

Il processo di valorizzazione di un edificio simbolo dell'architettura moderna

Il tema della valorizzazione di un edificio simbolo dell'architettura moderna, incluso fra gli edifici di rilevante interesse storico dallo stesso MiBACT, viene affrontato in un'esperienza romana tenendo conto attentamente e congiuntamente dei problemi e delle soluzioni di carattere sia tecnico e funzionale, che gestionale e finanziario. Ad indirizzare l'intervento è uno studio di fattibilità che contempla un'impostazione metodologico-operativa tale da supportare e guidare la fase di progettazione e realizzazione in tutte le diverse fasi di sviluppo. L'esperienza presentata può considerarsi un esempio di come i processi mirati e sostenibili di valorizzazione immobiliare possano apportare significativi benefici per la difesa e la salvaguardia del patrimonio architettonico del nostro paese.

The enhancement process of a building symbol of modern architecture

The topic of the enhancement process of a building symbol of modern architecture, that has been included by the MiBACT among the buildings of considerable historical interest, is handled in a Roman experience taking in carefully consideration the problems and the solutions under both technical and functional point of view as well as managerial and financial. To direct the participation is a feasibility study that contemplates a methodological-operative setting able to support and guide the planning and implementation in all the different phases. The experience that is presented can be considered as an example of how the targeted and sustainable processes of real estate development could bring important benefits in the protection and preservation of the architectural heritage in our country.

Oliviero Tronconi*

Il contesto dell'esperienza

L'edificio a Roma di via Campania 59/C, angolo con via Romagna, viene costruito negli anni 1963-1965 quando l'Istituto Romano Beni Stabili, in una fase di rilancio della propria attività, decide di realizzare un edificio nuovo e rappresentativo della propria immagine. La progettazione venne affidata allo Studio Passarelli che diede vita ad un nuovo immobile sito: "in un lotto particolarmente interessante da ricavare dalla distruzione di un edificio su via Campania, una strada selciata, alberata, dai larghi marciapiedi, ove l'atmosfera vecchiotta, distesa, il colore delle mura, il traffico ancora scarso ricordavano il

composto linguaggio della borghesia romana belle époque, quel misto di bonomia e di civiltà senza affettazione, già quasi scomparso". L'edificio è collocato di fronte alle Mura Aureliane, all'estremità settentrionale del quartiere Boncompagni che presenta un intreccio di lotti regolari, perimetrati verso Villa Borghese dalla linea delle mura che con il loro andamento, la presenza massiva e la consistente matericità, formano l'elemento unificante di un tessuto urbano privo di definizione perché impostato sul reticolo delle strade. L'idea guida del progetto è stata quella di realizzare tre funzioni stratificate orizzontalmente, ma unificate dalla maglia regolare dei pilastri quadrilobati: il commercio, che

dalle strade si affacciava su due piani seminterrati arretrati in pianta e in sezione; gli uffici, a filo perimetro esterno, su tre livelli collegati tra loro da una spaccatura verticale della parete vetrata e con altezza pari alle fronteggianti mura romane che si specchiano sulla pelle vetrata continua color bruno; le residenze, su quattro livelli, con evidenziati i pilastri, gli sbalzi, le terrazze, gli arretramenti, aventi pareti in graniglia chiara, gres ceramico lucido variegato sul bruno, infissi in ferro e vetro e abbondante verde. A questa immagine dell'esterno corrispondevano interni anche su più livelli collegati da due scale circolari affiancate e da un blocco ascensori a servizio degli uffici e delle residenze. L'edificio, già allora bi-funzionale, rappresenta ancora oggi un'architettura unica del panorama romano dei primi anni '60 del secolo scorso, instaurando un dialogo estremamente originale con le preesistenze che la circondano ed in particolare con la straordinaria presenza "tettonica" delle Mura Aureliane. Esso si caratterizza per i tre elementi sovrapposti e dissonanti che lo compongono e che esprimono tre linguaggi architettonici differenti in relazione alle tre funzioni (commerciale, uffici e residenziale) che rappresentano. L'elemento maggiormente caratterizzante è il corpo centrale, ovvero lo spazio uffici, il quale riflette quale "moderno specchio" l'antico ordito delle Mura. L'immobile è incluso tra gli edifici di rilevante interesse, sia da parte del MiBACT, che dal Comune di Roma.

La genesi dell'intervento

Durante la realizzazione dell'edificio, nel 1965, l'edificio fu acquistato dall'INA - Istituto Nazionale delle Assicurazioni (dal 2001 acquisito dalle Generali) per collocare il proprio centro meccanografico. Il rilascio dell'immobile da parte di INA Assitalia, oltre ad aver liberato le superfici ad uffici determinando la necessità di rilanciare gli spazi, ha offerto l'occasione alla proprietà di intervenire

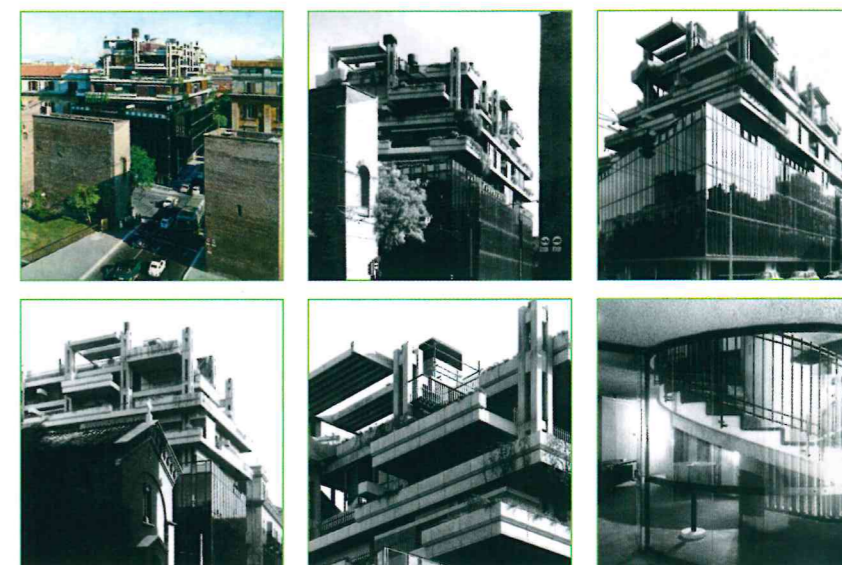


Foto d'epoca -1964

anche sulla componente residenziale che si sviluppa dal quarto piano fino al settimo, con un ingresso autonomo da via Sardegna. Il fattore scatenante è stato l'elevata percentuale di vacancy delle abitazioni che non sembrava diminuire neanche in un mercato come quello romano in cui le abitazioni di pregio sono generalmente premiate. Le ragioni di questa condizione sono riconducibili ad una politica commerciale sbagliata o forse più propriamente assente: la modalità di definizione dei canoni non era differenziata unità per unità, ma calcolata in modo parametrico creando disparità notevoli con l'effetto che gli appartamenti migliori erano tutti affittati, mentre i più grandi erano fuori mercato, colpevole anche un layout poco efficiente che agli ultimi piani si sviluppava fino a tre livelli. Un ultimo fattore riguardava lo stato manutentivo degli appartamenti che, in quel momento, era inadeguato.

Lo studio di fattibilità della valorizzazione

Il processo di valorizzazione dell'edificio polifunzionale di via Campania è stato un intervento di particolare delicata

tezza poiché si è dovuto adeguare un manufatto unico per posizione e qualità architettonica, alle correnti esigenze in tema di comfort e di funzionalità degli uffici moderni.

Se si esclude l'originaria componente a destinazione commerciale, lo studio di fattibilità ha evidenziato come la migliore destinazione possibile per questa porzione di immobile fosse, in effetti, quella ad uffici. Anche per la parte al piano terra e per parte del primo piano interrato con destinazione retail era abbastanza naturale una conferma nell'utilizzo corrente ad ufficio, anche per la presenza di condoni (ex L. 47/1985) e per l'opportunità di ospitare funzioni accessorie come sale riunioni e/o formazione oppure archivi e depositi.

La decisione conclusiva fu la trasformazione ad uffici di tutta la parte del fabbricato che arrivava fino al quarto piano fuori terra. Sulla base delle simulazioni, l'importo massimo delle spese per la valorizzazione era di 3.600.000 euro a patto che si riuscisse a locare gli spazi a valori unitari massimi della zona, vale a dire a 400 euro/mq annui. Uno dei punti di forza maggiormente significativi era inoltre la presenza

dell'autorimessa - con gestione autonoma e capienza massima di circa 150 autovetture - dato che l'immobile si trova ai limiti della Zona a Traffico Limitato (ZTL).

Caratteristiche tecniche dell'intervento

L'edificio, ben costruito, presentava al momento dell'intervento segni di decadimento; dopo oltre quarant'anni dalla sua realizzazione, la facciata metallica dei primi tre piani, unitamente a quella del piano terreno, presentava fenomeni di degrado per vetustà con problematiche di infiltrazione d'acqua e deterioramento delle componenti in calcestruzzo armato. Inoltre, dal punto di vista dei consumi energetici, costituiva un punto critico, in quanto realizzata con una semplice vetrata temperata monostrato su telaio interamente in acciaio. Anche la parte impiantistica necessitava di essere sostituita integralmente. Il centro EDP, seppur particolarmente evoluto per l'epoca di costruzione, era dotato di un impianto di riscaldamento e raffreddamento a mezzo di fancoil ad acqua, con un impianto di ventilazione separato i cui passaggi erano stati celati nello spessore della parte terminale dei solai di piano. Nel tempo e con il susseguirsi dei conduttori, in alcune zone, gli impianti di condizionamento sono stati implementati con l'installazione di unità multisplit che però non erano state adeguatamente integrate nel contesto architettonico.

Obiettivo dell'intervento è stato quello di conservare, per quanto possibile, l'aspetto originario dell'edificio e delle sue facciate.

Nel dettaglio, l'intervento di valorizzazione degli spazi destinati ad ufficio può essere suddiviso in due fasi fondamentali:

- il ripristino della facciata;
- la ridefinizione impiantistica e architettonica degli spazi interni.

Il ripristino della facciata

L'intervento di ripristino della facciata, elemento caratteristico primario dell'edificio, è stato programmato nel massimo rispetto degli elementi originali, sia per quanto concerne le parti vetrate, sia riguardo alle componenti metalliche. Obiettivo dell'intervento è stato quello di migliorare/incrementare le prestazioni dell'intero sistema di facciata, pur conservandone l'aspetto. Nella fase iniziale, sono state valutate tre differenti soluzioni alternative:

- il restauro e l'adeguata riverniciatura delle facciate, la sostituzione dei vetri con nuove lastre con caratteristiche richieste dalla progettazione degli impianti;
- nuove facciate, con infissi in lamiera di acciaio (a taglio termico o profilo freddo) verniciate del colore attuale, con adeguate lastre di vetro conservando o sostituendo la struttura metallica;
- nuove facciate, con infissi in alluminio a taglio termico verniciate del colore attuale, con adeguate lastre di vetro e nuova struttura.

Per il piano terra, sono state proposte le stesse tre soluzioni (restauro, infisso in alluminio, infisso in lamiera), con l'inserimento di schermi lamellari o tende per evitare l'introspezione.

In seguito all'analisi tecnico-economica, si è optato per una sostituzione integrale degli elementi di facciata attraverso l'installazione di infissi a taglio termico in alluminio verniciato con dimensioni, taglio e colori pressoché identici all'originale e di superfici vetrate di tipo doppio vetro, basso emissivo e selettivo, in grado di ridurre il fattore solare di più del 60%.

Gli infissi sono stati eseguiti con sagomature, spessori, aggetti, rapporto tra parti fisse ed apribili, rientranze, quanto più possibili simili agli infissi esistenti e ciò ha richiesto la produzione di nuovi profilati con notevole onere economico.

Per il piano terra, si è proposta analoga

soluzione, con infissi in alluminio, a cui sono stati aggiunti degli ulteriori schermi lamellari e tende.

Durante la sostituzione della facciata metallica, sono stati restaurati anche gli elementi in graniglia e gli intonaci.

Il progetto impiantistico e degli spazi interni

Risolto il progetto delle facciate, si è successivamente provveduto ad una completa ridefinizione impiantistica ed architettonica degli interni.

Nel dettaglio, le zone di intervento coinvolte nel progetto di valorizzazione dell'immobile per quanto concerne la componente destinata ad uffici sono state le seguenti:

- piano terzo interrato;
- piano primo interrato;
- piano terra (ingresso/reception);
- piano primo;
- piano secondo;
- piano terzo.

- Piano terzo interrato

Adibito ad autorimessa, ospitava anche alcuni locali tecnici tra cui quello dei contatori elettrici. L'intervento ha previsto la realizzazione di un nuovo locale tecnico e di una cabina elettrica di consegna.

- Piano primo interrato

Il piano primo interrato ospitava diverse funzioni: deposito, archivio e sale meeting. L'intervento ha previsto il restauro dei servizi igienici per l'adeguamento alle prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche e altri interventi finalizzati a garantire il rispetto della normativa antincendio (compartimentazione delle scale e installazione di porte REI).

- Piano terra

La realizzazione di due rampe di accesso, oltre ad aver eliminato il dislivello rispetto al piano stradale, ha garantito l'accesso ai disabili e, conseguentemente, l'adeguamento alle prescrizioni per il superamento



delle barriere architettoniche. Per quanto concerne l'ingresso dell'edificio, è stata demolita la vecchia reception per consentire la realizzazione di un nuovo bancone reception rivestito di maioliche. È stato altresì eliminato lo spazio destinato alla seconda portineria del blocco residenziale. Altri interventi hanno interessato la compartimentazione del vano scala, la realizzazione di un elemento a specchio per consentire la separazione dei due corpi scala dal piano terra e l'inserimento di un montascale a piattaforma per garantire l'accesso dei disabili agli spazi ufficio soprastanti. Inoltre, sono state realizzate pareti mobili, sostituiti tutti i controsoffitti e solo per questo piano è stato mantenuto il pavimento flottante.

- Piani primo, secondo e terzo

Per i tre piani destinati ad ufficio sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione completa dei blocchi dei servizi posizionati davanti all'ingresso attraverso l'introduzione di locali di disimpegno che hanno modificato il posizionamento degli ingressi;
- conservazione del rivestimento in clinker, tipico dell'edificio; laddove non è stato possibile fare altrettanto, ovvero nelle porzioni di edificio per le quali vi era indisponibilità di elementi di rivestimento uguali a quelli esisten-

ti, sono stati utilizzati dei pannelli in corten trattato;

- adeguamento alle prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche che ha imposto l'inserimento di ulteriori servizi per disabili con annessi disimpegni e, lungo il corridoio accanto al blocco bagni, la previsione di uno spazio dedicato alla stampa/fotocopie;
- ridefinizione per tutti i piani del layout per consentire una maggiore razionalizzazione degli spazi;
- per quanto riguarda la normativa antincendio, compartimentazione delle scale con l'introduzione di porte REI, installazione di nuovi controsoffitti ed eliminazione dei pavimenti flottanti a cui è seguita la sostituzione con pavimenti in PVC.

Risultati conseguiti

Intervenire su di un edificio simbolo dell'architettura moderna, incluso tra gli edifici di rilevante interesse storico dallo stesso MiBACT, non è certo semplice: affrontando problematiche e soluzioni tecniche e le non meno complesse problematiche gestionali e finanziarie.

Il processo di valorizzazione ha permesso alla proprietà di ottenere alcuni importanti risultati:

- un incremento del valore patrimoniale dell'immobile dovuto non solo alla capitalizzazione dei costi dell'intervento (CapEx), ma anche alla completa rifunzionalizzazione dell'edificio, aspetto questo che ha determinato un indubbio incremento anche del suo valore di mercato;

- un incremento della redditività dell'immobile che ha consentito alla proprietà Generali Real Estate di riallineare il rendimento del cespite agli obiettivi di budget aziendali;

- un significativo contributo alla riqualificazione dell'area urbana sulla quale insiste l'edificio, attraverso il recupero di un manufatto storico tra le più significative espansioni dell'architettura moderna cosiddetta "brutalista" del nostro paese.

L'esperienza presentata può considerarsi un esempio di come i processi mirati e sostenibili di valorizzazione immobiliare possano apportare significativi benefici per la difesa e la salvaguardia del patrimonio architettonico del nostro paese.

*Docente Politecnico di Milano