

Quale futuro per le caserme romane? Strategie, scenari progettuali, tipologie di intervento

Il cambiamento politico, subito dal nostro paese nel passato recente, ha fatto sì che la questione della dismissione del patrimonio pubblico tornasse a essere affrontata secondo logiche legate alla valorizzazione del patrimonio oltre che al suo utilizzo per economie immediate. La messa disposizione degli immobili dello Stato per lo sviluppo di attività economiche coerenti con le strategie di programmazione economica nazionale pone, con rinnovata urgenza, il tema della razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico secondo criteri, che pur rispondendo all'immediato bisogno economico dello Stato, garantiscano ricadute positive in termini socio economici anche nel lungo periodo.

Significativo è il caso della città di Roma, che ha un vasto patrimonio militare, per il quale con la nota "Variante delle Caserme" sono state avviate le attività necessarie per la sua alienazione e valorizzazione. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale i beni militari costituiscono per la città rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, tuttavia il processo di riconversione stenta a decollare.

Nelle pagine che seguono viene proposto lo stato d'avanzamento delle pratiche di valorizzazione poste in essere dall'amministrazione capitolina, anche alla luce dei recenti aggiornamenti del quadro normativo, e viene sviluppata una riflessione sulle opportunità di rinnovo urbano insite nel processo di trasformazione con lo scopo di alimentare il dibattito e descrivere i possibili contributi dell'università e degli architetti romani per attivare una rigenerazione misurata della città. □

Lo stato dell'arte a Roma

MAURIZIO GEUSA*



Il tema della riconversione funzionale dei grandi contenitori pubblici e privati occupa un ruolo di primo piano nel dibattito dell'urbanistica e dell'architettura da diversi decenni. Anche il PRG del 2008 non poteva rimanere indifferente rispetto alle aspettative di riconversione che coinvolgono ampi settori urbani della nostra città. Nel PRG del 2008 lo stesso termine "valorizzazione" ricorre per 124 volte su 113 articoli delle Norme Tecniche di Attuazione. Come si comprende, rappresenta un obiettivo generale esplicitato fin dall'art. 1 dove si dichiara che il "Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio".

Per quanto riguarda gli strumenti normativi individuati per raggiungere questo obiettivo, il principale, nell'ambito della più generale politica di perequazione urbanistica, è rappresentato dagli "Incentivi per il rinnovo edilizio" (art. 21) consistenti nella maggiorazione della SUL esistente in casi di interventi di demolizione o ristrutturazione edilizia.

Per quanto riguarda, invece, la classificazione del territorio il Piano individua grandi settori urbani come "Ambiti di programmazione strategica" (art. 64), comprendenti tutte quelle parti della città essenziali per valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana. Infine, all'interno di tali

grandi settori urbani lo stesso PRG individua più specifici "Ambiti di valorizzazione della Città storica" (art. 43) riguardanti luoghi caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi, che costituiscono rilevanti occasioni di riqualificazione urbana.

In questo quadro di riferimento urbanistico si inserisce la cosiddetta Variante delle Caserme o meglio il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari della Città di Roma" approvato con la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 8 del 28/29 ottobre 2010. Gli elementi strutturali della Variante sono: ricondurre le Caserme alla disciplina generale già prevista dal PRG classificando gli immobili come "Ambiti di Valorizzazione"; prevedere in tali ambiti una ampia flessibilità di destinazione d'uso pari al 50% dell'intera SUL realizzabile; infine riservare una quota significativa pari al 20% della SUL realizzabile a disposizione dell'Amministrazione Comunale (Corrado R, 2011 e 2012)¹.

Il processo di riconversione funzionale che la Variante avrebbe dovuto avviare non si è ancora realizzato per una serie di criticità esogene alla stessa Variante. Infatti, la disciplina introdotta nello strumento urbanistico generale avrebbe dovuto innescare una serie di strumenti urbanistici esecutivi dove

precisare le singole scelte di destinazione. Le prime esplorazioni condotte su questi temi si sono esaurite per le resistenze diffuse che hanno di gran lunga superato gli scarsi impulsi propositivi (Geusa M, in corso)².

L'aspetto critico che più interessa in questa sede è certamente quello progettuale. Infatti, già l'ampia flessibilità di destinazione d'uso individuata in sede di Variante pari al 50% indicava l'apertura lasciata alle future evoluzioni del mercato. La peculiare criticità del quadro economico ha fatto venire meno quelle nuove destinazioni d'uso che avrebbero attivato e motivato la successiva pianificazione urbanistica esecutiva.

Perdurando ancora tale quadro economico caratterizzato dalla scarsa affluenza di risorse finanziarie è necessario sopperire con un maggiore contributo in termini di fantasia e di creatività. Infatti, occorre intercettare domande e funzioni inespressi o latenti che possano essere elemento generatore di nuove configurazioni urbane. I termini del problema sono veramente essenziali grandi spazi centrali richiedono grandi funzioni. Queste grandi funzioni urbane che fino a ieri erano quelle essenzialmente pubbliche devono essere sostituite con nuove funzioni urbane in grado di generare reddito. Le nuove opportunità di reddito devono riguardare non tanto i termini monetari quanto



piuttosto i termini di generazione di nuove risorse economiche con particolare attenzione alla creazione di nuovi posti di lavoro. In questo quadro appare determinante il contributo dell'Università per la propria specifica funzione di ricerca e scambio con esperienze diverse. I contributi presentati in questo numero della rivista entrano nel merito delle questioni, apportano significative indicazioni progettuali, meritano di uscire dalle aule per completare il ciclo delle verifiche. Come per ogni prototipo si deve avviare una fase di collaudo sul campo in cui verificare le idee progettuali.

In questa di ricerca dell'innovazione sembra muoversi anche il più recente aggiornamento del quadro normativo. Infatti il più recente DL 87/2012³ aggiorna tutta la materia ad iniziare dall'abbandono dei fondi immobiliari del Ministero della Difesa che avrebbero dovuto sviluppare la valorizzazione delle caserme. I beni immobili

della Difesa non più funzionali a fini istituzionali, confluiscono all'Agenzia del Demanio che ne cura la dismissione sempre attraverso fondi immobiliari. Inoltre, e questa è una sensibile novità, le risorse rivenienti dalla cessione delle quote dei fondi sono assegnate nella misura massima del 25% agli Enti territoriali interessati. In questo caso sembra essere venuta meno la possibilità pure presente nel DL "Salva Italia" di corrispondere tale quota, anche come quota parte dei beni oggetto del processo di valorizzazione. Opportunità tesa a salvaguardare proprio le maggiori aspettative di ristoro del territorio.

Infine lo stesso DL 87/2012 precisa meglio la norma già introdotta dal DL di luglio 2011⁴ con cui anche "soggetti privati" "possono presentare proposte di valorizzazione ... secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163". La nuova formulazione del testo avvia ver-

so una prospettiva del tutto nuova che merita di essere esplorata.

Infatti, l'ampio riferimento alla genericità dei soggetti privati e al Codice dei contratti apre anche per gli architetti una interessante opportunità professionale. In questo senso il ruolo dei tecnici da osservatori passivi diviene elemento attivo del processo che contribuisce alla formazione del progetto. Chi possiede idee potrà farsi parte attiva nel processo di riconversione funzionale degli immobili pubblici. Ritorna centrale la figura dell'architetto fra domanda economica e interesse pubblico, nel formulare quelle "proposte di valorizzazione" che ancora non hanno trovato soluzione. Inutile ripetere, anche in questo caso, che il progetto debba risolvere i problemi anziché crearne di nuovi. □

* Dirigente dell'U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico del Comune di Roma

¹ Corrado Rossana "I beni pubblici: finanza o territorio?", in AR, n. 98, 2011, p. 40-42; - "La valorizzazione dei beni militari di Roma Capitale", in AR, n. 99, 2012, p. 58-61 [ISSN 0392-2014].

² Geusa Maurizio "Aree militari dismesse e trasformazioni urbane: l'esperienza di Roma", in Territorio, Vol. 62 numero monografico "Immobili militari e trasformazioni urbane" a cura di

Davide Ponzini (Diap, Politecnico di Milano) e Marco Vani (IUAV Venezia), Franco Angeli, Milano, in corso di stampa.

³ Decreto Legge 27 giugno 2012, n. 87 "Misure urgenti in materia di efficientamento, valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico, di razionalizzazione dell'amministrazione economico-finanziaria, nonché misure di rafforza-

mento del patrimonio delle imprese del settore bancario." (12G0110)

⁴ Articolo 33, comma 2, terzo periodo, Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria".

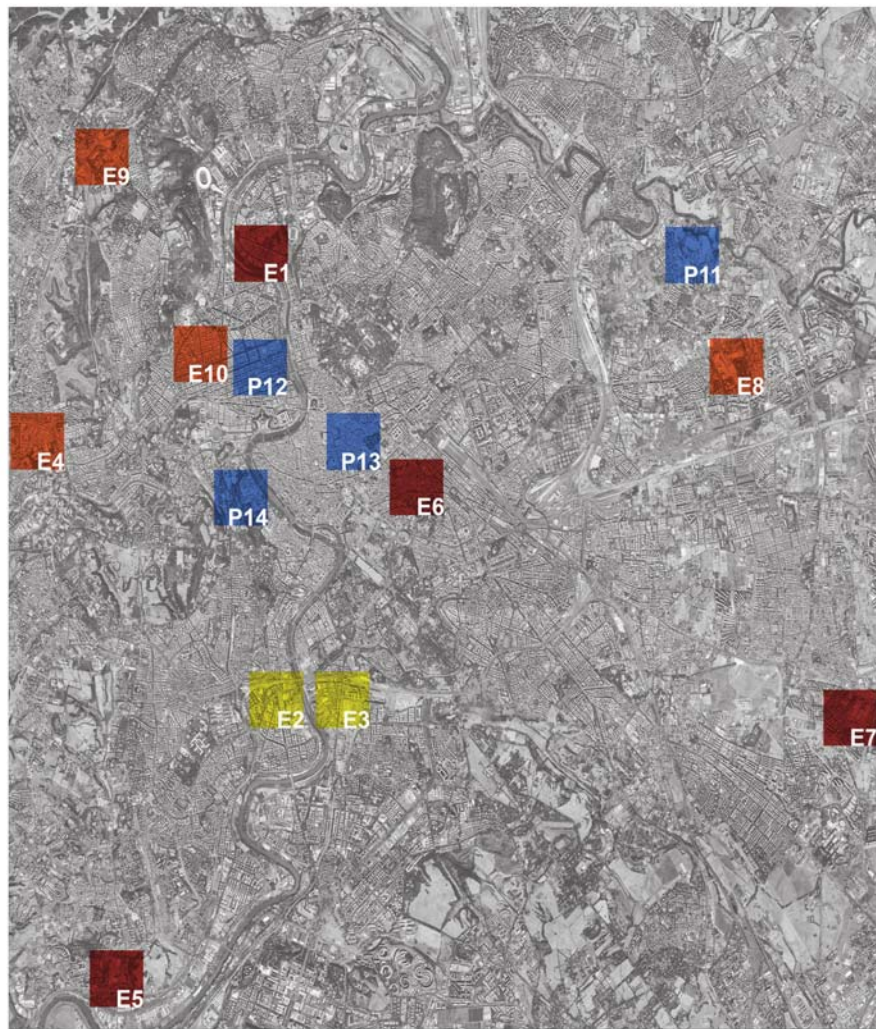
Le strategie

ELIANA CANGELLI

La valorizzazione del Patrimonio Militare della città di Roma può costituire un'opportunità di crescita e sviluppo del territorio Capitolino, promuovendo l'avvio di processi virtuosi di riqualificazione, rinnovo e rigenerazione delle aree urbane con positive ricadute in termini socio-economici e occupazionali nel lungo periodo. Perché questo accada, il progetto di valorizzazione deve riuscire a produrre visioni di sviluppo dell'ambito urbano entro cui si inserisce, valutando le strategie alternative in relazione ai caratteri identitari del contesto e a obiettivi di sostenibilità tecnica, economica, ambientale ed energetica delle trasformazioni. Si tratta di un progetto, quindi, inevitabilmente multidisciplinare che attivando sinergie tra i diversi attori - politici, privati, tecnici e cittadini - determini la forma fisica delle trasformazioni con l'obiettivo di restituire alla cittadinanza, e mettere a reddito, beni patrimoniali consistenti in termini di volumetria e superficie, localizzati in aree centrali e di pregio e in alcuni casi di valore storico e artistico.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli Immobili Militari della Città di Roma ha avviato da tempo un processo che va in questa direzione, rallentato in parte dalla fisiologica dialettica tra volontà politica e interessi locali, le cui potenzialità non devono essere perdute mantenendo alto livello di attenzione su un tema in cui il confronto con l'Università può costituire impulso per il dibattito consentendo, al contempo, il necessario dialogo tra enti pubblici e il riscontro operativo delle attività di ricerca e sperimentazione.

In coerenza con questo auspicio si colloca il lavoro sviluppato dall'Università¹, illustrato in queste pagine, con l'obiettivo di dare un contributo metodologico alla ge-



stione delle relazioni tra tecnologie e beni culturali, paesaggio e ambiente secondo un approccio sistemico finalizzato alla sostenibilità ambientale, economica e sociale del processo di valorizzazione.

La Variante Caserme del Comune di Roma difatti, che ha il merito di prevedere grande flessibilità nella determinazione delle destinazioni d'uso, è stata assunta come base per lo sviluppo di studi di prefattibilità mirati a delineare possibili scenari progettuali valutandone costi e benefici. Tali studi, che affrontano il tema dell'uso eco efficiente degli spazi urbani secondo un'ottica tesa al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, propongono un percorso

metodologico per la definizione di specifiche azioni di trasformazione edilizia tese a restituire i beni militari al tessuto territoriale con nuove funzioni e significati che garantiscano un equilibrio delle convenienze degli attori pubblici e privati coinvolti nel processo di valorizzazione.

Lo studio ha organizzato il quadro teorico di riferimento sulla tematica, definito modelli e procedure da applicare a operazioni di valorizzazione del patrimonio pubblico a garanzia della sostenibilità ambientale, sociale, tecnologica ed economica degli interventi; e proceduto alla validazione dei modelli stessi attraverso la loro applicazione sperimentale a tre aree ricomprese nel

Conservazione e Valorizzazione - Variante di P.R.G. - C.C. n. 18 del 12-2-2008

E1 | Stabilimento militare materiali elettrici di precisione
Grandi abitazioni ed impianti per militari
Edificio Comando speciali Città Bianca

Localizzazione: Municipio II
Superficie dell'ambito: 5,07 ha
Volume esistente indicativo: 223.056 mc

Obiettivi
- Riqualificare con adeguati criteri funzionali la struttura delle grandi abitazioni con valore monumentale della Via Partigiani.
- Conservare e valorizzare strutture progettate dagli architetti "modernisti" (internazionalismo organico, razionalismo) e funzionalismo urbanistico della zona. Ripristinare la qualificazione del ruolo di Piazza Tiburtina.
- Recuperare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E5 | Caserma Donati Materiali Genio - Centro rifornimento materiale TLC
Programma integrato - Città da ristrutturare

Localizzazione: Municipio XV
Superficie dell'ambito: 16,02 ha
Volume esistente indicativo: 141.270 mc

Obiettivi
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ridurre la sezione stradale di Via del Trullo alla sezione dell'esistente edificato con l'obiettivo di realizzare un'area di parcheggio.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E6 | Caserma Medici
Tessuto di grande valore storico
Città bianca

Localizzazione: Municipio I

Obiettivi
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E7 | Caserma Piccini
Sistema dei servizi
Servizi pubblici di livello urbano

Localizzazione: Municipio VII
Superficie dell'ambito: 9,22 ha
Volume esistente indicativo: 71.376 mc

Obiettivi
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

Restauro conservativo - Variante di P.R.G. - C.C. n. 18 del 12-2-2008

E4 | Forte Boccea
Servizi pubblici di livello urbano - Verde pubblico
Servizi pubblici di livello locale

Localizzazione: Municipio XVIII
Superficie dell'ambito: 14,200 ha
Volume esistente indicativo: 24.200 mc

Obiettivi
- Ripristinare il ruolo del Forte come strumento di nuova funzione compatibile con i caratteri tipologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E8 | Caserma Ruffo
Sistema dei servizi
Servizi pubblici di livello urbano

Localizzazione: Municipio V
Superficie dell'ambito: 14,53 ha
Volume esistente indicativo: 39.520 mc

Obiettivi
- Ripristinare il ruolo del Forte come strumento di nuova funzione compatibile con i caratteri tipologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E9 | Caserma Ulivelli
Servizi pubblici di livello urbano - Verde e servizi pubblici di livello locale. Città bianca.

Localizzazione: Municipio XIX
Superficie dell'ambito: 10,34 ha
Volume esistente indicativo: 102.000 mc

Obiettivi
- Ripristinare il ruolo del Forte come strumento di nuova funzione compatibile con i caratteri tipologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E10 | Stabilimento Trasmissioni
Grandi abitazioni ed impianti per militari
Edificio Comando speciali Città Bianca

Localizzazione: Municipio XVII
Superficie dell'ambito: 1,83 ha
Volume esistente indicativo: 70.000 mc

Obiettivi
- Ripristinare il ruolo del Forte come strumento di nuova funzione compatibile con i caratteri tipologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

Sostituzione - Variante di P.R.G. - C.C. n. 18 del 12-2-2008

E2 | Magazzini A.M.
Città bianca restaurata e urbana e funzionalistica urbana

Localizzazione: Municipio XV
Superficie dell'ambito: 0,81 ha
Volume esistente indicativo: 96.273 mc

Obiettivi
- Ripristinare il ruolo del Forte come strumento di nuova funzione compatibile con i caratteri tipologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

E3 | Direzione Magazzini Commissariato
Comando militare urbano e funzionalistica urbana (Progetto Urbano Urbana - Restituito)

Localizzazione: Municipio X
Superficie dell'ambito: 0,51 ha
Volume esistente indicativo: 46.798 mc

Obiettivi
- Ripristinare il ruolo del Forte come strumento di nuova funzione compatibile con i caratteri tipologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente con il profilo tipologico esistente.
- Ripristinare la permeabilità spaziale e i caratteri strutturali della forma della Linea Verde C "Vignola".

Prescrizioni specifiche
- Conferenza di incarichi per il rinnovo urbanistico di cui all'art. 21 fino alla maggioranza del 30% della S.G. in caso di inattuazione urbanistica.

Interventi in conformità al P.R.G. - Consenso l'uso da parte di soggetti diversi dagli EE PP

P11 | Caserma "Antonio Gendin"
Aree naturali protette regionali

P12 | Caserma "Nazario Sauro"
(Porto) - Città bianca antica urbanistica C

P13 | Ex Convitto ex Caserma Reale Equipaggi Città Bianca T

P14 | Ex Convitto di Santa Teresa Città Bianca T

- *paesaggistico* individuando le possibili interazioni degli scenari progettuali con il paesaggio urbano entro cui si inseriscono; *sociale* descrivendo in termini qualitativi e quantitativi lo stato attuale e le prospettive di evoluzione della domanda di servizi pubblici locali anche in relazione alla domanda abitativa;

- *economico* di massima valutando i principali costi diretti e indiretti sottesi alla realizzazione dei diversi scenari di trasformazione ammissibili.

Il processo così strutturato ha permesso di integrare, con consapevolezza, gli obiettivi forniti dal Comune con ulteriori obiettivi specifici, consentendo così di costruire visioni progettuali che definiscono la forma fisica dei diversi scenari di valorizzazione e allocano nelle aree il mix di destinazioni d'uso definite al fine di attivare ricadute positive in termini economici per i privati e di sviluppo urbano e sociale per l'amministrazione. Le soluzioni proposte si configurano come un sistema di intervento aperto e flessibile nel tempo, che consente l'adattabilità alle diverse influenze esterne del mercato, riducendo quanto possibile i rischi economici che le ipotesi di trasformazione sottintendono sia per il privato che per la pubblica amministrazione.

L'applicazione ai diversi casi di studio romani ha portato a individuare le potenzialità specifiche delle tre tipologie d'intervento per la valorizzazione. Così ad esempio nel caso della Caserma Guido Reni, già oggetto di innumerevoli studi e ipotesi progettuali, si conferma la vocazione dell'ambito a rendere più efficiente il funzionamento e la gestione di opere edilizie e aree urbane, attraverso l'incremento e la capillare distribuzione dei servizi pubblici e privati. Nel caso del Forte Tiburtino, il restauro conservativo e la riconversione funzionale ad attività sociali e culturali del manufatto militare, congiunte ad un'operazione di ridensificazione edilizia e ricostituzione del tessuto urbano, favoriscono la riqualificazione del quartiere e offrono soluzioni possibili alla domanda abitativa concorrendo alla riduzione dei costi determinati da un consumo di suolo non controllato. Infine l'intervento al Porto Fluviale può costituire un caso esemplare di sostituzione edilizia e sostenere così l'affermarsi di una cultura della demolizione e ricostruzione alla microscala che, se gestita in modo sistemico, può permettere di superare la logica di capitalizzazione delle risorse immo-

In queste pagine:
Tavola Alienazioni e Valorizzazione Immobili militari Roma Capitale

Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei Beni Immobili Militari di Roma Capitale. Le tre aree sono state selezionate prendendo a riferimento le ricorrenti tipologie di intervento previste dall'amministrazione capitolina ovvero il Restauro Conservativo, la Sostituzione Edilizia e la Riqualificazione basata su un mix delle due tipologie precedenti. Nello specifico per la Riqualificazione, tra recupero e sostituzione edilizia, si è lavorato sullo Stabilimento militare materiali elettrici di precisione in via Guido Reni, per il Restauro Conservativo sul Forte Tiburtino - ex Caserma Ruffo, e per la Sostituzione edilizia sull'Ex Direzione Magazzini Commissariato al Porto Fluviale².

Su ognuno di questi ambiti di valorizzazione è stata sviluppata una simulazione tesa a definire e valutare ipotesi di trasformazione sotto il profilo:

- *urbanistico* analizzando e valutando la coerenza e l'integrazione delle ipotesi di riconversione con gli strumenti di pianificazione locale e con le visioni strategiche di sviluppo urbano e territoriale;
- *tecnico* approfondendo le caratteristiche tecnologiche, dimensionali e progettuali degli interventi fisici di recupero ipotizzati;
- *ambientale* analizzando e verificando le condizioni di sostenibilità ambientale delle ipotesi progettuali e delle misure di mitigazione di eventuali impatti negativi;

Da sinistra:
 > E1 - Caserma Guido Reni
 > E3 - Ex Direzione Magazzini Commissariato al Porto fluviale
 > E8 - Caserma Ruffo



E1 | Stabilimento militare materiali elettrici di precisione

Grandi attrezzature ed impianti post unitari
 Edifici Complessi speciali Città Storica

Localizzazione: Municipio II
 Superficie dell'ambito: 5,07 ha
 Volumetria esistente indicativa: 223.058 mc

Obiettivi

- Rafforzare con adeguato mix funzionale la direttrice delle grandi attrezzature urbane trasversale alla via Flaminia.
- Conservare e valorizzare porzioni significative degli elementi caratterizzanti l'impianto architettonico originario.
- Riunificare il percorso pedonale Villa Glori - Monte Mario con la riqualificazione del nodo di Piazza Apollodoro.
- Assicurare la permeabilità pedonale nord-sud convergente sulla fermata della Linea Metro C "Vignola".

Prescrizioni specifiche

- Prevedere un adeguato spazio per l'accesso alla fermata Metro C "Vignola".
- Confermare gli incentivi per il rinnovo urbano di cui all'art. 21 fino alla maggiorazione del 30% della SUL in caso di ristrutturazione urbanistica.



E3 | Direzione Magazzini Commissariato

Centralità metropolitana e urbana a pianificazione definita (Progetto Urbano Ostiense - Marconi)

Localizzazione: Municipio XI
 Superficie dell'ambito: 0,51 ha
 Volumetria esistente indicativa: 46.786 mc

Obiettivi

- Sostituire l'esistente edificio con una nuova costruzione coerente con la tipologia dei tessuti circostanti.
- Dotare il settore urbano di nuovi servizi di livello locale.
- Recuperare la fascia di rispetto ferroviario con una zona di parco pubblico
- Migliorare il mix funzionale con funzioni residenziali speciali, studenti, co-housing, ecc.
- Conservare ed integrare le funzioni di solidarietà sociale

Prescrizioni specifiche

- Confermare gli incentivi per il rinnovo urbano di cui all'art. 21 fino alla maggiorazione del 30% della SUL in caso di ristrutturazione urbanistica.



E8 | Caserma Ruffo

Sistema dei servizi
 Servizi pubblici di livello urbano

Localizzazione: Municipio V
 Superficie dell'ambito: 14,53 ha
 Volumetria esistente indicativa: 59.520 mc

Obiettivi

- Restauro conservativo del Forte con inserimento di nuove funzioni compatibili con i caratteri tipo-morfologici.
- Completare il tessuto residenziale esistente in modo coerente sotto il profilo tipo-morfologico.
- Migliorare la dotazione di verde e servizi pubblici di livello locale.

Prescrizioni specifiche

- Confermare gli incentivi per il rinnovo urbano di cui all'art. 21 fino alla maggiorazione del 30% della SUL in caso di ristrutturazione urbanistica.

biliari, sollecitando attività di trasformazione e rinnovo urbano.

Lo studio, attraverso le analisi di prefattibilità sviluppate, mira a sostenere l'ente locale che si trova a dover conciliare l'urgenza di mettere a reddito il patrimonio ceduto dallo Stato e le attese della cittadinanza che vive i luoghi che saranno interessati dal processo di trasformazione e che, in ragione di una profonda conoscenza dei caratteri locali, in termini di potenzialità e carenze, costruisce visioni possibili della valorizzazione spesso non in linea con le previsioni

References

Baiani S., Cangelli E. (2011), Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali, in *TECHNE*, Journal of SITdA, 03|11, University Press, Firenze.
 Manzo R. (2005), "Gli strumenti per la valorizzazione dei beni pubblici nel quadro del governo del territorio", in (Id. et al.) *Il patrimonio immobiliare pubblico. Nuovi Orizzonti*, Il Sole 24 ore, Milano.
 Nigris E. (2004), "Tra progetto e pratiche della fattibilità", in (Id. et al.), *La trasformazione delle Caserme storiche*, INU Edizioni, Roma.

¹ Questo articolo, e gli articoli che seguono, di F. Tucci, A. Battisti, S. Baiani, sintetizzano gli esiti

statali e comunali. L'obiettivo del lavoro è definire e calibrare strumenti per la verifica della coerenza delle ipotesi di trasformazione con le strategie politiche e urbanistiche comunali, che permettano il controllo delle soluzioni proposte dai privati - in ogni fase del processo di progettazione esecutiva, realizzazione e gestione dell'intervento - ottimizzando le risorse già investite negli ultimi cinquant'anni dagli interventi pubblici (opere di urbanizzazione, patrimonio edilizio esistente, spazi pubblici) e consentendo, al contempo, di dialogare e acco-

del seminario di ricerca "Valorizzazione del patrimonio militare: studio di pre-fattibilità delle trasformazioni edilizie in chiave tecnologico-ambientale - i casi pilota di Roma Capitale", sviluppato nell'ambito del Dottorato in Progettazione Ambientale del Dipartimento DATA di Sapienza in collaborazione con l'U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico di Roma Capitale. Il Gruppo di ricerca operativo è stato costituito dai 15 dottorandi del XXVII ciclo affiancati dal Collegio dei Docenti del Dottorato nell'indirizzo delle attività (E. Cangelli, L. Cupelloni, A. Battisti, F. Di Carlo, G. Imbrighi, S. Baiani, F. Tucci, D. D'Olimpio). Nell'ambito del seminario sono state

gliere le istanze della cittadinanza, anche attraverso l'inclusione di pratiche di partecipazione durante tutto il processo. Gli scenari progettuali sviluppati sulle tre aree mirano a creare sinergie positive tra i diversi attori del processo di valorizzazione determinando la forma fisica e fornendo di un senso intrinseco le trasformazioni, che si auspica possano divenire progetto urbano, essendo correlate al più ampio scenario di riqualificazione, crescita e sviluppo della città. □

incontrate figure di riferimento operative e istituzionali impegnate sui temi della Valorizzazione del patrimonio pubblico tra cui R. Manzo - Agenzia del Demanio ed E. Nigris.

² Ambito di Valorizzazione E1 - Stabilimento militare materiali elettrici di precisione in via Guido Reni. Gruppo di Ricerca: F. Calcerano, A. Aminian, M.B. Andreucci, M. Fiorentino, S. Radovic Jelovac.

³ Ambito di Valorizzazione E8 - Caserma Ruffo. Gruppo di Ricerca: D. Ventura, E. Behnam Kia, M. Crespi, S. Persiani, G. Tosato.

⁴ Ambito di Valorizzazione E3 - Ex Direzione Magazzini Commissariato. Gruppo di Ricerca: F. Antinori, V. Albino, M. Conteduca, D. Pillumbi, J. Veleshnja.

Tipologie d'intervento: riqualificazione

FABRIZIO TUCCI

Il caso delle Caserme di via Guido Reni

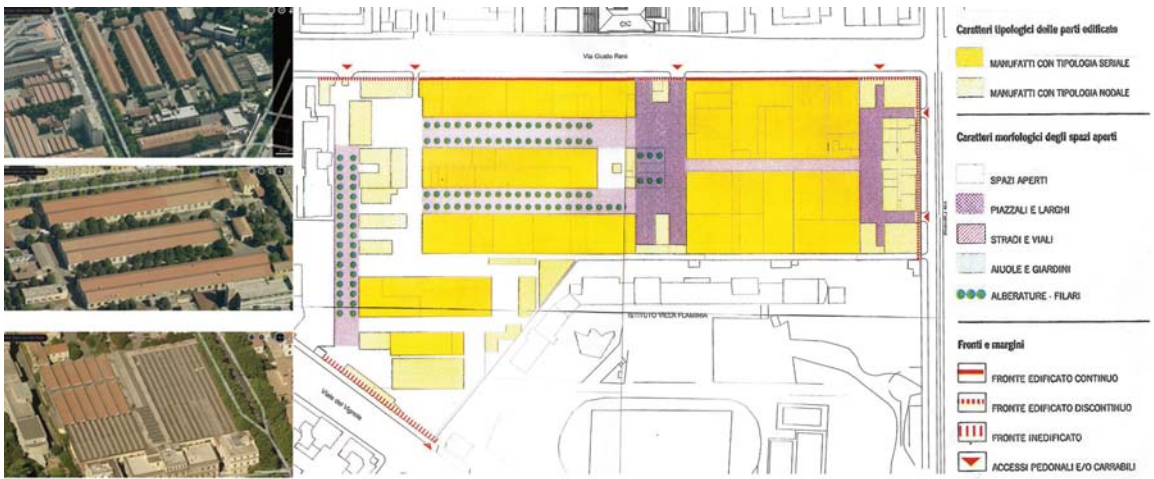
La valorizzazione del patrimonio militare in via di dismissione oggetto del presente contributo, e più in generale la riqualificazione delle aree urbane dismesse che costituisce uno dei temi centrali del dibattito architettonico contemporaneo, richiede oggi più che mai una serie di interventi coordinati tra loro che integrino nella maniera migliore possibile due di-

verse "anime" e due apparentemente divergenti filosofie d'approccio progettuale: da una parte la volontà di dare risposta alle necessità imposte dalle scelte urbanistiche, sociali ed economiche, che spesso impongono cambiamenti funzionali e spingono a concepire ed operare vere e proprie sostituzioni di parti edilizie degli oggetti degli interventi, dall'altra l'esigenza di tutelare sia il

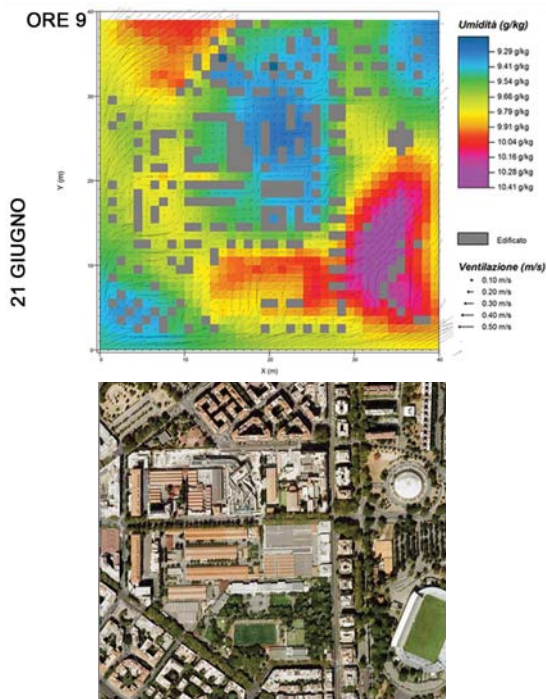
territorio sia l'identità storico-culturale delle aree urbane da trasformare sia – non ultimi – i cittadini che le abitano, che spinge a prediligere atteggiamenti progettuali più prudenti volti a concentrare i propri sforzi su di un'attenta, a volte delicatissima, attività di restauro conservativo.

I progetti di recupero e valorizzazione in questo senso sono piuttosto complessi e

Le immagini di questo articolo si riferiscono allo studio di fattibilità per la valorizzazione edilizio-funzionale e la riqualificazione energetico-ambientale dell'area delle caserme di via Guido Reni a Roma, condotta per Roma Capitale dal Dipartimento DATA, nell'ambito del Dottorato di Ricerca in Progettazione Ambientale. Referente per Roma Capitale: Arch. Geusa; Referenti scientifici per il Dipartimento DATA: Proff. S.Baiani, A. Battisti, E. Cangelli, F. Tucci; Coordinatore dei dottorandi: Arch. F. Calcerano



A fianco:
> Immagini d'insieme e analisi tipologico-edilizia dell'area delle caserme di via Guido Reni



Da sinistra:
 > Una delle simulazioni sviluppate per l'analisi bioclimatica dei fattori di ventilazione e umidità dell'area di studio
 > Una delle simulazioni sviluppate per l'analisi bioclimatica dei fattori di soleggiamento/ombreggiamento dell'area di studio

le procedure amministrative che caratterizzano la programmazione di tali interventi derivano da fonti normative diverse, ingenerando il rischio di confusione e di difficoltà interpretative. Gli obiettivi che si pongono a riferimento del conseguimento del giusto equilibrio tra le diverse "anime" che potenzialmente possono concorrere a caratterizzare gli interventi hanno dunque l'imperativo etico di fare chiarezza da una parte sulle procedure urbanistiche in essere, passando in rassegna tutte le fasi di cui si compone un progetto di riqualificazione in quelle determinate aree, dall'altra di affrontare con correttezza e consapevolezza critica i temi ambientali che oggi così fortemente e trasversalmente sono chiamati ad essere rispettati e valorizzati.

Nell'ambito delle linee di studio in chiave ambientale, relative al settore del recupero e valorizzazione con particolare riferimento all'intervento sul vastissimo patrimonio militare in via di dismissione, quello riferito alle generali problematiche della "sostenibilità ambientale" – così legato ormai al concetto stesso di qualità urbana - rappresenta un campo per molti versi ancora in via di sistematizzazione. L'attivazione di

processi osmotici tra società e ambiente, secondo un concetto globale, suggerisce l'intervento con metodiche interdisciplinari ed attraverso ottiche, opportunamente mirate, in grado di cogliere la complessità che il carattere differenziato delle interazioni tra natura e artificio, tra qualità di vita e ambiente costruito, comportano.

Rinunciando al ricorso a posizioni pregiudiziali, occorre oggi avere la capacità progettuale di muoversi tra i due termini, apparentemente antitetici, della sostituzione edilizia e del recupero conservativo, facendoli convivere ed interagire non tanto in nome di logiche astratte, ma anche e soprattutto nella ricerca di un effettivo conseguimento degli aspetti di efficienza energetica e di efficacia ecologica, di riduzione dei consumi e di integrato impiego delle rinnovabili, di aumento del comfort termoisolante e di ottimizzazione delle condizioni bioclimatiche, di implementazione dei fattori bioecologici e di mitigazione dei complessivi impatti ambientali, di rispetto di quanto richiesto dagli ormai complessi e stratificati apparati normativi in campo energetico-ambientale ma anche, quando possibile, di superamento



prestazionale di tali limiti per esercitare il ruolo che tali interventi sul patrimonio pubblico militare dovrebbero sempre imporsi: quello di essere da esempio di ciò che si può fare di meglio e da volano di quanto si dovrà fare in futuro sul resto del patrimonio edilizio, anche privato.

Il caso di studio della valorizzazione delle Caserme di via Guido Reni, quale risultato della ricerca operata di concerto tra il Comune di Roma e il Dipartimento DATA della Sapienza è esemplificativo di un tentativo di "fare recupero" con un approccio integrato capace di utilizzare puntualmente sia la demolizione/sostituzione che la riqualificazione con restauro conservativo per operare un miglioramento sostanziale della qualità della vita degli abitanti su scala locale e dei servizi su scala urbana, che tenti di mettere a sistema e di far interagire fra di loro differenti posizioni sul piano degli obiettivi funzionali/esigenziali e insieme di quelli ambientali ed energetico/bioclimatici. Obiettivi generali di Roma Capitale su via Guido Reni sono il rafforzamento con adeguato mix funzionale della direttrice delle grandi attrezzature urbane trasversale a



> Quadro delle principali azioni d'intervento prefigurate dallo studio di fattibilità

via Flaminia, la riunificazione del percorso Villa Glori-Monte Mario col nodo di Piazza Apollodoro, e la permeabilità pedonale Nord-Sud convergente sulla nuova fermata della Metro C Vignola.

Problematiche rilevanti sono i dati sull'inquinamento dell'aria superiori alla media urbana, una serie di zone critiche per l'inquinamento acustico in prossimità dei grandi poli culturali urbani e della viabilità principale, la dotazione di verde nell'area pressoché assente e mal collegata al resto della rete ecologica, la carenza di accessi e di permeabilità, e una serie di "debolezze bioclimatiche" dell'attuale assetto morfologico del sito soprattutto nei confronti della ventilazione estiva, del soleggiamento invernale e della permeabilità del suolo. Il processo di ricerca, nell'inquadrare un piano di fattibilità ed un possibile approccio progettuale consapevole della necessità di interagire tra tali problematiche, punta ad integrare gli obiettivi forniti dal Comune con gli ulteriori obiettivi specifici capaci di mediare fra le varie esigenze ambientali, sociali e funzionali e le loro rispettive scale (principalmente quella dei servizi a scala urbana con quella dei residenti

locali), ottimizzando il disegno morfologico in funzione del comfort ambientale e del risparmio energetico.

Emergono così le necessità di migliorare il rapporto fra architettura contemporanea e tessuto storico novecentesco, da cui scaturisce l'esigenza di individuare e conservare gli elementi con valore storico documentale (parte dei capannoni disposti parallelamente a via Guido Reni), ma anche di procedere ad una parziale demolizione e sostituzione dei corpi edilizi di minor valore. Sul piano ambientale il quadro delle principali strategie d'intervento mira a ottimizzare l'orientamento dei nuovi edifici in relazione alla questione del soleggiamento, a riprogettare gli spazi aperti per offrire al sito un nuovo sistema di barriere verdi per l'acustica e di filari vegetazionali per incanalare la ventilazione naturale, ad operare interventi di retrofit sull'esistente per un suo complessivo efficientamento energetico, ad inserire fonti energetiche rinnovabili e ad utilizzare tecnologie passive sia sul nuovo sostituito che sull'esistente riqualificato per un aumento del comfort termoisolometrico, per un incremento delle complessive qualità bioclimatiche e per una

drastica riduzione del fabbisogno energetico dei beni in oggetto.

In conclusione, la scelta di mediare fra la riqualificazione/restauro e la demolizione/sostituzione preservando con interventi di retrofit gli elementi con valore storico e demolendo/ricostituendo le porzioni di bene prive di particolare valore in funzione di nuove edificazioni energeticamente e funzionalmente più performanti, è in grado di produrre tre serie di risultati: ridurre il consumo di suolo anche a fronte di un aumento di cubatura, ottimizzare il comportamento bioclimatico-ambientale dell'intera area, e rigenerare il tessuto urbano, offrendo anche ampi margini per coinvolgere i residenti nelle auspicabili procedure partecipative. □

References

- BATTISTI, A. Strategie sostenibili per il retrofit degli edifici storici. *Antincendio*, Gruppo EPC. Vol.2, 2011.
- PINTO, M. R. *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*. UTET, Torino 2004.
- ROBERTS, P., SKYES, H. *Urban Regeneration, a hand book*, Sage Publications Ltd, London 2008.
- TUCCI, F. *Efficienza ecologica ed energetica in architettura*. Alinea Editrice, Firenze 2011.
- VALITUTTI, A. *Tecnologie di riconversione dell'ambiente costruito*. Alinea Editrice, Firenze 2009.

Tipologie d'intervento: restauro conservativo

ALESSANDRA BATTISTI

Il caso del Forte Tiburtino

Il concetto di restauro e risanamento conservativo che investe la valorizzazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio militare dismesso e/o in dismissione se da un lato è connesso con la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dall'altro coinvolge requisiti ed esigenze architettoniche, tecnologiche e di sostenibilità ambientale e sociale da tenere in giusta considerazione all'interno degli interventi e tali da interessare svariati aspetti dell'abitare che vanno dall'impiego razionale delle risorse energetiche e dei materiali alla mobilità sostenibile.

Si tratta, infatti, nella maggior parte dei casi di opere architettoniche tutelate che consentono destinazioni d'uso compatibili alla funzione originaria, senza che possano essere mutati la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne permettono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso edificio e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma al tempo stesso non è possibile confinare la risposta di questi interventi di riqualificazione al solo recupero architettonico e rifunzionalizzazione dell'edificio militare, spesso infatti la valorizzazione del manufatto coinvolge tutto l'intorno urbano acquistando senso e valore proprio nel processo di integrazione e riqualificazione dell'ambito urbano su cui insiste. Da un lato, infatti, siamo in presenza di un tradizionale intervento di recupero, che implica il riassetto degli immobili militari per raggiungere gli standard architettonici attuali mediante opere di adeguamento al-

le norme di sicurezza e di accessibilità, l'inserimento di nuovi elementi tecnici funzionali in termini di impianti e collegamenti verticali e orizzontali, dall'altro lato, però, all'interno di questo processo di trasformazione giocano un ruolo importante i contributi di approcci esogeni all'architettura convenzionale, in altre parole l'approccio bioclimatico e quello partecipativo che prevedono la verifica delle condizioni di benessere termo-igrometrico, psicologico e acustico, il controllo dei consumi energetici e della sostenibilità ambientale e sociale del progetto, nonché la garanzia di economicità gestionale futura.

Se del resto l'abbandono dei siti militari ha generato nel tempo un forte e profondo impatto sulle parti di città interessate dal fenomeno, producendo delle aree che da chiuse e recintate ma piene di vita, si sono trasformate in veri e propri vuoti urbani degradati, d'altra parte costituiscono una straordinaria opportunità su cui focalizzare il riassetto della qualità architettonica, ambientale e sociale della città offrendo un'inattesa risorsa di aree e immobili dentro la città stessa, spesso in zone strategiche per la loro connessione urbana e al tempo stesso di elevato valore immobiliare e fondiario.

La consapevolezza di questa dimensione strategica dei siti militari, classificati come da valorizzare attraverso un intervento conservativo, mette in relazione aree ampie nella maggior parte dei casi verdi, che si trovano allocate in un intorno organizzato e dotato di infrastrutture, con parti della città consolidate, e mette in campo nel processo di riqualificazione attori non tradizionali, prevedendo la partecipazione delle amministrazioni locali, di esperti e attori locali non pubblici e l'apporto di numerose competenze interdisciplinari che vanno dagli

architetti agli ingegneri strutturalisti ed impiantisti, agli urbanisti, geologi, paesaggisti, fino alle imprese specializzate, tratteggiando nuove prospettive di intervento e di ricerca in grado di definire regole innovative di rimodulazione del rigido spazio delle strutture militari a livello urbano.

Tale operazione di valorizzazione conservativa del patrimonio militare è in atto in molti altri contesti europei tra cui Spagna, Inghilterra, Austria, Germania e Francia, paesi che hanno affrontato il tema delle dismissioni nel corso degli ultimi trenta anni e non è un caso che tra gli interventi di riqualificazione realizzati i più interessanti siano proprio quelli che investono nel processo di riqualificazione la dimensione urbana del progetto.

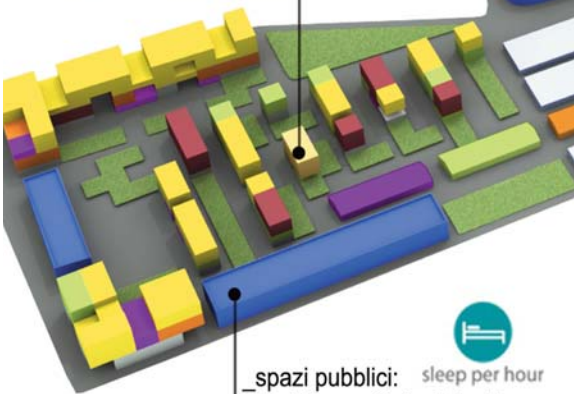
Le esperienze realizzate all'estero infatti sono una testimonianza tangibile di come il recupero degli ex siti militari viene quasi sempre promosso dalle amministrazioni locali, interessate alla valorizzazione del proprio territorio, in minor misura da privati o mediante iniziative integrate pubblico-privato. Gli esempi di ristrutturazione realizzati all'estero prevedono nella maggior parte dei casi un uso collettivo (principalmente servizi), manutenzione edilizia e urbana organizzata localmente, ma anche recupero e riappropriazione degli spazi di risulta semiprivati, come nelle iniziative che vedono la realizzazione di orti o giardini urbani all'interno e all'esterno delle ex strutture militari.

La dismissione e la valorizzazione dell'esempio illustrato nelle immagini a corredo del presente articolo, relative al lavoro di restauro conservativo condotto sul Forte Tiburtino ex Caserma Ruffo in coerenza con le indicazioni dell'amministrazione locale, ha offerto lo spunto all'interno di una città come Roma per una riflessione politi-

Le immagini di questo articolo si riferiscono allo studio di fattibilità per la valorizzazione edilizio-funzionale e la riqualificazione energetico-ambientale dell'area dell'ex caserma Ruffo/Forte Tiburtino, condotta per Roma Capitale dal Dipartimento DATA, nell'ambito del Dottorato di Ricerca in Progettazione Ambientale. Referente per Roma Capitale: Arch. Geusa; Referenti scientifici per il Dipartimento DATA: Proff. S.Baiani, A. Battisti, E. Cangelli, F. Tucci; Coordinatore dei dottorandi: Arch. D. Ventura



edilizia "a scala ridotta":
 variazione per ricreare un mix
 estetico-funzionale e sviluppare un senso di
 appartenenza da parte dei residenti:
 _residenziale ecologico / housing sociale
 _commercio al dettaglio / spazi di
 aggregazione e socializzazione
 _uffici privati, atelier, casa/laboratorio
 _turismo "a piccola scala"



_riqualificazione forte, inserimento
 di moduli adibiti a spazi pubblici per
 la diffusione, l'informazione e
 l'assistenza ecologica del quartiere
 e delle aree circostanti
 _piazza centrale adibita ad orti
 urbani e verde pubblico attrezzato



_spazi pubblici: sleep per hour
 retrofitting edifici esistenti



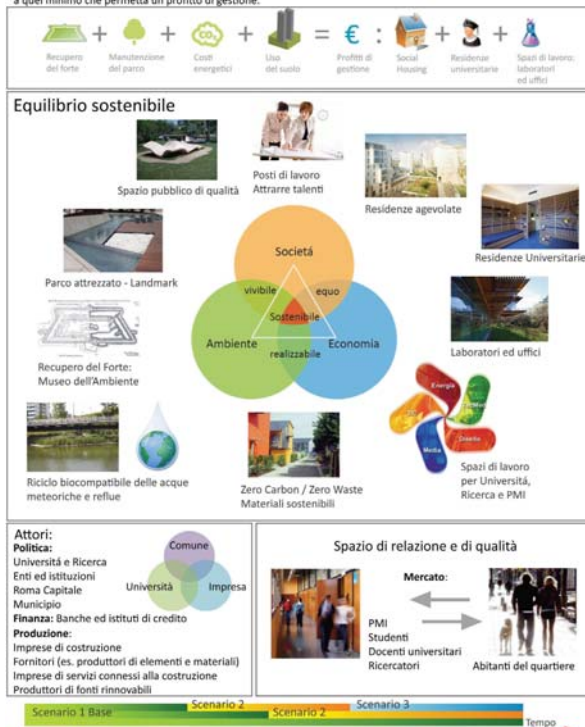
_orti urbani e serre:
 con coltivazione privata e
 vendita nel padiglione
 centrale



> Lavoro di ricerca condotto all'interno del Dottorato in Progettazione Ambientale relativo alla valorizzazione restauro conservativo dell'ex caserma Ruffo (Forte Tiburtino)

CONCETTUALIZZAZIONE DEGLI SCENARI ALTERNATIVI

Lo scenario alternativo proposto si configura come un sistema di intervento aperto e flessibile nel tempo che consenta l'adattabilità alle diverse influenze esterne del mercato, riducendo al massimo i rischi economici che sottintende sia per il privato che per la pubblica amministrazione. Ogni costo di realizzazione e gestione da parte del Comune deve essere compensato da un beneficio economico in un sistema equilibrato di forze. Così come l'uso del suolo deve essere ridotto a quel minimo che permetta un profitto di gestione.



co-amministrativa sia sul piano della strategie urbane relative agli assetti e gli scenari di sviluppo economico futuro della città, sia sulle procedure e gli strumenti più adatti alla co-azione tra differenti attori e alla generazione di valore aggiunto nel mercato immobiliare esistente, ed in particolare per gli aspetti più propriamente legati alla efficientazione energetica ed ambientale. Quest'area rappresenta una riserva fondiaria strategica, capace di accogliere nuove edificazioni, l'ampiezza delle aree all'intorno, infatti, rende praticabili molteplici destinazioni d'uso – sociali, residenziali, turistiche e culturali, servizi e infrastrutture, commerci e produzione. L'attenzione da

un lato si è focalizzata sugli aspetti tecnici del progetto quali i programmi d'uso e funzionali, le quantità volumetriche su cui intervenire, le tecnologie di efficientazione energetica implementabili e le operazioni di adeguamento normativo dettate dall'immissione delle nuove funzioni; dall'altro ci si è concentrati sullo sviluppo di pratiche procedurali e di ricerca di forme necessariamente collaborative e partecipate di pianificazione che possano aprire la strada alla realizzabilità di tali interventi. In questa prospettiva la ricerca progettuale posta in essere è servita per selezionare e valutare diverse ipotesi di scenario di cambiamento puntuale all'interno della struttura urbana

che, pur nella loro singolarità, si facessero portatrici nel loro intorno urbano di quella riqualificazione e rivitalizzazione proprie degli obiettivi alti di questa sperimentazione, costituendo il segnale della crisi del vecchio intervento di valorizzazione conservativa focalizzato solo sull'edificio e, nel contempo rappresentando il seme di una tendenza di restauro conservativo operato ai fini di una rifunzionalizzazione urbana in grado di diffondere pratiche e alternative politiche di interventi socialmente ed ambientalmente sostenibili che si adattano in maniera adattiva ed appropriata ai contesti locali in cui sono inseriti. □

References

Battisti, A. (2011), Strategie sostenibili per il retrofitting degli edifici storici. La riprogettazione dei sistemi impiantistico tecnologici, volti al conseguimento del benessere fisico e ambientale, al contenimento dei consumi energetici e al-

l'integrazione delle energie rinnovabili. *Anticendio*, Gruppo EPC. Vol.2/11, pp.106-110.
 Gasparoli, P., Talamo, C. (2006), *Manutenzione e recupero. Criteri, metodi e strategie per l'intervento sul costruito*. Alinea Editrice, Firenze.
 Lo Sasso, M. (2010), *Percorsi dell'innovazione*.

Industria edilizia, tecnologie, progetto. Clean Edizioni, Napoli.
 Tucci, F. (2007), Progettazione architettonica, la sfida del risparmio energetico. *Il Sole 24 Ore - Edilizia e Territorio - Commenti e Norme*, n. 10, 12-17 marzo, pp. 15-18.

Tipologie d'intervento: sostituzione edilizia

SERENA BAIANI

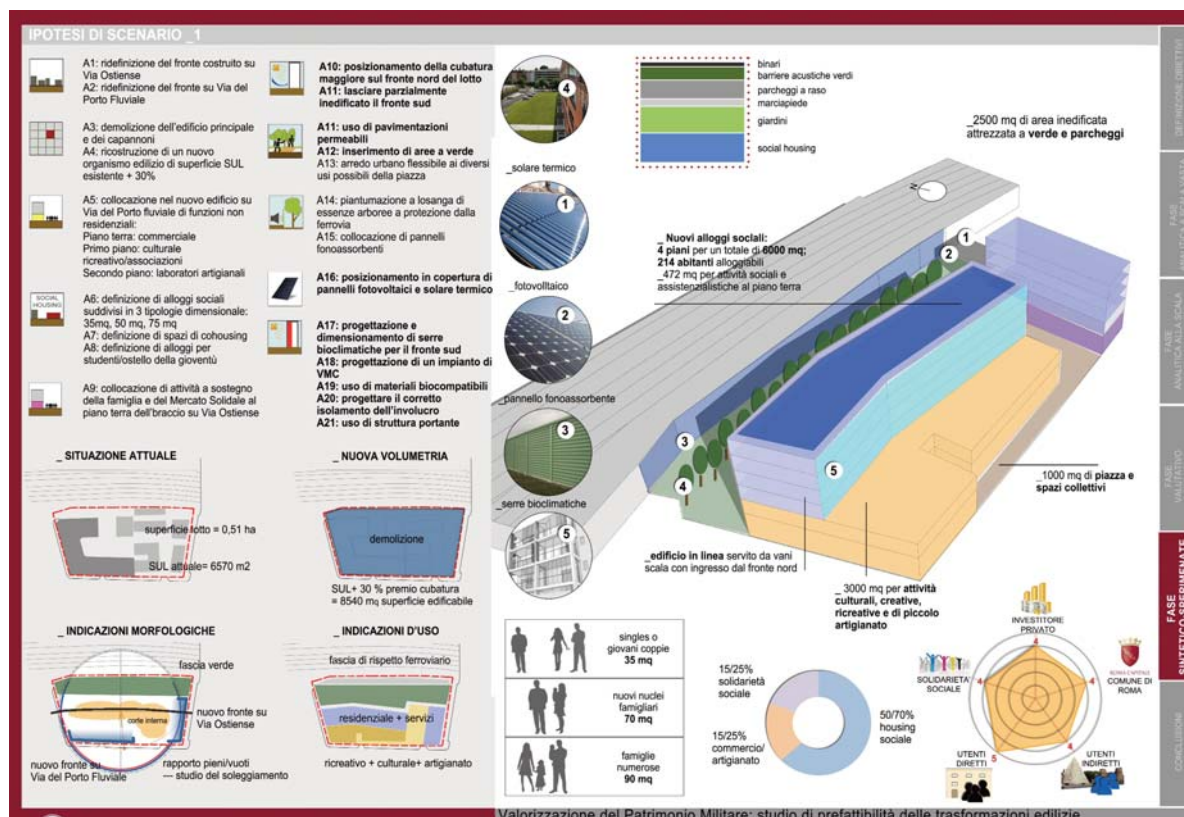
Il caso del Porto Fluviale

La valorizzazione del patrimonio militare, nell'ambito del Piano di Alienazione e Valorizzazione degli immobili militari di Roma Capitale, persegue obiettivi orientati ad azioni che si muovono tra le condizioni opposte della conservazione e della sostituzione dei beni, con interventi *intermedi* di recupero e riqualificazione dei siti dismessi.

Le azioni previste per gli edifici si muovono dal grado zero della conservazione degli elementi caratterizzanti l'impianto architettonico originario, attraverso azioni di restauro conservativo con inserimento di nuove funzioni compatibili, fino ad interventi di riuso (per abitazioni e servizi) e riqualificazione al fine della migliore utilizzazione dei tessuti storici. All'opposto, sono previste azioni di

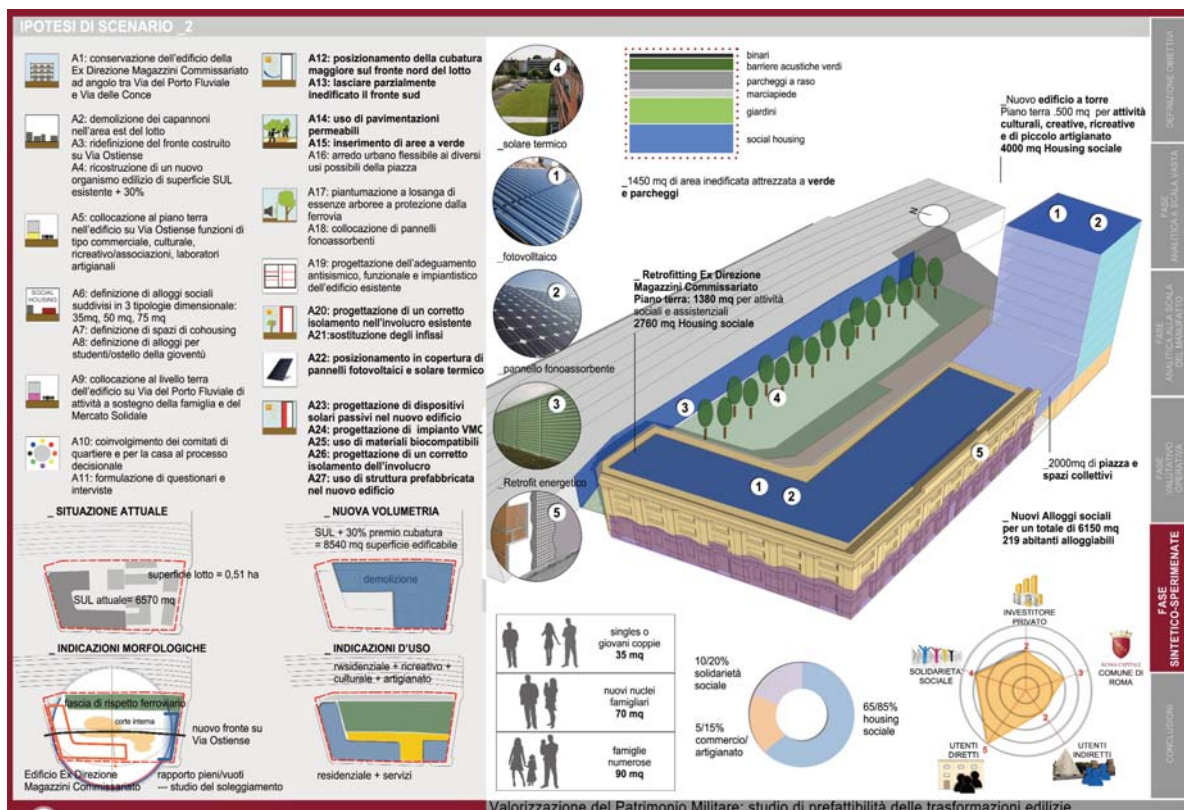
sostituzione dell'esistente e di completamento dei tessuti con tipologie coerenti dal punto di vista tipomorfologico. Le azioni sull'esistente sono completate, nell'ottica dell'integrazione urbana, da un'attenzione alla dotazione (o al miglioramento) di verde e servizi pubblici di livello locale, anche attraverso il ripristino ambientale finalizzate al recupero di fasce di

Le immagini di questo articolo si riferiscono allo studio di fattibilità per la valorizzazione edilizio-funzionale e la riqualificazione energetico-ambientale dell'area della Direzione Magazzini Commissariato di via del Porto Fluviale a Roma, condotta per Roma Capitale dal Dipartimento DATA, nell'ambito del Dottorato di Ricerca in Progettazione Ambientale. Referente per Roma Capitale: Arch. Geusa; Referenti scientifici per il Dipartimento DATA: Proff. S.Baiani, A. Battisti, E. Cangelli, F. Tucci; Coordinatore dei dottorandi: Arch. F. Antinori



> Quadro d'insieme degli indirizzi e delle principali azioni di intervento messi a punto dallo studio di fattibilità

> Quadro d'insieme degli indirizzi e delle principali azioni di intervento messi a punto dallo studio di fattibilità



Valorizzazione del Patrimonio Militare: studio di prefattibilità delle trasformazioni edilizie

rispetto per l'organizzazione di aree a parco. Accessibilità, permeabilità fisico-visuale delle aree a diversa funzionalità, riqualificazione ambientale degli spazi aperti completano gli interventi di rigenerazione e rinnovo dei siti dismessi.

I siti militari dismessi assumono, pertanto, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, il ruolo di elemento di attrazione per lo sviluppo locale, coerentemente gli indirizzi di sostenibilità urbana, per la localizzazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche sociali.

La sostenibilità degli interventi è, dal punto di vista urbano, orientata al miglioramento della *mixité fonctionnelle* con l'integrazione di funzioni residenziali - anche speciali (residenze per studenti, housing sociale, cohousing...) - ricettive e servizi, in prossimità di grandi attrezzature urbane; dal punto di vista sociale, al manteni-

mento ed alla integrazione delle funzioni di solidarietà consolidate.

L'ambito E3, Direzione Magazzini Commissariato in Via del Porto Fluviale, individuato dal PRG come Centralità metropolitana e urbana a pianificazione definita (Progetto Urbano Ostiense - Marconi), nella variante del Piano di Alienazione e Valorizzazione, costituisce una delle due aree in cui è possibile operare la trasformazione dell'esistente attraverso azioni di sostituzione finalizzate alla realizzazione di un edificio integrato al contesto locale con l'inserimento di funzioni connesse al residenziale sociale e speciale ed ai servizi locali.

Il tema della sostituzione edilizia, all'interno della dicotomia tra conservazione e innovazione, assegna alla trasformazione un ruolo importante in relazione al rapporto istituito con le preesistenze, rapporto connesso al valore che queste assumono nel nuovo significato di cui il progetto è portatore: l'obiettivo è, quindi, la modificazione critica del manufatto e dell'intorno e non la sostituzi-

zione di un volume con un altro, attraverso la messa in opera di interventi misurati che producano effetti di qualità architettonica piuttosto che di quantità edilizia, all'interno di un equilibrio tra le istanze socio-economiche, le condizioni fisico-ambientali e l'integrazione di tecnologie sostenibili. L'ambito E3 ricade nel più ampio "Ambito di Programmazione strategica Cintura ferroviaria" poiché gli ex Magazzini Militari occupano gran parte dell'area compresa tra la linea ferroviaria Roma - Pisa, l'asse storico di Via Ostiense, Via del Porto Fluviale e Via delle Conce. Il sito, in posizione strategica all'interno del quadrante Ostiense-Marconi, è caratterizzato dalla presenza della caserma del 1918, occupata da circa 300 "inquilini" tra italiani e stranieri, e da depositi in abbandono, eccetto un piccolo magazzino che ospita la comunità di S. Egidio con il mercato solidale. Il PAV definisce come obiettivi generali, finalizzati alla valorizzazione dell'ambito, la sostituzione dell'esistente con una nuova edificazione, ti-

pologicamente integrata ai tessuti circostanti, con il miglioramento del mix funzionale attraverso la realizzazione di residenze speciali e la dotazione di nuovi servizi di livello locale; il recupero della fascia di rispetto ferroviario con un parco pubblico; l'integrazione, infine, delle attuali funzioni di solidarietà sociali presenti.

La ricerca ha articolato, sulla base dei risultati delle analisi tematiche effettuate per valutare la coerenza degli indirizzi istituzionali con le istanze dettate dal territorio, specifiche strategie di intervento finalizzate ad agire sull'efficienza energetica dell'edilizia e sul comfort degli spazi aperti e confinati, tutelando la memoria storica dell'esistente, integrando le azioni di intervento con le trasformazioni urbane in atto da 20 anni, tentando di fornire una risposta coerente con le esigenze abitative del quartiere e degli attuali occupanti.

La sperimentazione ha definito due possibili scenari di intervento, coerenti con i limiti imposti dal vincolo infrastrutturale, di cui uno caratterizzato dalla sostituzione edilizia completa; l'altro finalizzato al recupero della caserma ed al completamento dell'isolato con nuova edificazione. In entrambi il mix funzionale più coerente con il contesto assegna la condizione prioritaria all'Housing Sociale, con il mantenimento dei servizi di solidarietà sociale e l'inserimento di nuove funzioni di piccolo commercio e servizi.

La sostituzione edilizia mira alla ricostruzione della continuità dei tessuti con un assetto coerente con le condizioni del sito, finalizzato a ricostruire i fronti urbani, integrando spazi verdi attrezzati con la fascia verde tampone, a ridosso della ferrovia: l'impianto, studiato in relazione alle componenti fisiche e microclimatiche, permette di controllare da un lato il comfort degli spazi aperti, garantendo un buon livello di soleggiamento e una fascia di verde con essenze specifiche come barriera acustica; dall'altro, implementa la qualità ambientale degli spazi interni, con l'inserimento di dispositivi bioclimatici ed impianti integrati con fonti rinnovabili e con l'adozione di materiali biocompatibili.

Il secondo scenario è caratterizzato dal mantenimento quasi integrale della ex struttura militare - ad eccezione della microdemolizione di una parte e di un magazzino nei pressi del rilevato ferroviario - con il completamento dell'isolato per definire un nuovo fronte su via Ostiense.

La memoria storica viene mantenuta, anche collocando nel piano terra della caserma le funzioni di solidarietà sociale; nuovi spazi commerciali completano il livello terra del nuovo edificio, mentre in entrambi i volumi sono collocate le residenze sociali. L'attenzione al rapporto tra pieni e vuoti in rapporto alle analisi ambientali, conferisce qualità all'intero assetto, definendo spazi

aperti funzionali al miglioramento del comfort termoigrometrico e alla mitigazione dei disagi dovuti all'inquinamento. Analogamente al primo scenario, sono stati definiti indirizzi prescrittivi di dettaglio sulla trasformazione del costruito, con l'attenzione particolare all'intervento di retrofitting funzionale ed energetico sull'ex caserma.

La costruzione della matrice multicriteriale in cui sono pesate, per i due scenari, le differenti azioni in modo da ottenere un giudizio di valore in relazione alla coerenza con gli obiettivi definiti nella fase valutativo-operativa, evidenzia per il secondo, con il recupero della caserma ed il completamento edilizio, un carattere più integrato e rispondente alle necessità del territorio emerse in riferimento alle aspettative degli attori coinvolti (associazioni di solidarietà sociale, futuri utenti e cittadini di quartiere, investitore privato, Roma Capitale).

La rigenerazione urbana, quindi, si muove all'interno di strategie equilibrate che integrino il recupero, la riconversione ed il riutilizzo dell'esistente con la microdemolizione e ricostruzione per la sostituzione di parti e componenti dei tessuti non più funzionali, coerentemente con la riduzione del consumo dei suoli urbani, realizzando nuovi e più coerenti mix funzionali, efficienti dal punto di vista ecologico ed energetico, integrati con i differenti contesti sociali ed economicamente sostenibili. □

References

Baiani S. (2010), *Riqualificare l'esistente*, in M.C. Forlani, *Cultura Tecnologica e Progetto Sostenibile. Idee e proposte ecosostenibili per i territori del sisma aquilano*, Alinea, Firenze, pp. 42-51.
Bardelli P.G., Caldera C. (2007), *Valorizzazione e*

recupero del patrimonio edilizio in Italia. Commenti e approfondimenti, Celid, Torino.
Cangelli E., Paoletta A. (2001), *Il progetto ambientale degli edifici*, Alinea, Firenze 20.
Davoli P. (2010), *Il recupero energetico ambientale del costruito*, Maggioli, Rimini.

Inzaghi G.A., Vanetti F. (2011), *Il recupero e la riqualificazione delle aree urbane dismesse. Procedure urbanistiche ed ambientali*, Giuffrè, Milano.
Dragotto M., Gargiulo C. (2003), *Aree dismesse e città. Esperienze di metodo, effetti di qualità*, Franco Angeli, Milano.

