil-stampa, Roma.
- Istituto Luigi Sturzo (2002), a cura di, *Fanfani e la casa. Gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state. Il piano INA-Casa*, Rubbettino Editore, Catanzaro.
- Malighetti, L.E. (2004), *Recupero edilizio e sostenibilità. Il contributo delle tecnologie bioclimatiche alla riqualificazione funzionale degli edifici residenziali collettivi*. Il Sole 24 Ore, Milano.
- Portelli, A. (1999), *L'ordine è già stato eseguito. Roma, le Fosse Ardeatine, la memoria*. Donzelli editore, Roma.
- Rinaldi, A., Teggi, G. (2018), *Rigenera: per la città di domani*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna.
- Sanfilippo, B. (2016), *Atlante dei Beni Culturali delle Aree Naturali Protette di RomaNatura*. Gangemi Editore, Roma.
- Schiaffonati, F. (2014), *Il progetto della residenza sociale*, Riva, R. a cura di, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna.