



Proceedings of the International Conference  
**Preventive and Planned Conservation**  
Monza, Mantova - 5-9 May 2014

2

# Sguardi ed esperienze sulla conservazione del patrimonio storico architettonico



A cura di **Stefano Della Torre**  
Curatela editoriale **Maria Paola Borgarino**



**NARDINI EDITORE**

Proceedings of the International Conference  
**Preventive and Planned Conservation**  
Monza, Mantova - 5-9 May 2014



**POLITECNICO  
DI MILANO**



## **Sguardi ed esperienze sulla conservazione del patrimonio storico architettonico**

Proceedings of the International Conference  
**Preventive and Planned Conservation**  
Monza, Mantova - 5-9 May 2014

### **Comitato scientifico**

Carlo Blasi, *Università di Parma, Italy*  
Federico Bucci, *Politecnico di Milano, Italy*  
Fausto Cardoso Martinez, *University of Cuenca, Ecuador*  
Angelo Ciribini, *Università di Brescia, Italy*  
Nigel Dann, *University of the West of England, United Kingdom*  
Stefano Della Torre, *Politecnico di Milano, Italy*  
Sasa Dobričić, *University of Nova Gorica, Slovenia*  
Xavier Greffe, *Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, France*  
Massimo Montella, *Università di Macerata, Italy*  
Elena Mussinelli, *Politecnico di Milano, Italy*  
Christian Ost, *ICHEC Brussels Management School, Belgium*  
Ana Pereira Roders, *University of Eindhoven, Holland*  
Pietro Petrarola, *Eupolis Lombardia, Italy*  
Mario Santana Quintero, *Carleton University, Canada*  
Koenraad Van Balen, *UNESCO Chair for PRECOMOS, KU Leuven, Belgium*  
Minja Yang, *RLICC, KU Leuven, Belgium*  
Rossella Moioli, *Distretto Culturale Monza e Brianza, Italy (coordinamento)*

### *Segreteria scientifica del convegno:*

Maria Paola Borgarino, Stefania Bossi  
*Politecnico di Milano, Dipartimento ABC - Architecture, Built Environment and Construction Engineering*

### *Atti a cura di Stefano Della Torre*

*Curatela editoriale:* Maria Paola Borgarino  
*Impaginazione e collaborazione alla revisione dei testi:* Cristina Boniotti

Politecnico di Milano - Dipartimento ABC - Architecture, Built Environment and Construction Engineering  
Fondazione Cariplo, progetto Distretti Culturali  
Distretto Culturale Evoluto di Monza e Brianza - Provincia di Monza e della Brianza  
Distretto Culturale Le Regge dei Gonzaga

Con il patrocinio della



**Regione Lombardia**

@ 2014 Politecnico di Milano e Nardini Editore  
Tutti i diritti sono riservati

*Copertina* Ennio Bazzoni

Stampato per Nardini Editore

Le immagini contenute in questo volume sono fornite dagli autori al Politecnico di Milano e all'editore sotto la propria esclusiva responsabilità e sono state utilizzate per scopo didattico e per divulgazione. L'editore è disponibile a riconoscere la paternità delle immagini ad altri che la dimostrino, e a citare gli aventi diritto nelle successive edizioni.



Proceedings of the International Conference  
**Preventive and Planned Conservation**  
Monza, Mantova - 5-9 May 2014

2

# Sguardi ed esperienze sulla conservazione del patrimonio storico architettonico



A cura di **Stefano Della Torre**  
Curatela editoriale **Maria Paola Borgarino**



# Indice

MONITORING HERITAGE VALUES: WHAT'S NEW? Ana Pereira Roders . . . . .	pag. 1
ASSESSING CULTURAL CAPITAL IN PREVENTIVE CONSERVATION: TOWARDS A NEW PARADIGM FOR ECONOMICS OF CONSERVATION Christian Ost . . . . .	” 11
CONSERVANDO I SEGNI DELLA MEMORIA. STRATEGIE PER IL CAMPO DI FOSSOLI (CARPI) Marco Pretelli, Andrea Ugolini, Paolo Faccio, Chiara Mariotti, Alessia Zampini . . . . .	” 17
VALORIZATION AND MANAGEMENT OF THE BUILT HERITAGE OF FORTIFIED TOWNS: THE CASES OF THE UNESCO WORLD HERITAGE SITES OF SABBIO-NETA, ITALY, AND VISBY, SWEDEN Mattias Legnér, Davide Del Curto, Kristin Balksten . . . . .	” 29
I COLLEGI UNIVERSITARI DI GIANCARLO DE CARLO AD URBINO: DALLA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI ALLA COSTRUZIONE DI UNA STRATEGIA DI GESTIONE Maria Paola Borgarino, Andrea Canziani . . . . .	” 45
CONSERVAZIONE PREVENTIVA E PROGRAMMATA PER UN FINE COMUNE: UN'ESPERIENZA IN AMBITO LIGURE Daniela Pittaluga . . . . .	” 57
UN PROGETTO COLORE PER CASTIGLIONE OLONA (VA): BUONE PRATICHE PER LA VALORIZZAZIONE Margherita Bertoldi, Susanna Bortolotto, Lucia Toniolo . . . . .	” 57
RETROFIT E PROGETTAZIONE AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: PROPOSTA DI UNA PROCEDURA STANDARDIZZATA PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE TRA STORIA E MODERNITÀ Maria Cristina Forlani, Fabrizio Chella, Michele Lepore . . . . .	” 83
CONOSCENZA, CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE. LE OCCASIONI OFFERTE DALLA SEDE DEL SERVIZIO BENI CULTURALI DELL'OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO Mariangela Carlessi, Paolo M. Galimberti, Alessandra Kluzer . . . . .	” 93
RESTI E RUDERI DI STRUTTURE FORTIFICATE IN PROVINCIA DI NOVARA: STUDI PER UNA STRATEGIA DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE Carla Bartolozzi, Francesco Novelli . . . . .	” 105

segue **Indice**

MOBILIZATION OF HERITAGE VALUES IN CONFLICT-AFFECTED CONTEXTS IN FAVOUR OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT: ANALYSING THE CASE STUDY OF THE NICOSIA INTERNATIONAL AIRPORT TERMINAL Emilia Siandou . . . . .	” 119
LA DIMENSIONE DEGLI SPAZI APERTI NEL PROCESSO DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO STORICO URBANO Roberto Bolici, Cristiana Giordano . . . . .	” 133
METODI E AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO RURALE. IL PROGETTO DI SVILUPPO LOCALE DELLE CORTI BONORIS A MANTOVA Chiara Agosti, Raffaella Riva . . . . .	” 143
IL PATRIMONIO CULTURALE IMMOBILIARE PUBBLICO DISMESSO: TRA VALORIZZAZIONE E CONSERVAZIONE Giusi Leali, Silvia Mirandola . . . . .	” 155
IL SISTEMA ITALIANO DEI PAESAGGI VITIVINICOLI: IDENTITÀ, QUALITÀ E INNOVAZIONE Alessandra Benevelli, Cristina Coscia . . . . .	” 165
IL SASSO E LO STAGNO: LA CONSERVAZIONE COME STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE PER LO SVILUPPO LOCALE Francesca Buccafurri, Sergio Raimondo, Mirella Scianda . . . . .	” 177
PLANNED CONSERVATION AND CULTURAL ENHANCEMENT STRATEGY: THE VESUVIUS'S UNESCO ARCHEOLOGICAL SITE MANAGEMENT Marina D'Aprile . . . . .	” 189
LA VALORIZZAZIONE DI EDIFICI STORICI. METODI E STRUMENTI PER ORIENTARE LE STRATEGIE DI INTERVENTO Marzia Morena, Maria Luisa Del Gatto, Anna Gornati . . . . .	” 199
AUMENTARE IL VALORE DELL'ARCHITETTURA: UNO STRUMENTO PER LA VALUTAZIONE E IL MONITORAGGIO DEL POTENZIALE DEGLI EDIFICI Antonio Invernale . . . . .	” 209
MONZA: UN NUOVO RUOLO PER LE AREE DISMESSE A SUD DELLA CITTÀ Raffaella Neri . . . . .	” 223
VILLE VENETE, UNA RISORSA PER LO SVILUPPO CULTURALE ED ECONOMICO DEL TERRITORIO Livio Petriccione, Federico Bulfone Gransinigh . . . . .	” 235

IL SISTEMA DEI MULINI NEL TERRITORIO DELLE MADONIE IN SICILIA: LE RAGIONI DELLA CONSERVAZIONE E LE RAGIONI DELLA VALORIZZAZIONE Antonella Cangelosi . . . . .	” 247
CULTURAL HERITAGE AND THE FUTURE OF TERRITORY: A PARTECIPATIVE EXPERIENCE BETWEEN MAINTENANCE AND ENHANCEMENT IN A SMALL MUNICIPALITY LOCATED IN EMILIA Flaviano Celaschi, Daniele Fanzini, Irina Rotaru, Cecilia Medri . . . . .	” 259
THE REINFORCEMENT OF RATIONALIST ARCHITECTURE. RAISE AWARENESS OF THIS HERITAGE’S VALUE: IDENTITY Cristina del Bosch Martín . . . . .	” 271
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONSERVAZIONE: IL CASO DEL VILLAGGIO OLIMPICO DI ROMA Simona Salvo . . . . .	” 281
THE HALIC METRO CROSSING BRIDGE IN ISTANBUL: A BRIDGE BETWEEN CONSERVATION AND DEVELOPMENT Enzo Siviero, Michele Culatti, Alessandro Stocco, Viviana Martini . . . . .	” 293
WHAT KIND OF CONSERVATION POLICIES FOR ISLAMIC HISTORIC CITIES? Cecilia Fumagalli . . . . .	” 303
HISTORICAL PUNJABI CITIES AND THEIR URBAN FABRIC TRANSFORMATION IN THE CONTEMPORARY ERA Daniele Beacco . . . . .	” 313
SAFEGUARDING HISTORIC URBAN WATERFRONT IN THE DEVELOPING COUNTRIES. MOSUL OLD CITY AS A CASE STUDY Emad Hani Ismaeel, Nahith Taha Alkaymaqchi, Mumtaz Hazim Aldewachi . . . . .	” 325
HISTORIC BUILDING VALORISATION IN THE CONSERVATION PROCESS IN JAKARTA Teguh Utomo Atmoko . . . . .	” 343
FROM COOPERATIVE WORK TO A SCIENTIFIC APPROACH FOR A DYNAMIC AND RESPONSIBLE APPROPRIATION OF ARCHITECTURAL HERITAGE: CASE OF SCHOOL PROJECT OF CREATION OF ART WORKS CENTER AND HERITAGE OF PORTO-NOVO TOWN (BENIN) Gbénahou Roch Alfred A. Kiki, Kiki Mahoutin Richard, Alexandre Mascarenhas . . . . .	” 353



*segue* **Indice**

THE ROLE OF COMMUNITY IN THE RESTORATION OF TRADITIONAL ARCHITECTURE: A CASE STUDY OF NAM PHO TRUNG COMMUNAL HOUSE (PHU THUONG COMMUNE, PHU VANG DISTRICT, THUA THIEN HUE PROVINCE, VIETNAM) Nguyen Thang Long . . . . .	” 367
ARMONIZZARE I PRINCIPI EUROPEI DI CONSERVAZIONE E RESTAURO DEI BENI CULTURALI CON NECESSITÀ E RISORSE DELLA CULTURA CINESE. TUTELA, SVILUPPO E AUTENTICITÀ NELL'APPROCCIO CINESE ALLA CONSERVAZIONE. Alessandro Pergoli Campanelli. . . . .	” 379

## EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONSERVAZIONE: IL CASO DEL VILLAGGIO OLIMPICO DI ROMA

Simona Salvo

*Università degli Studi di Roma "La Sapienza", Department of History, Representation and Restoration of Architecture*

### **Abstract**

The preservation of modern residential estates is a matter that intertwines architectural conservation and social issues. These districts are characterized by architectural and historical values which today deserve specific care, but also specific consideration for the social tissue which represents a resource being today a potential participant to conservation design processes.

While the acknowledgement of the architectural and historical value of these complexes is still on its way, a more dynamic and flexible way of intending preservation issues must still be implemented. Firstly, this should not overcome the vitality and the specific social and functional targets of these lively parts of the city neither by imposing strict preservation protocols nor by binding the inhabitants to suffer top-down conditions. The above considerations lead to one overarching question: in which ways is it possible to strike a balance between modern neighborhood legitimate development processes, their cultural identity and their architectural consistency? How can residential modern heritage be duly protected without stifling the vitality inhabiting it? Changes are therefore to be accepted but ruled by intertwining data about the needs and expectations of the inhabitants with scientific investigations related to the spheres of architectural conservation and urban renewal. The output may consist in outlining a programmed set of actions, assuring on one side the conservation of crucial architectural features and, on the other, the feasibility of the works run by privates.

This paper stresses the application of a scientific method to analyze and plan the intersection of architectural preservation issues with participated design within the case of Rome's Olympic Village, a district that has recently morphed from a problematic, socially degraded ghetto to one of the most coveted pieces of Modernist Rome, representing a favorable field of experimentation for similar issues in the broader context.

Il riconoscimento del carattere storico di molta architettura del Novecento appare oggi unanime, almeno in ambito accademico e specialistico. Tuttavia, nonostante la sua conservazione rappresenti un'istanza diffusamente condivisa restano ancora in via di definizione molte delle questioni relative al suo restauro, tanto più se si tratta di edilizia residenziale pubblica. Qui, più che altrove, un puntuale giudizio critico richiede alcune riflessioni preliminari, sia di natura storico-architettonica sia inerenti i principi fondativi del restauro e della conservazione dell'architettura.

Va innanzitutto preso atto come, qui come altrove, valori variegati e complessi sono direttamente veicolati dalla consistenza fisica dei manufatti, dalla sua ragione costruttiva, dalla soluzione tecnologica e dalla tipologia strutturale, assumendo un eccezionale ruolo figurativo. Una precisa conoscenza materiale che - «indagando filologicamente la forma e scientificamente la materia» - consenta di stabilire i limiti e le possibilità dell'intervento diventa, un passo metodologico imprescindibile tanto più se - come nel caso in questione - la conservazione si rende necessaria quanto la trasformazione.

Non trattandosi di monumenti conclamati e tutelati per legge, ma di manufatti apparentemente comuni (anzi, spesso disprezzati o, almeno, oggetto di giudizi spesso negativi) l'atto di riconoscimento costituisce un passaggio complesso, difficile da trasmettersi all'opinione pubblica e, spesso, ancora oggi ristretto all'ambito specialistico. Esso va quindi affrontato con coraggio e senza preclusioni disciplinari, ricorrendo a una conoscenza scientifica trasversale che asseconi la complessità dei manufatti su cui si riflette al fine di stabilire con precisione che cosa valga conservare e che cosa no, adottando un approccio positivamente dinamico e consapevole dell'ineluttabilità della trasformazione.

Si tratta, infatti, di oggetti effettivamente vulnerabili, *in primis* a causa della nostra incapacità di accoglierle nell'immaginario storico e di restituirle al pubblico moderatamente aggiornate così da consentir loro di affrontare la pressione della vita quotidiana, le impellenti valenze d'uso, il rapido mutare del modo di abitare. In seconda istanza, alcuni manufatti del Novecento (ma certo non tutti) soffrono di una intrinseca fragilità materiale che li lascia più esposti agli effetti degli agenti atmosferici e del trascorrere del tempo procurando un degrado e un invecchiamento precoci.

### **Il caso del Villaggio Olimpico di Roma**

Nel corso dell'ultimo decennio il Villaggio Olimpico - 'quartiere d'autori' costruito fra il 1958 e il 1960 per la XVII Olimpiade di Roma, e oggi considerato fra gli insediamenti residenziali pubblici italiani più significativi del secondo

Novecento - ha recentemente conosciuto una repentina rivalutazione innescata dalla realizzazione dell'auditorium 'Parco della Musica' su progetto di Renzo Piano, fra il 1994 e il 2002. Oltre ad imprimere un impulso al miglioramento dell'assetto urbano dell'area e ad imporre la riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture, la nuova costruzione ha innescato un processo di rivitalizzazione dell'intero quartiere, seppure indiretto e certo non previsto né programmato. Il processo di riqualificazione della zona è poi proseguito negli anni successivi con la costruzione del museo MAXXI su progetto di Zaha Hadid e del 'Ponte della Musica' su progetto di Buro Happold e Powell-Williams Architects. Di fatto, l'intera zona ha oggi assunto una nuova identità, quella di polo per lo sviluppo della cultura contemporanea, rafforzata anche dal Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma del 2002 che l'ha inclusa fra gli 'Ambiti di Valorizzazione', peraltro inserendo il Villaggio Olimpico nella 'Carta della Qualità' (Fig. 1).

Questo complesso di trasformazioni ha quindi procurato un'imprevista inversione nel mercato immobiliare che, attraverso la riattivazione della compravendita degli alloggi del quartiere, ha innescato un rapido processo di 'autogentrificazione' nella composizione sociale del quartiere che ha inconsapevolmente avvalorato la connotazione culturale e storico-architettonica della zona. I vecchi abitanti, incapaci di apprezzare i vantaggi che oggi offre il quartiere, hanno espresso una decisa riluttanza a rimanervi e profilandosi un'immediata opportunità di vendere con maggiori margini di profitto, hanno avviato il passaggio di proprietà degli appartamenti a nuclei familiari giovani e di condizioni socio-economiche più elevate. Al primo tessuto sociale proprietario - quello che nell'ottobre del 1960 subentrò agli atleti che parteciparono alle Olimpiadi - se ne sta, quindi, sostituendo uno nuovo, culturalmente predisposto ad apprezzarne le qualità urbanistiche e architettoniche del quartiere ed economicamente disposto a sostenere non soltanto la manutenzione delle parti condominiali ma anche la riqualificazione degli spazi pubblici e del verde.

In altre parole, i romani dimostrano di apprezzare molto questo quartiere quale esempio eccellente di organismo urbano dove la relazione fra le parti risulta felicemente risolta ad ogni scala. La qualità dell'impianto edilizio e infrastrutturale, del verde, della viabilità e dell'architettura consentono infatti una felice integrazione fra quartiere e città, fra disegno urbano e architettura, fra tipologia edilizia e tessuto sociale, risolvendo varie e diverse esigenze della vita contemporanea, così da rendere questo luogo un brano di città perfettamente sostenibile, si direbbe oggi una potenziale *smart city*.

L'ingresso di famiglie con bambini ha, di contro, riattivato la riqualificazione delle attrezzature, quali parchi, scuole, edifici pubblici e spazi per il commercio, attraverso interventi sia pubblici che privati, invertendo la tendenza all'abbandono e all'incuria persistita fino alla fine degli anni Novanta e dovuta anche all'età ormai avanzata dei primi proprietari.

Il fenomeno, oggi accelerato anche da una certa speculazione, ha dunque mutato l'assetto proprietario del 70% circa degli alloggi (ma non esistono dati ufficiali) e, si prevede, non si arresterà fino al completo ricambio degli abitanti. Esso, però, stenta a procedere in modo omogeneo in tutto il quartiere, di fatto diversamente apprezzato secondo le tipologie edilizie, la densità abitativa e la dotazione di spazi pubblici e di aree a verde; così, anche le modifiche al tessuto edilizio, conseguenti al subentro di nuovi proprietari, si sono verificate alla scala del singolo alloggio producendo un effetto "a macchia di leopardo". Infatti, se da un lato le parti pubbliche e condominiali sono mantenute con maggiore cura e assiduità, dall'altro i nuovi abitanti hanno prodotto un'ondata di modifiche, alterazioni e trasformazioni volte ad adeguare gli alloggi ai nuovi standard abitativi, di tipo architettonico, distributivo e in termini di performance energetica. Originariamente molto ben disegnati nel taglio e nelle dimensioni e, allo stesso tempo, dotati di versatilità e flessibilità distributiva a motivo dell'organizzazione strutturale poco vincolante, gli alloggi del Villaggio Olimpico permettono, infatti, un'ampia libertà d'intervento, sia nel caso che s'intenda riguadagnare una pianta completamente libera sia se s'intenda frammentarla in vari ambienti.

Ne consegue che sia le parti comuni degli edifici, sia l'interno dei singoli alloggi, sono interessati da sempre più numerosi interventi di manutenzione e ristrutturazione che, però, sono eseguiti senza un'effettiva consapevolezza della qualità urbana, storica e architettonica del quartiere e in assenza di un piano di coordinamento generale che regoli trasformazioni simili, trattandosi per lo più di operazioni volte ad assecondare istanze contingenti. Le ricadute sull'assetto dei luoghi, quindi, oggi sono ben più incisive che in passato anche a causa delle maggiori potenzialità economiche dei nuovi proprietari.

Alla scala urbana tali trasformazioni consistono nell'affastellamento di siepi, alberature e piante di specie diverse, nell'inserimento di elementi di arredo sporadici, nella pervasiva presenza di automobili lasciate in sosta ovunque specie ai piani pilotis, e nella cronica assenza di manutenzione della vegetazione che cresce incontrollata con complicazioni anche di natura igienico-sanitaria e di sicurezza sociale. Gli ampi spazi interstiziali che contraddistinguono l'assetto urbano del quartiere e ne definiscono l'originario e peculiare carattere - ad e-

sempio il grande asse trasversale al viadotto di corso Francia, lo spazio sottostante al viadotto stesso e le aree marginali, oltre agli estesi giardini - si trovano, inoltre, in stato d'abbandono se non sono, nel migliore dei casi, direttamente gestite dai condomini. La loro importanza e il loro ruolo nel contesto del disegno urbano del quartiere resta infatti incompreso, specie dall'amministrazione pubblica che ha più volte tentato di usarle a fini speculativi tentando di renderle edificabili o altrimenti sfruttabili.

Alla scala dell'edificio, facciate, piani pilotis, corpi scala e coperture hanno subito modifiche sostanziali, ad esempio con la chiusura degli androni e l'inserimento di ascensori, con la sostituzione degli infissi, con la tinteggiatura in diversi colori delle superfici in cemento faccia a vista e altro ancora.

Ancora più incisive e deleterie risultano le alterazioni procurate dagli abitanti che, oltre ad adattare gli alloggi alle proprie esigenze, tentano di sopperire autonomamente ai cosiddetti 'difetti' del costruito. Le modifiche eseguite all'interno dei singoli alloggi hanno infatti innescato un meccanismo a catena con conseguenze di vario ordine e grado anche sulla figuratività e sull'assetto cromatico delle facciate, qui rese con pochi ma indispensabili elementi. Alla ristrutturazione degli alloggi, infatti, si tende ad associare la sostituzione dei vecchi infissi (sbrigativamente considerati inefficienti) modificando l'originaria partitura modulare delle aperture, con alterazioni sostanziali al disegno dei prospetti. A ciò si aggiunga la sostituzione degli avvolgibili e l'installazione a vista dei condizionatori d'aria che, nel complesso, intaccano consistenza e aspetto dell'involucro edilizio.

È peraltro vero che l'eccessiva esiguità dimensionale, ovvero la riduzione della 'massa materiale' degli elementi costruttivi principali, in particolare dell'involucro edilizio, costituisce un fattore endogeno che caratterizza la costruzione, ma dal quale non si può prescindere. Sono, infatti, sottilissimi gli spessori delle tamponature esterne, costituite da tradizionale muratura in mattoni forati rivestita con una cortina di laterizi giallo-rosa spessi 2,0 centimetri e disposti a filari orizzontali o verticali; i solai fra piani pilotis e primo piano e di copertura; i profilati che costituiscono gli infissi, costituiti da sistemi prefabbricati 'monoblocco' in lamiera zincata verniciata di bianco, con ampie vetrate spesse 2 millimetri, cassonetti in lamiera zincata fissati direttamente al cordolo in cemento armato e avvolgibili in legno Douglas verniciato, in giallo o in verde; le tramezzature interne realizzate con forati a tre fori posti in foglio. Sono, infine altrettanto 'sottili' le finiture interne, ad esempio i pavimenti, realizzati con piastrelle di graniglia di cemento in vari colori e i rivestimenti degli ambienti di servizio in mosaico di piastrelline in ceramica di vari colori.

Attorno al carattere materiale precipuo di quest'architettura - che in estrema sintesi si può individuare nello spessore esiguo dell'involucro edilizio e, quindi, in valori molto alti di trasmittanza e molto bassi d'inerzia termica - si coagula il problema centrale di gran parte dell'housing italiano, per lo più costruito a seguito del boom economico, fra gli anni Cinquanta e Ottanta, ma prima della legge n. 10 del 1991 recante disposizioni in materia di risparmio energetico. Ne risulta che la classe energetica degli alloggi, secondo l'attuale normativa europea, calcolata nella condizione originaria (quindi senza valutare le eventuali modifiche apportate dagli abitanti), varia fra i livelli 'E' e 'G' indipendentemente dal piano e dall'esposizione, ed è quindi molto sfavorevole.

Il mantenimento di un giusto equilibrio nella convivenza fra costruito storico e abitanti - di per sé chiave di volta e garanzia della buona conservazione del quartiere e delle sue architetture - è, tuttavia, garantito soltanto se le trasformazioni dell'involucro edilizio degli edifici saranno affrontate e risolte in senso conservativo ma anche in considerazione delle questioni di contenimento energetico che oggi s'impongono. Si è visto, infatti, che all'esigenza di ammodernare gli appartamenti e di contenere le dispersioni termiche si risponde per lo più con interventi sull'involucro edilizio - infissi, pareti esterne e lastrici solari - e sulle installazioni tecnico-impiantistiche. In particolare, la sostituzione dei vecchi infissi è fra le soluzioni preferite e più praticate poiché costituisce una via breve per ottenere benefici immediati (ma solo apparenti) in termini di benessere micro-climatico e di risparmio energetico. Tuttavia, si tratta di una strategia priva di fondamento scientifico che, anzi, presenta benefici solo nel breve termine e comporta modifiche consistenti e spesso inutili, se non controproducenti. Nella maggior parte dei casi, infatti, l'installazione di serramenti ad alta tenuta, oltre a modificare i prospetti, porta uno squilibrio termo-igrometrico con accumuli d'umidità e di calore, mentre la vecchia situazione garantiva la circolazione dell'aria e, seppure le perdite fossero consistenti, il sistema poteva dirsi 'chiuso' sia d'estate che d'inverno.

Le modalità d'intervento più diffuse restituiscono, quindi, un chiaro sintomo del mancato riconoscimento della qualità, estetica, costruttiva e materiale, di quest'architettura e delle sue prestazioni tecnologiche che, nonostante tutto, essa può continuare ad offrire.

Gli studi condotti nel contesto di tesi di laurea e di ricerche universitarie hanno infatti dimostrato che la responsabilità prevalente delle dispersioni termiche attraverso l'involucro edilizio degli edifici del Villaggio Olimpico va imputata alle pareti opache, non a quelle vetrate e agli infissi che, quindi, si potrebbero conservare ottenendo un sostanziale miglioramento attraverso

sostituzioni parziali, ad esempio delle vetrate oppure introducendo guarnizioni e sigillature.

La questione della riqualificazione energetica va, quindi, riferita ad un ordine di problemi di scala più ampia, fra cui la scarsa conoscenza del manufatto, l'assenza di qualsiasi tipo di programmazione dei lavori di manutenzione e, a ben vedere, anche alla mancanza di un quadro teorico-metodologico saldo entro il quale inquadrare - anche a scala nazionale - i problemi che pone il recupero degli insediamenti residenziali novecenteschi.

### **Auto-gentrificazione, auto-trasformazione, auto-conservazione**

Stante il *turn over* fra vecchi e nuovi abitanti, causa ed effetto delle trasformazioni in atto, il Villaggio Olimpico sta attualmente vivendo un momento particolare e problematico a motivo delle implicazioni gestionali che comporta una proprietà ancora molto differenziata ma del tutto incerta, e delle trasformazioni procurate agli edifici. Si profilano, pertanto, due possibilità: che si vada incontro a una graduale ma incontrollata trasformazione degli alloggi, gestita dai singoli privati; oppure che il ricambio del tessuto sociale porti con sé anche una rinnovata consapevolezza delle qualità storiche e architettoniche dei manufatti e consenta di procedere modificando, ma in modo 'illuminato', nel rispetto non soltanto delle istanze dell'abitare contemporaneo ma, anche, del valore monumentale del quartiere (Fig. 2).

È dunque evidente che, se s'intende tutelare il quartiere, in futuro si dovrà far leva sulle capacità, culturali ed economiche, degli abitanti, demandando alle istituzioni pubbliche la definizione tecnico-scientifica degli interventi. La situazione richiede quindi la scesa in campo di strategie di tutela 'virtuose', volte a definire attentamente i valori del luogo e a proteggere l'identità dei suoi abitanti che, a loro volta, dovranno sviluppare consapevolezza e sensibilità per le istanze che pone il costruito. Una spiccata e ben definita identità degli abitanti del Villaggio Olimpico è, peraltro, sempre esistita, ed è certamente legata al luogo e alla sua architettura che, da sempre, consente un'armonica integrazione fra tessuto urbano e tessuto sociale, come accadeva nei centri storici di un tempo.

Si prefigura, pertanto, un processo '*bottom-up*' che ha già visto gli abitanti del Villaggio far leva sulla consapevolezza e sull'orgoglio identitario per reagire e contrastare iniziative volte a trasformare in modo irreversibile il quartiere. Una guida tecnica e specialistica '*top-down*' va, invece, definita in quanto le istituzioni coinvolte nella gestione del quartiere non hanno fino ad oggi mai avanzato iniziative in tal senso, né hanno dimostrato alcuna attenzione per l'argomento.



Col procedere delle dinamiche di rinnovo del tessuto sociale degli abitanti, peraltro, è da verificarsi se il quartiere (come buona parte dell'architettura del secondo Novecento) sia tutelabile ai sensi di legge quale proprietà pubblica. Visto che gran parte degli alloggi è ormai passata alla proprietà privata, non è detto che si possa ancora considerarlo un quartiere di edilizia residenziale 'pubblica' e, si aggiunga, un qualsiasi vincolo di tutela è ormai rimandato di circa vent'anni dal "Decreto Sviluppo" promulgato nel 2011 che ha spostato a settant'anni il limite cronologico oltre il quale consentire la tutela monumentale *ope legis*.

S'è poi visto che la revisione dell'equilibrio energetico dell'involucro architettonico rappresenta il punto d'intersezione fra questioni di carattere tecnologico, di risparmio energetico e di conservazione materiale che riguardano il patrimonio storico-architettonico in generale, ma interessano in modo specifico quello novecentesco. L'argomento costituisce - o, meglio, dovrebbe costituire - una priorità nelle agende delle pubbliche amministrazioni ma, al momento, la preoccupazione sembra ferma entro i confini della ricerca accademica dove da più parti si sta tentando di verificare - dati scientifici alla mano - quali linee guida dovrebbero orientarne i programmi di riqualificazione dei quartieri pubblici del Novecento al fine di conservarne il più possibile materiali ed elementi costruttivi. La definizione d'interventi specifici consentirebbe ai soggetti proprietari e ai gestori degli edifici quell'indispensabile margine di scelta nell'operare a favore della manutenzione conservativa degli edifici, pur agendo entro un quadro predefinito e coordinato, - quindi progettato - al fine di raggiungere un equilibrio virtuoso fra conservazione e trasformazione, in specie se si tratta di migliorare le prestazioni energetiche dei manufatti.

Questo tipo di operazioni implica, infatti, l'intersezione di vari dati riferiti alla consistenza materiale e costruttiva dei manufatti, alle relative condizioni di conservazione, alla posizione e all'esposizione dei singoli alloggi e al tipo edilizio: quasi per ognuno dei 1.348 alloggi del Villaggio Olimpico si configurano, infatti, condizioni microclimatiche diverse dettate dalla diversa tipologia edilizia, dalla posizione nell'edificio, dall'orientamento e dal piano. Ciò comporta l'individuazione di soluzioni variegata, seppure attinenti ad un quadro di riferimento d'ampia scala, diverse per impegno tecnico-economico, durata e benefici per adattarsi alle esigenze della proprietà e secondo le specifiche condizioni che pone il manufatto.

Nel complesso, infatti, s'è visto, che le medesime operazioni conseguono risultati diversi se eseguite in modo avvertito e/o combinate fra loro; pertanto, è indispensabile poter prevedere interventi d'ogni genere a partire dalle modifi-

che agli infissi originari (purtroppo conservatisi in pochi casi) al fine di migliorarne le prestazioni attraverso l'aggiunta di guarnizioni e sigillature (di cui i pezzi originali sono del tutto sprovvisti), la sostituzione delle vetrate e l'inserimento di strati d'isolamento all'interno dei cassonetti); in certi casi sarà invece opportuno sostituire i vecchi infissi, seppure in modo 'selettivo' (cioè soltanto quelli con esposizione più sfavorevole oppure in ambienti più 'sensibili') ma con elementi nuovi disegnati *ad hoc*; in certi casi sarà invece necessario coibentare i solai di copertura ai piani pilotis sul lato esterno (dove possibile), e/o le pareti e i solai sul lato interno, oppure sostituire le unità impiantistiche con altre più efficienti, eventualmente installando sistemi solari e/o pannelli fotovoltaici dove gli spazi comuni a disposizione lo consentono.

### Conclusioni

Non è una novità che il governo 'istituzionale' della città sia sempre più limitato e meno efficace a fronte di un crescente coinvolgimento dei cittadini, sempre più consapevole e incisivo, nella gestione dei fatti urbani. Accade così che famiglie e individui tendono a 'consorzarsi' e ad istituirsì per gruppi e associazioni al fine di difendere quei diritti che le istituzioni non riescono più a garantire. L'interferenza - di per sé potenzialmente benefica - si traduce da un lato nella perdita di centralità della direzione e dell'indirizzo delle trasformazioni urbane alla piccola e media scala e, dall'altro, nell'esautoramento del ruolo specialistico della progettazione - sia essa architettonica, urbana, per il restauro e la conservazione, tecnologica e tecnica.

In un contesto che distingue i limiti fra proprietà pubblica e privata e fra le relative competenze nella manutenzione e nella tutela del costruito, la possibilità che si prefigura è, dunque, quella di assegnare alla comunità un ruolo importante e centrale e il supporto tecnico-scientifico agli specialisti col fine precipuo di «realizzare una sintesi dialettica di progresso e continuità» nel futuro di questo e di altri importanti quartieri del Novecento. Le scelte d'intervento dovranno pertanto configurarsi quale sinergia fra terreni disciplinari diversi, fra progettazione urbana e architettonica, fra tecnologia dell'architettura e fisica tecnica e fra storia e restauro.

D'altra parte, se va ascritta un condizione specifica all'edilizia residenziale del Novecento, questa può forse ascriversi al fatto che costituisce un possibile terreno d'incontro - speriamo fortunato - fra pubblico e privato, nel senso esteso dell'affermazione, finanche a quello del riconoscimento del valore, storico e architettonico, del luogo urbano. Si potrebbe quindi riconoscere un'ennesima e attualissima declinazione della conservazione quale attività ormai

da programarsi - seppure 'debolmente' - in attinenza alle complesse relazioni che il patrimonio architettonico del Novecento stabilisce con l'ambiente, emergendo qui in ogni loro diversa articolazione.

Spesso priva di qualità riconosciute (e per alcuni ancora irriconoscibili) i quartieri del Novecento possono rappresentare la condizione di frontiera per quel particolare modo d'intendere oggi il patrimonio architettonico - e la sua conservazione - inteso non tanto (e non più) quale insieme di oggetti eccellenti, avulsi dalla vita d'ogni giorno e spesso estranei alla memoria individuale e recente dei cittadini, ma quale luogo identitario della memoria di un passato importantissimo proprio perché molto recente, bacino di raccolta dell'immaginario collettivo più intimo ma pur sempre condiviso, individuale e sociale, pubblico e privato, colto qui nell'atto più vero del vivere qual è l'abitare.

### **Riferimenti bibliografici**

ACS (Archivio Centrale dello Stato), Luigi W. Moretti, Serie II, Opere e progetti, 1930-1975, U.A., 144, «1958 - 181 Villaggio Olimpico di Roma, Viale Tiziano, 1958.

Maraniss D. (2008), *Rome 1960. The Olympic Games*. New York: Simon & Schuster.

Rostagni C. (2008), *Luigi Moretti. 1907-1973*. Milano: Electa Architettura. In particolare *Moretti e la professione. Progetti e realizzazione degli anni sessanta*, pp. 133-135.

Salvo S. (2014), Il futuro incerto dell'edilizia residenziale pubblica del Novecento: il caso del Villaggio Olimpico, *E-RPH. Revista de Patrimonio*, 14 giugno 2014, on line [www.revistadepatrimonio.es/indice14.php](http://www.revistadepatrimonio.es/indice14.php).

Salvo S., Mancini F., Toscano R. (2014), Upgrading 20th Century Historic Buildings in Accordance to Principles of Energy Efficiency / Riquilificazione energetica dell'edilizia residenziale storica del Novecento. In *Edifici di valore storico: progettare la riqualificazione / Historical existing buildings: designing the retrofit*, atti del convegno Aicarr, Roma 26-28 febbraio 2014, Roma 2014. 579 -594.

*Villaggio Olimpico: Quartiere di Roma* (1960). Roma: INCIS, Istituto Nazionale Case Impiegati Statali.

Vittorini Alessandra (2004), *Dalle armi alle arti. Trasformazioni e nuove funzioni urbane nel quartiere Flaminio*. Roma: Gangemi.



Fig. 1 - Roma, Villaggio Olimpico. Una veduta aerea attuale, collocato a nord del centro storico; nelle adiacenze si riconoscono il Palazzetto dello Sport di Pierluigi Nervi (1958) il nuovo auditorium 'Parco della Musica' di Renzo Piano (2002), il Museo MAXXI di Zaha Hadid (2011) e il 'Ponte della Musica' di Buro Happold e Powell-Williams Architetti del 2011.



Fig. 2 - Roma, Villaggio Olimpico. Un'immagine recente di piazza Grecia, nucleo civico e commerciale del quartiere, in occasione di una manifestazione pubblica organizzata dagli abitanti che, costituitisi in associazione, stanno tentando di rendersi parte attiva nella programmazione, progettazione e realizzazione delle trasformazioni a scala urbana e di quartiere.

