

## **Il futuro incerto dell'edilizia residenziale pubblica del novecento: il caso del Villaggio Olimpico di Roma**

*The uncertain future of modern public residential housing: the case of the Olympic Village in Rome*

**Simona Salvo**

Ricercatore universitario nella Sapienza, Università di Roma.

### **Resumen**

Il riconoscimento del valore dell'architettura moderna e la sua conservazione non è materia acquisita, specie se si tratta di edilizia residenziale pubblica. Dopo il 2000 l'esistenza del Villaggio Olimpico di Roma, fra gli insediamenti italiani più significativi del Novecento, è giunta a un bivio in seguito alla realizzazione del nuovo auditorium nelle sue vicinanze che ha innescato un processo di riqualificazione urbana e di repentino ricambio dei suoi abitanti che, però, non garantisce la tutela dell'ormai storico quartiere. Interventi sempre più frequenti tendono ad adeguare gli alloggi agli attuali standard abitativi e di performance energetica producendo modifiche sull'involucro edilizio, specie con la sostituzione degli infissi originari. Una meditata revisione dell'equilibrio energetico degli edifici rappresenta, qui e altrove, il punto d'intersezione fra questioni di restauro dell'architettura e di ricerca tecnologica e solleva la necessità di riflettere su questioni disciplinarmente trasversali per coniugare trasformazione e conservazione del luogo.

**Parole chiave:** Architettura Moderna. Edilizia residenziale pubblica. Restauro Architettonico.

### **Abstract**

The assessment of the cultural value of modern architecture and its conservation are not easily accepted issues, especially in the case of public residential housing. Since year 2000, the life of the Olympic Village in Rome, one of Italy's 20th century most relevant public residential settlements, is at a crossroad after the building of the new auditorium in its vicinity has triggered an urban redevelopment process and a sudden turnover of its inhabitants. However, this urban redevelopment does not ensure adequate conservation of this settlement, which has to be considered a relevant historical area today. An increasing number of transformations tend to adjust the houses to current energy performance standards, but with heavy implications on the architectural layout of building's shell, especially on the original fixtures. An accurate reassessment of the building's energy balance represents, here and elsewhere, the point of intersection between architectural restoration and technological research, highlighting the need to elaborate cross-sectional issues in order to reconcile the transformation and the conservation of the place.

**Keywords:** Modern Architecture. Public Residential Housing. Architectural Conservation.



### **Simona Salvo**

Simona Salvo (1967), architetto (1993), specialista nel restauro architettonico (1997) e dottore di ricerca in conservazione dei beni architettonici (2000), è ricercatore universitario presso 'Sapienza' Università di Roma (2006). Afferisce al Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura ed è membro del collegio di docenti del Dottorato di Ricerca in Architettura. Teorie e progetto e del Lapex Laboratorio di progettazione nei paesi extraeuropei. Ha partecipato a convegni conferenze e seminari in varie università italiane, europee e internazionali sui temi del restauro e della conservazione, prestando particolare attenzione al restauro dell'architettura contemporanea. Ha coordinato gli studi e le ricerche per gli interventi di conservazione e restauro sulla 'Scuola di Matematica' presso la città universitaria di Roma (Gio Ponti, 1935) ed ha partecipato alle ricerche preliminari e al progetto per il restauro delle facciate del grattacielo Pirelli a Milano su incarico della Regione Lombardia. Ha pubblicato articoli e saggi sui temi del restauro e della conservazione dell'architettura, in particolare del Novecento, fra cui: *Il Convento della SS. Annunziata di Ascoli Piceno* (2012), *Pequenas intervenções para grandes monumentos: a escola de Matemática de Gio Ponti na cidade universitária de Roma, 1935-2013* (2013) e le voci *Restauro dell'architettura contemporanea* e *Ricostruzione* per l'Enciclopedia dell'architettura online Wolters Kluwer (2014).

Contacto: [simona.salvo@uniroma1.it](mailto:simona.salvo@uniroma1.it)

## **INTRODUZIONE: Riconoscimento, conservazione, restauro**

Il riconoscimento del carattere storico di molta architettura del Novecento appare oggi unanime, almeno in ambito accademico e specialistico, così come sembra diffusamente condivisa l'esigenza di conservarla. Tuttavia, diversamente dagli edifici antichi il cui carattere monumentale induce a un atteggiamento d'indiscusso rispetto, nel caso dell'architettura moderna e contemporanea la questione della conservazione e del restauro è, invece, ancora in via di definizione, tanto più se si tratta di edilizia residenziale pubblica del secondo Novecento. L'architettura del secolo scorso, infatti, specie quella intimamente coinvolta nella vita quotidiana, stenta ad ottenere un giudizio critico sereno e condiviso poiché non gode di quella 'distanza cronologica' che consente di considerarla da una comoda prospettiva storico-critica (Salvo, 2007). Affrontare il riconoscimento critico del patrimonio architettonico contemporaneo non è, dunque, questione scontata: anzi, richiede alcune riflessioni preliminari, sia di natura storico-critica sia inerenti i principi fondativi del restauro e della conservazione dell'architettura.

Va detto innanzitutto che, nell'opinione comune, la conservazione è ormai considerata un'azione alternativa alla demolizione, quasi una forma di salvataggio da un destino irrevocabile di distruzione e di cancellazione della memoria. Si tratta di una tendenza di pensiero allineata col concetto nord americano di 'preservation' ma che è ben lontano dalla cultura europea della conservazione, vieppiù dai principi del restauro critico italiano. Secondo questa posizione, ormai condivisa a scala internazionale, varrebbe il riconoscimento di valore in sé quale forma di conservazione ridotta a una dichiarazione di principio, senza alcuna implicazione con le trasformazioni e gli interventi cui si dà seguito. L'atto di tutela si configura, allora, nel mero salvataggio dalla demolizione, nulla di più. Ciò, tuttavia, provoca una sorta di corto circuito poiché il manufatto, che costituisce l'oggetto del riconoscimento di valore e la premessa dell'intenzione conservativa, finisce invece per essere dimenticato al momento d'intervenire: allora, si procede secondo criteri pragmatici ed utilitaristici dando seguito a trasformazioni, modifiche, ripristini, ricostruzioni e altro ancora, che alterano il manufatto privandolo di quell'autenticità materiale il cui rispetto è principio imprescindibile del vero restauro.

La questione si pone diversamente se ci si muove in ambito specialistico europeo, specie nel cosiddetto 'restauro all'italiana', secondo cui l'atto conservativo trova origine nel manufatto stesso - considerato per la sua figuratività e per la sua consistenza materiale, espressione di un'immagine e realizzazione di una costruzione - e si attua attraverso il riconoscimento del suo valore. Riconoscimento e restauro operano, dunque, dall'interno del manufatto, entrano nelle sue logiche figurative e costruttive e nella sua intrinseca complessità, mirando a conservarlo materialmente e a rivelarne il significato, conciliando le ragioni della sua conservazione con quelle della vita contemporanea, «realizzando una sintesi dialettica di progresso e continuità» secondo la formidabile sintesi proposta anni fa da Liliana Grassi (Grassi, 1980).

Appare dunque utile ribadire tali principi, specie in considerazione delle architetture del Novecento, dove valori variegati e complessi sono direttamente veicolati dal materiale, dalla sua ragione costruttiva, dalla soluzione tecnologica e dalla tipologia strutturale - insomma dalla consistenza fisica del manufatto - poiché, qui più che altrove, tutto ciò assume un eccezionale ruolo figurativo che, quindi, chiede di essere materialmente conservato per continuare ad esprimersi. Il riconoscimento puntuale del valore del

manufatto, operato attraverso una sua puntuale conoscenza - usando la terminologia del restauro si direbbe «indagando filologicamente la forma e scientificamente la materia» - diventa quindi un passo 'metodologico' imprescindibile qualora s'intenda sinceramente conservare e restaurare. Occorre, dunque, una lettura precisa dell'architettura che consenta di stabilire i limiti e le possibilità dell'intervento, specie se - come nel caso in questione - la conservazione si rende necessaria quanto la trasformazione. Agendo in modo diverso si rischia di tradire il valore stesso che dell'oggetto è stato apprezzato.

Nel caso dell'edilizia residenziale pubblica del Novecento l'atto di riconoscimento diventa dunque cruciale per garantire coerenza all'intervento poiché costituisce un passaggio complesso, difficile da trasmettersi all'opinione pubblica e, spesso, inizialmente solo specialistico. Non trattandosi di monumenti conclamati e tutelati per legge ma di manufatti apparentemente comuni (anzi, spesso disprezzati o, almeno, soggetti a giudizi spesso negativi) deve potersi esercitare uno spiccato senso critico e una consapevolezza storica. Si tratta, infatti, di opere 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 veloce mutare del modo di abitare. Si tratta, poi, anche di considerarne, ma in seconda istanza, l'intrinseca fragilità materiale (di alcuni e, certo, non di tutti i manufatti del Novecento) che espone i manufatti all'azione distruttiva degli agenti atmosferici e del trascorrere del tempo procurando un degrado e un invecchiamento precoci.

La questione va, dunque, affrontata con coraggio e senza preclusioni storiche o disciplinari, ricorrendo a una conoscenza scientifica trasversale che segua la complessità delle opere sulle quali 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, per ridurre al minimo le alterazioni e conservare il più possibile. [Ilustración 01]



Ilustración 01. La zona del Villaggio Olimpico in una recente veduta aerea di Roma. Google Maps.

### 1.- Una vicenda storica recente

Il Villaggio Olimpico, costruito fra il 1958 e il 1960 in vista della XVII Olimpiade di Roma, è fra gli insediamenti residenziali pubblici italiani più significativi del secondo Novecento, testimonianza di un periodo breve ma incantato della storia, civile e artistica, d'Italia.

Esso, infatti, rappresenta una diversa elaborazione del tipo d'insediamento residenziale pubblico che si era andato definendo sia nella prima metà del Novecento - col disegno delle borgate romane pianificate per alloggiare le famiglie sfollate dai quartieri demoliti per ragioni igienico-sanitarie e di ristrutturazione dell'assetto infrastrutturale del centro storico di Roma - sia nei primi anni del secondo dopoguerra con le esperienze importanti realizzate con i Piani INA Casa (1946-1963) (Di Biagi, 2001). Le prime erano insediamenti situati nella campagna circostante la città - l'Agro Romano - molto distanti dall'abitato organizzati da rigidi impianti geometrici - a pettine o a scacchiera - con edifici dalla volumetria scarna e dal linguaggio architettonico essenziale, con proporzioni molto contenute, più vicini all'edilizia rurale dell'epoca piuttosto che a quella residenziale moderna che si andava costruendo in Europa in quegli anni (Villani, 2012). Le altre, in stretta continuità con le prime, proponevano impianti planimetrici, edifici, tipi architettonici e caratteri costruttivi ancora legati alla tradizione costruttiva italiana della prima metà del Novecento, e rispondevano a un linguaggio improntato al neorealismo piuttosto che ad un'espressività moderna e aggiornata ai modelli internazionali. Diversamente, il Villaggio Olimpico introdusse a Roma i caratteri di un'architettura molto moderna e aggiornata alle esperienze nord europee, inserita in un impianto urbano molto originale e contraddistinto da un'insolita apertura e permeabilità verso la città storica e il contesto naturalistico.

Dopo varie vicende che avevano impedito a Roma di diventare sede dei Giochi Olimpici (Talamona, 2010), nel 1950 il Comitato Olimpico Internazionale decise di affidarne l'organizzazione all'Italia e di promuovere la capitale quale sede per le competizioni del 1960. Per realizzare la 'città sportiva', il CONI (Comitato Olimpico Nazionale Italiano) scelse un'area di proprietà pubblica posta nell'ansa che il Tevere forma a nord della città (Rossi, 2004), con una forte connotazione naturalistica data dalla vegetazione rigogliosa e dalla presenza dei rilievi. Il terreno, pianeggiante, era inoltre posto a una quota inferiore rispetto alla viabilità di collegamento, rimanendo da questa scollegata<sup>1</sup>.

L'area aveva storicamente dimostrato una 'vocazione' sportiva: aveva ospitato per anni un ippodromo, era stata poi scelta per costruirvi lo 'Stadio Nazionale' su progetto di Marcello Piacentini e Vito Pardo in occasione del cinquantenario dell'Unità d'Italia del 1911, e, nel 1925, aveva accolto il galoppatoio di Villa Glori, sempre su progetto di Piacentini, i campi del 'Tennis Parioli' e il 'cinodromo della Rondinella', e fin nella Variante al Piano Regolatore redatta da Luigi Moretti nel 1942 in vista dello sviluppo dell'area adiacente destinata al 'Foro Mussolini' e del previsto svolgimento a Roma dei Giochi Olimpici, essa era destinata ad accogliere gli alloggi per gli atleti (Villaggio Olimpico, 1960, pp. 11-18). [Ilustración 02]

---

<sup>1</sup> Questa consisteva nel Lungotevere e nel ponte di Corso Francia progettato da Armando Brasini nel 1938 ma rimasto incompiuto a causa dello scoppio della seconda guerra mondiale.



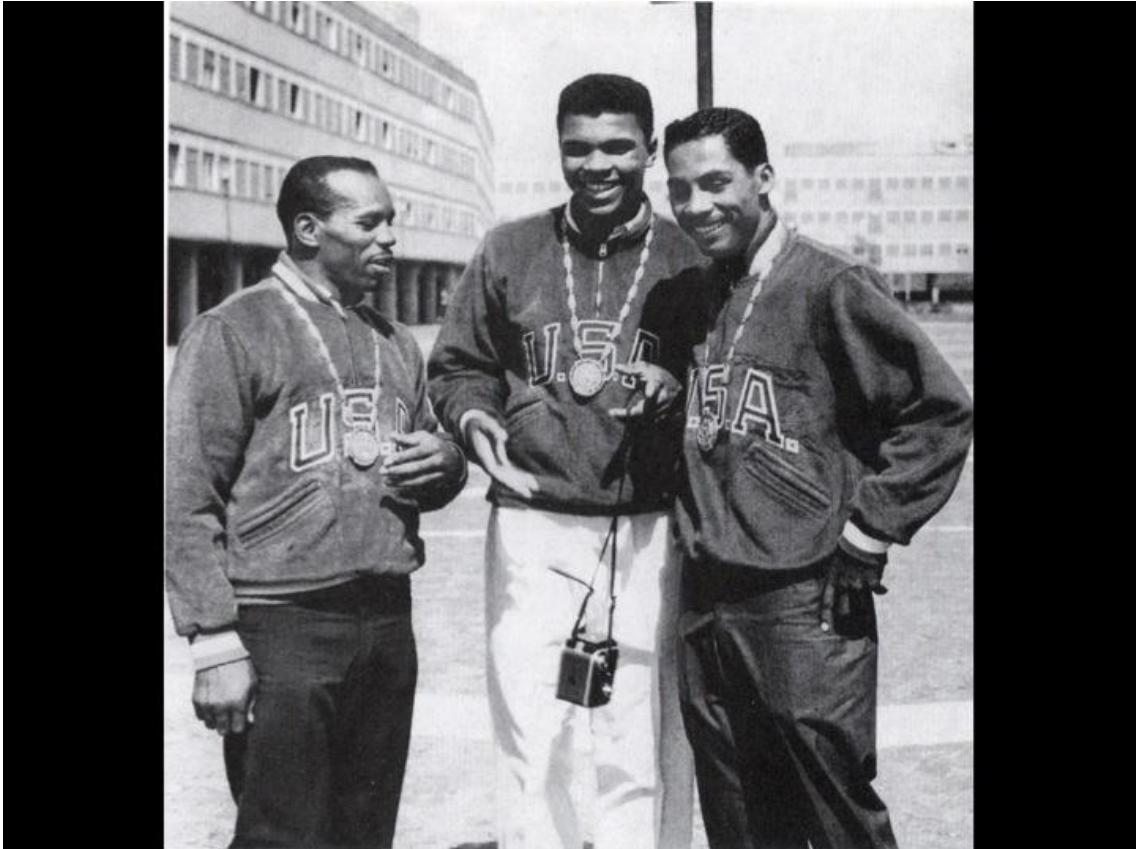


Ilustración 02. Atleti Americani al Villaggio Olimpico di Roma in un momento di riposo durante i Giochi Olimpici del 1960.

Nel secondo dopoguerra l'area fu convertita ad uso residenziale dove, secondo il progetto di Claudio Longo risultato vincitore in un concorso di progettazione del 1948, era previsto un tessuto di palazzine immerse nel verde e tagliato da un viale sopraelevato raccordato alla viabilità principale (Gorio, 1950). Rimasto sulla carta quel disegno, a meno della realizzazione del viale e della viabilità di distribuzione secondaria, l'area fu presto invasa da baracche abusive, note come 'Campo Parioli', misero alloggio di molti che, abbandonata la campagna, si erano trasferiti a Roma per trovare lavoro. L'iniziativa di collocarvi il quartiere residenziale che avrebbe alloggiato gli atleti durante le competizioni olimpiche nell'agosto del 1960 e, successivamente, famiglie di dipendenti statali, pareva quindi soddisfare numerose e diverse istanze fra cui, non ultima, quella di 'bonificare' socialmente l'area, molto vicina al centro storico e ai quartieri benestanti della città. [Ilustración 03]



Ilustración 03. Roma, Villaggio Olimpico, veduta aerea dell'area destinata alla realizzazione del quartiere prima della costruzione, 1958. Archivio Coni.

Non ancora conclusasi l'esperienza INA-Casa, il progetto per il Villaggio Olimpico di Roma pose ancora una volta la questione della 'casa per tutti' che aveva suscitato un acceso dibattito nell'Italia del secondo dopoguerra per le notevoli implicazioni storiche, politiche, economiche e sociali. L'incarico di progettare il quartiere - dalla scala urbana a quella architettonica - fu affidato ad un gruppo di architetti fra i migliori dell'epoca formato da Vittorio Cafiero, Adalberto Libera, Amedeo Luccichenti, Vincenzo Monaco e Luigi Moretti, (Spgnesi, 2011)<sup>2</sup>. Essi proposero un modo originale e innovativo d'intendere la città e la casa stabilendo nuove relazioni fra il quartiere e i margini della città storica e fondendo un linguaggio architettonico moderno e internazionale con un'idea tutta italiana dell'abitare: nel disegno del Villaggio Olimpico si scontravano e si riconciliano, così, molti aspetti della cultura e della società italiana, all'epoca in grande fermento.

La rigorosa distinzione fra ambienti di servizio e di rappresentanza raccordati da opportuni filtri poteva essere colta quale riflesso di un assetto sociale ancora molto tradizionale ma, anche, quale attento controllo dell'introspezione, mentre il linguaggio che connota l'involucro edilizio e il ricorso a materiali e forme modernissime e internazionali, si ponevano in antitesi rispetto ad esperienze simili, specie se poste a confronto con le realizzazioni INA-Casa degli anni precedenti. Diversamente che altrove, nel Villaggio Olimpico si ricorreva a un linguaggio 'canonicamente' moderno, riferito ai 'cinque punti dell'architettura moderna' dettati da Le Corbusier (pianta libera, facciata libera, pianta rialzata su pilotis, tetto giardino, finestre a nastro), ma con materiali tecniche costruttive e forme architettoniche legate, piuttosto, alla tradizione italiana. [Ilustración 04a e b]

<sup>2</sup> L'attribuzione ai singoli professionisti della progettazione dei vari edifici che compongono il quartiere, pur affrontata in varie occasioni, non è stata ancora precisata.

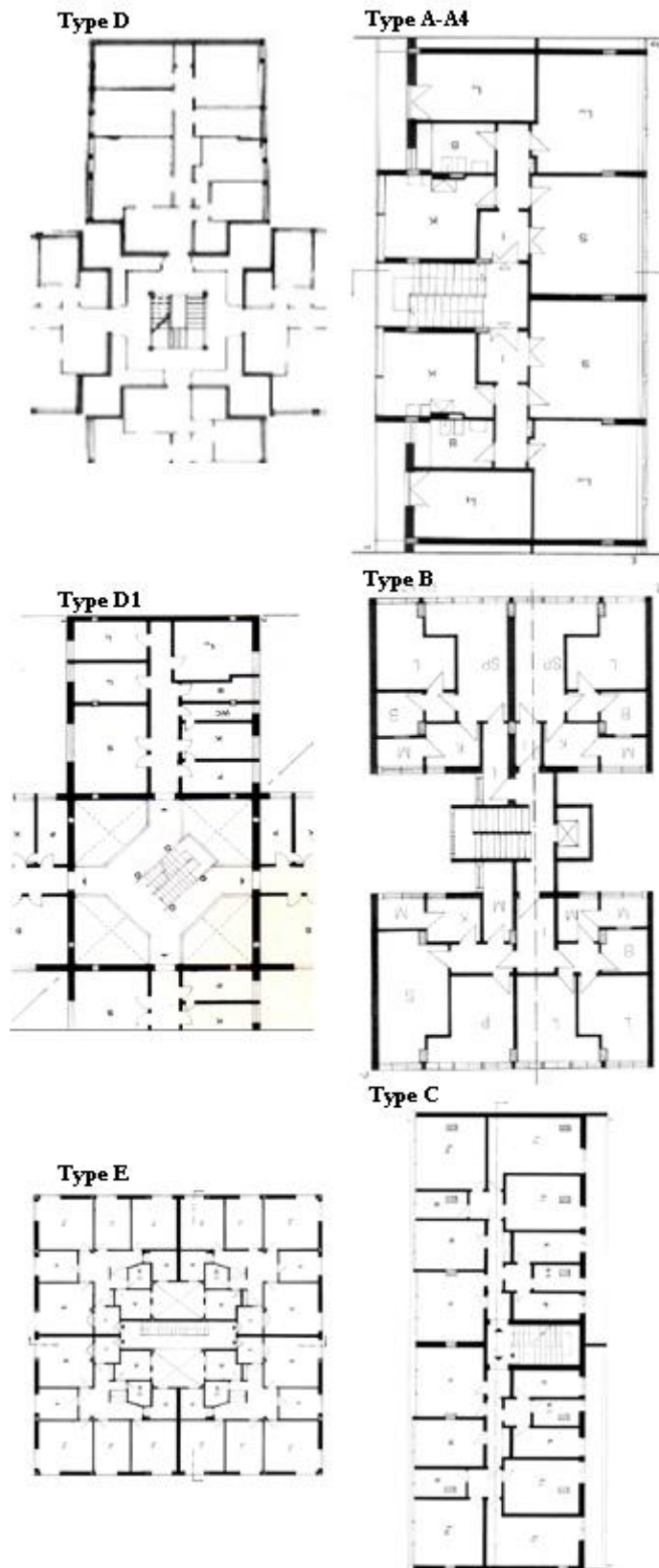


Ilustración 04. a e b. Roma, Villaggio Olimpico, principales tipologías edilicias y habitativas (a) e distribución de los diversos tipos en los edificios del barrio (b).



Nel corso degli anni distribuzione, taglio e organizzazione spaziale degli appartamenti del Villaggio saranno molto apprezzati dagli abitanti che, invece, non capiranno le ragioni del modernissimo involucro degli edifici - specie delle grandi aperture orizzontali, malintese *fenestres en longueur* ma, in realtà, tradizionalissimi infissi ad anta singola, doppia o 'a vasistas' orizzontale, giustapposti a formare una finestratura orizzontale lungo l'intero prospetto<sup>3</sup> - troppo distante dall'immaginario popolare italiano dell'epoca, tanto da indurli a 'negarle' chiudendole con tamponature permanenti e interruzioni di vario genere.

L'elaborazione del progetto definitivo per il quartiere fu molto veloce, fra l'aprile e il dicembre del 1958 ma non andò oltre l'elaborazione alle scale 1:100 - 1:50 con alcuni dettagli costruttivi disegnati a scala ravvicinata. L'opera fu realizzata in circa 18 mesi, dal gennaio del 1958 al giugno del 1960, non senza modifiche al progetto iniziale, rispetto al quale restarono sulla carta anche molte delle attrezzature pubbliche, fatto che decretò una *défaillance* mai più recuperata<sup>4</sup>. Committenti erano l'INCIS (Istituto Nazionale Case per gli Impiegati dello Stato) e il Ministero dei Lavori Pubblici, mentre al CONI-COR (Costruzioni Olimpiche Roma) fu demandata l'esecuzione delle opere collaterali, necessarie all'espletamento dei giochi. Il quartiere constava di 35 edifici con 1348 appartamenti nelle numerose varianti dei tipi residenziali adottati, in linea e a croce, dai tre ai sei piani (incluso il piano *pilotis*) distribuiti da vani scala originariamente *en plein air* che servivano, a ciascun livello, due, tre o quattro alloggi; 160.000 m<sup>2</sup> dell'area, più di due terzi del totale, furono invece sistemati a verde. [Illustración 05]



Ilustración 05. Roma, Villaggio Olimpico, foto area scattata nel 1960 a conclusione dei lavori di costruzione. Archivio Coni.

<sup>3</sup> Nelle tipologie edilizie A, D ed E le aperture sono invece costituite da semplici finestre e porta-finestre a una o a due ante per l'affaccio e l'accesso ai balconi.

<sup>4</sup> Va precisato, infatti, che i disegni 'd'autore' risultano in molto casi difformi dall'opera realizzata. Il progetto, infatti, subì numerose modifiche nel corso della realizzazione, solo alcune delle quali registrate nei documenti d'archivio. Disegni di progetto direttamente attribuibili a Luigi Moretti, sono conservati presso l'Archivio Centrale dello Stato, fondo 'Luigi W. Moretti', serie II, Opere e progetti, 1930-1975, U.A., 144, «1958 - 181 Villaggio Olimpico di Roma, Viale Tiziano, 1958», consultabili in formato digitale nel DVD n. 3; ulteriori documenti si trovano negli archivi privati degli altri autori cui si deve il progetto per il quartiere.

Accolto con entusiasmo dal pubblico e dalla critica, specie quella straniera che innanzitutto apprezzò l'impianto urbano del quartiere, il Villaggio Olimpico di Roma fu il primo caso in cui si riuscì a conciliare un piano d'investimento pubblico, volto a soddisfare il crescente fabbisogno abitativo dell'epoca, con le esigenze delle attrezzature olimpiche (Villaggio Olimpico, 1960, pp. 31-40). Le numerose comodità e la qualità della vita di relazione che offriva il quartiere, autonomo e ben strutturato, risultarono molto gradite alle famiglie dei dipendenti dello Stato che subentrarono agli atleti olimpici nell'autunno del 1960.

Bui, come per la storia civile italiana e per l'urbanistica di Roma, gli anni Settanta e Ottanta segneranno una caduta verticale nella fortuna critica del Villaggio e l'inizio del suo decadimento fisico. Un crescente tasso di delinquenza e l'infiltrarsi di microcriminalità diffusa trasformeranno il quartiere in una zona malfamata della città, trascurata dall'amministrazione comunale e dalla proprietà ancora pubblica degli edifici che tralascieranno la manutenzione di spazi pubblici, viabilità e vegetazione. Tale condizione svilirà pericolosamente il senso d'identità sviluppato dagli abitanti, instillando nei giovani nati nel quartiere, il desiderio di abbandonare quel luogo, ormai malsicuro e ghettizzato ma pur sempre molto amato per aver costituito, almeno nei primi anni, il quartiere in cui molti avevano vissuto felici e ormai si riconoscevano.

Nel corso degli anni, al degrado sociale e al decadimento materiale di spazi pubblici ed edifici, si sovrapporrà anche l'effetto delle trasformazioni apportate dagli abitanti che consistono, per lo più, nella chiusura delle logge per aumentare la superficie abitativa degli alloggi, nell'applicare tende e schermature d'ogni genere per proteggere le abitazioni da un eccessivo soleggiamento, oppure nel murare parte delle lunghe aperture orizzontali per addossarvi gli arredi ed imprimere un assetto più tradizionale all'assetto architettonico degli interni. Trasformazioni, modifiche, adattamenti e adeguamenti, condotte con mezzi ridotti e, quindi, materialmente poco incisive rappresenteranno, di contro, il sintomo di un uso assiduo e affettuoso, fatto di straordinaria importanza in quanto garanzia insostituibile di tutela per il quartiere che, con gli anni, si avviava ad acquisire anche un carattere storico.

## **2.- Un quartiere storico 'al bivio'** [Ilustración 06.]

Nel corso dell'ultimo decennio il Villaggio Olimpico ha conosciuto un'inaspettata rivalutazione sulla scorta della realizzazione, nelle sue immediate vicinanze, del nuovo auditorium di Roma su progetto di Renzo Piano, fra il 1994 e il 2002 (Vidotto, 2001)<sup>5</sup>. L'inserimento del polo culturale, infatti, oltre ad imprimere un impulso al miglioramento dell'assetto urbano dell'area imponendo la riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture, ha innescato un processo di rivitalizzazione e di 'bonifica' sociale dell'intero quartiere, seppure indiretto e certo non programmato (Rossi, 2001)<sup>6</sup>. Di questa trasformazione, avvenuta quasi spontaneamente, ha preso atto persino il

---

<sup>5</sup> Dopo lungo dibattito in merito alla localizzazione del nuovo auditorium di Roma, fra diverse alternative fu scelta l'area del Flaminio e, nel 1994, indetto un concorso ad inviti da cui risultò vincitore Renzo Piano.

<sup>6</sup> La realizzazione del 'Parco della Musica' ha restituito una nuova e specifica identità all'area, quale polo per lo sviluppo della cultura contemporanea della città, poi rafforzata dal Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, varato nel 2002, che l'ha eletto quale 'Ambito di Valorizzazione' e ha inserito il Villaggio Olimpico nella 'Carta della Qualità'.

Nuovo Piano regolatore di Roma, anche sull'onda di un'imprevista inversione nel mercato immobiliare nel quartiere che, attraverso la riattivazione della compravendita degli alloggi, ha innescato un processo di benefica gentrification avvalorando la connotazione culturale e storico-architettonica della zona<sup>7</sup>. [Ilustración 07]

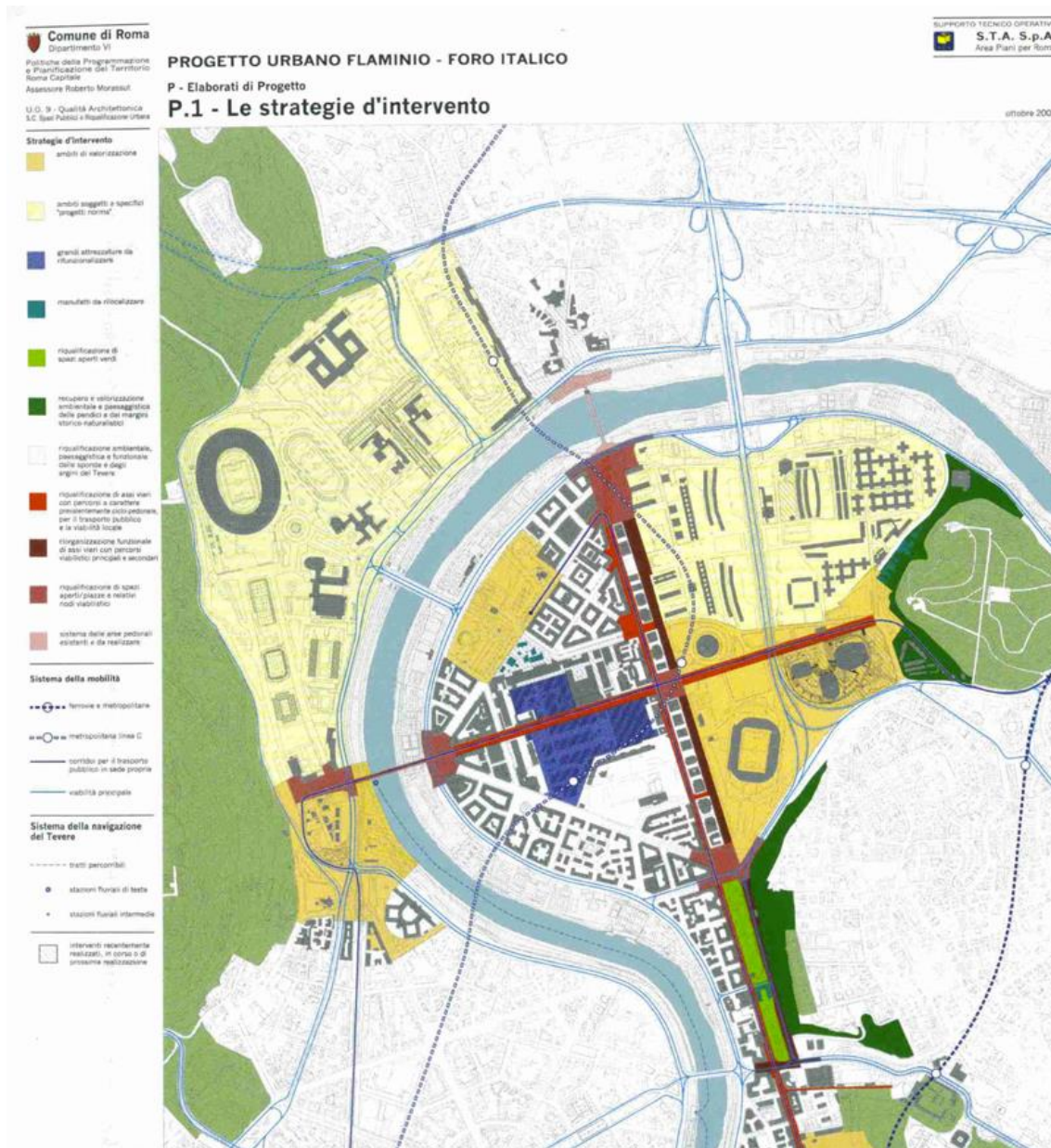


Ilustración 06. Nuovo PRG di Roma del 2002, P.1 Le strategie d'intervento, online.

<sup>7</sup> Non è un caso che Comune di Roma abbia deciso di realizzare qui il museo MAXXI (Z. Hadid, 2010), il 'Ponte della Musica' (Studio Happold e architetti Powell-Williams, 2008-2011).



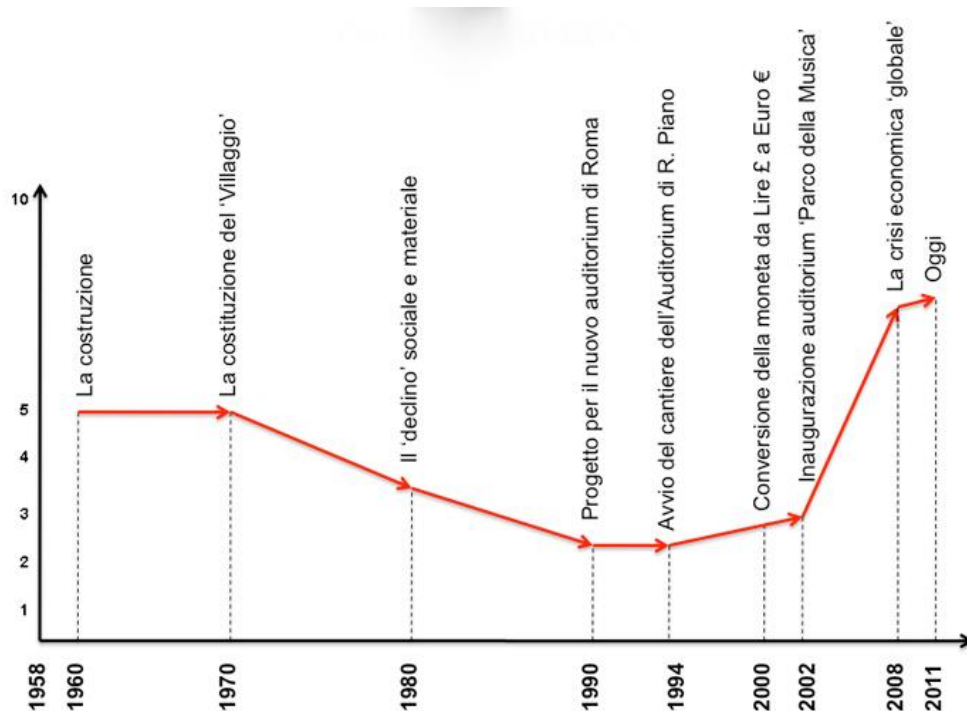


Ilustración 07. L'andamento dei prezzi di mercato degli alloggi del Villaggio Olimpico dal 1960 ad oggi.

Le famiglie dei dipendenti dello Stato che avevano inizialmente colonizzato il quartiere erano ormai incapaci di apprezzare i vantaggi che esso offriva esprimevano riluttanza a rimanere nel quartiere. Peraltro, cresciuto il valore di mercato degli alloggi, si andava profilando l'opportunità di vendere, con ampi margini di profitto, a nuclei familiari giovani e di condizioni socio-economiche più elevate<sup>8</sup>. Al vecchio tessuto sociale proprietario ne andava, quindi, subentrando uno nuovo, culturalmente capace di apprezzare le qualità urbanistiche e architettoniche del quartiere ed economicamente disposto a sostenere opere di riqualificazione degli spazi pubblici, del verde e la manutenzione delle parti condominiali; l'ingresso di famiglie con bambini ha, poi, riattivato la riqualificazione di attrezzature, quali parchi, scuole, edifici pubblici e spazi per il commercio, attraverso interventi pubblici e privati. S'è in tal modo invertita la tendenza progressiva all'abbandono e all'incuria durata fino alla fine degli anni Novanta e dovuta anche all'età ormai avanzata dei primi proprietari. La progressiva sostituzione del tessuto sociale originario - quello insediato nel 1960 che qui è rimasto per quasi due generazioni - si rispecchia in modo evidente sul tessuto edilizio chiaramente modificato 'a macchia di leopardo' alla scala del singolo alloggio. Il fenomeno inoltre stenta a procedere in modo omogeneo anche alla scala del quartiere, di fatto apprezzato in modo diverso in base alle tipologie edilizie, alla densità abitativa e alla dotazione di spazi pubblici e verde. Tuttavia, prevedibilmente, esso non si arresterà fino al completo ricambio degli abitanti (Salvo, 2011).

<sup>8</sup> Il passaggio di proprietà degli appartamenti è stato stimolato anche da fattori economici e finanziari dovuti all'offerta vantaggiosa di alloggi messi sul mercato dalla seconda generazione di abitanti (in genere i figli dei primi assegnatari ormai deceduti) che avevano già riscattato le abitazioni presso l'ATER. Si stima che tale processo, ormai segnato anche da una forte speculazione, sia giunto al 70% ca. del totale delle unità abitative, seppure con una distribuzione non uniforme nella compagine del quartiere in conseguenza al fatto che alcune tipologie e tagli di alloggi godono di un mercato più favorevole rispetto ad altri.

Debolmente protetto dalle leggi di tutela, come gran parte dell'architettura del secondo Novecento, il Villaggio Olimpico di Roma si trova oggi in una condizione di pericolosa transizione. È incerto, infatti, se il quartiere possa essere tutelato ai sensi di legge quale proprietà pubblica poiché non è detto che sia da considerarsi ancora tale (dato che gran parte degli alloggi è ormai divenuta di proprietà privata) e non è detto che i cinquant'anni di vita del quartiere siano sufficienti per sottoporlo alla tutela per legge<sup>9</sup>.

Da un lato gli edifici esigono di essere mantenuti in ogni loro parte (scale, androni, lastrici solari, facciate, superfici in cemento faccia a vista degli elementi strutturali e impianti) e, dall'altro, i nuovi abitanti chiedono di ristrutturare e di adeguare gli alloggi a nuovi standard abitativi, di tipo architettonico e distributivo, e in termini di performance energetica. Di conseguenza, sia le parti comuni degli edifici sia l'interno dei singoli alloggi sono interessati da sempre più numerosi interventi di manutenzione e ristrutturazione eseguiti, però, senza un'effettiva consapevolezza della qualità urbana, architettonica e storica del quartiere. Si tratta, infatti, di operazioni per lo più volte ad assecondare puntualmente istanze contingenti, ad esempio per aggiornare le dotazioni tecnologiche degli alloggi, adeguare le installazioni impiantistiche o assecondare qualche normativa sopraggiunta nel frattempo, ma senza rispetto per l'architettura dell'edificio e senza alcuna regolamentazione che coordini fra loro trasformazioni dello stesso tipo. Le ricadute sull'assetto degli spazi pubblici e sulla consistenza edilizia degli edifici oggi sono più incisive che in passato (oltre che più evidenti) anche a causa delle maggiori potenzialità economiche dei nuovi proprietari.

Alla scala urbana tali trasformazioni consistono, innanzitutto, nell'affastellamento di siepi, alberature e piante di specie diverse (abeti, rose, palme, alberi da frutto, piante d'appartamento), l'inserimento di elementi di arredo aggiunti senza un disegno o una regola, nella pervasiva presenza di automobili lasciate in sosta ovunque - specie ai piani pilotis - che ostruiscono la continuità della visuale e impoveriscono il rapporto fra paesaggio naturale e costruito, e nella cronica assenza di manutenzione della vegetazione di margine - specie nelle zone che esulano dalla competenza dei condomini - che cresce incontrollata con complicazioni anche di natura igienico-sanitaria e di sicurezza sociale. [Ilustración 08]

---

<sup>9</sup> La legge italiana di tutela monumentale prevede che una proprietà pubblica sia ope legis protetta allo scadere dei cinquant'anni di vita. Nel caso del Villaggio Olimpico, entrambe le condizioni andrebbero verificate. Innanzitutto andrebbe valutato se e in quale percentuale gli alloggi appartengono ancora all'ATER poiché gran parte di essi sono stati riscattati dai primi inquilini e poi rivenduti. Inoltre, il recente "Decreto Sviluppo" promulgato nel 2011 ha spostato da cinquanta a settant'anni il limite cronologico oltre il quale consentire la tutela per legge e non è detto che il Villaggio si sia salvato da questa odiosa legge visto che ad oggi non v'è traccia di alcun provvedimento a favore della conservazione dell'insediamento.





Ilustración 08. Roma, Villaggio Olimpico, edificios del tipo 'A': formas de alteración de los materiales de superficie y de los elementos constructivos.

Alla scala condominiale, facciate, piani pilotis, corpi scala e giardini interni subiscono modifiche sostanziali, ad esempio con la chiusura degli androni (originariamente schermati con vetrate o cancellate fino ad un'altezza di circa 2,50 dal piano strada, oggi sopraelevate fino a completa chiusura), con l'inserimento di ascensori, con la tinteggiatura in diversi colori delle superfici in cemento faccia a vista e altro ancora. Se l'assenza di un piano di recupero che regoli le trasformazioni alla scala urbana e la

manca di gestioni condominiali coordinate e ben dirette hanno portato a modifiche e trasformazioni disordinate degli spazi pubblici, del verde e delle parti comuni degli edifici, ancora più incisive e deleterie risultano le alterazioni procurate dagli abitanti, oggi in maggior numero privati che, oltre ad adattare gli alloggi alle proprie esigenze, intendono sopperire autonomamente ai cosiddetti 'difetti' del costruito. 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. La struttura portante è, infatti, costituita da semplici telai in cemento armato che scandiscono alloggi con dimensioni che variano dai 45 ai 170 metri quadri secondo il tipo edilizio e la posizione nel contesto dell'edificio.

Le modifiche a scala architettonica e distributiva derivano, però, anche dalla tendenza a sopperire a quelli che - troppo superficialmente - sono stati considerati 'difetti' tecnico-costruttivi. È infatti vero che l'eccessiva esiguità dimensionale o, anche, la riduzione della 'massa materiale' degli elementi costruttivi principali, in particolare dell'involucro edilizio, costituiscono un dato di fatto, un fattore 'endogeno' da cui non si può prescindere poiché caratterizza la costruzione. 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; dei solai fra piani pilotis e primo e di copertura; dei profilati che costituiscono gli infissi, sistemi prefabbricati 'monoblocco' in lamiera zincata verniciata di bianco peraltro privi di guarnizioni e sigillature, con ampie vetrate spesse solo 2 millimetri e forniti di cassonetti in lamiera zincata privi d'isolamento e fissati direttamente al cordolo in cemento armato con avvolgibili in legno Douglas verniciato, in giallo o in verde; delle tramezzature interne realizzate con forati posti in foglio; ma anche delle finiture interne, ad esempio i pavimenti realizzati con piastrelle di graniglia di cemento in vari colori 20 x 20 x 3 centimetri e i rivestimenti degli ambienti di servizio in mosaico di piastrelline in ceramica di 3 x 3 x 0,3 centimetri in vari colori. Il problema non riguarda, infine, le strutture portanti, costituite da telai in cemento armato chiusi con muratura tradizionale, che risultano ben dimensionate, a meno dello spessore dello strato 'copri-ferro', appena sufficiente.

Le modifiche all'interno dei singoli alloggi hanno però innescato un meccanismo a catena con conseguenze di vario ordine e grado - che concorrono alla figuratività e all'assetto cromatico degli esterni, qui resi con pochi ma indispensabili elementi - e pesanti ricadute anche sull'equilibrio termo-igrometrico degli ambienti. Alla redistribuzione degli alloggi, infatti, segue spesso la sostituzione degli infissi originari (sbrigativamente considerati inefficienti), e le modifiche alle partiture modulare originaria delle aperture che, a sua volta, produce alterazioni sostanziali al disegno dei prospetti esterni. A ciò si aggiunga la sostituzione degli avvolgibili e l'installazione a vista dei condizionatori d'aria che, nel complesso, incidono visivamente e materialmente sull'involucro edilizio. [Ilustración 09]



Ilustración 09. Roma, Villaggio Olimpico, edifici del tipo 'A': modifiche all'involucro edilizio.

### 3.- Architettura, costruzione e materiali fra trasformazione e conservazione

Dato il confronto generazionale, fra vecchi e nuovi abitanti, che costituisce la causa e l'effetto delle trasformazioni stesse in atto, il Villaggio Olimpico di Roma sta attualmente vivendo un momento storico complesso e problematico sia a causa delle implicazioni gestionali che comporta una proprietà ancora molto differenziata, incerta e irrisolta, sia a causa dei cambiamenti che stanno subendo gli edifici. Si profilano, infatti, due possibilità: che si vada incontro ad una graduale ma subdola trasformazione incontrollata e radicale della loro consistenza edilizia, condotta alla scala dell'alloggio e dai singoli privati; oppure che il rinnovamento del tessuto sociale porti con sé anche una rinnovata consapevolezza delle qualità storiche e architettoniche dei manufatti e consenta di procedere con inevitabili modifiche ma in modo 'illuminato', rispettando non soltanto le istanze dell'abitare contemporaneo ma, anche, il valore monumentale del quartiere.

Appare quindi evidente che si dovrà, in futuro, far leva sulle capacità, culturali e finanziarie, degli abitanti, mentre alle istituzioni pubbliche sarà demandata la guida tecnico-scientifica verso la migliore tutela. La situazione richiede quindi la scesa in campo di particolari strategie di tutela, volte a definire attentamente i valori del luogo e a proteggere l'identità dei suoi abitanti che 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, dove tessuto urbano e tessuto sociale sono armonicamente integrati, come accadeva nei centri storici di un tempo. Si prefigura, pertanto, un



processo 'bottom-up' che - già in passato, pur se in condizioni diverse - ha 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' è, invece, tutta da definirsi in quanto le istituzioni coinvolte nella gestione del quartiere fino ad oggi non hanno mai avanzato iniziative in tal senso, né hanno mai dimostrato alcuna attenzione per l'argomento.

Gli ampi spazi 'interstiziali' che contraddistinguono l'assetto urbano del quartiere e ne definiscono l'originario e peculiare carattere - ad esempio il grande asse trasversale al viadotto di corso Francia, lo spazio sottostante al viadotto stesso e le aree marginali che circondano il quartiere, oltre agli estesi giardini - sono tutt'oggi abbandonate oppure gestite dai condomini. La loro importanza e il loro ruolo nel contesto del disegno urbano del quartiere resta tuttavia incompreso specie dall'amministrazione pubblica che ha più volte tentato di usarle a fini speculativi provando a renderle edificabili o altrimenti sfruttabili. Vuoti e pieni sono, invece, qui del tutto interdipendenti e interrelati e, come tali, vanno tutelati e preservati da trasformazioni inavvertite; piuttosto, andrebbero attentamente studiate e analizzate al fine di prevederne una corretta manutenzione che, di certo, ne consentirebbe un uso assiduo e virtuoso.

In altre parole, il quartiere è un esempio eccellente di organismo urbano dove la relazione fra le parti risulta felicemente risolta ad ogni scala. La qualità del disegno urbano, 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, e l'integrazione fra varie e diverse esigenze della vita contemporanea, che rendono questo luogo un brano di città perfettamente 'sostenibile' e, si direbbe oggi, una potenziale smart city.

#### **4.- Riqualificazione energetica e patrimonio architettonico del Secondo Novecento**

Il mantenimento di un giusto equilibrio nella convivenza fra costruito storico e abitanti è tuttavia garantito soltanto se le trasformazioni dell'involucro edilizio degli edifici si affrontano e si risolvono in senso conservativo e in considerazione delle questioni di contenimento energetico che oggi s'impongono. Si è visto, infatti, che l'esigenza di ammodernare gli appartamenti e di contenere le dispersioni termiche si concentrano negli interventi sulle superfici disperdenti degli edifici - pareti e lastre solari e infissi esterni - e sulle installazioni tecnico-impiantistiche. In particolare, la sostituzione dei vecchi infissi risulta essere fra le soluzioni preferite e più praticate poichè costituisce una via breve per ottenere un immediato (ma solo apparente) beneficio in termini di benessere micro-climatico e di risparmio energetico. Ma questa scelta è priva di fondamento scientifico; anzi, presenta benefici solo nel breve termine e comporta modifiche ingenti e spesso inutili. Questa tendenza, peraltro, rappresenta in sè un chiaro sintomo del mancato riconoscimento della qualità, estetica e materiale, di quest'architettura e delle prestazioni tecnologiche che, nonostante tutto, essa può continuare ad offrire<sup>10</sup>. Alcuni studi condotti nel contesto di tesi di laurea e di ricerche universitarie hanno infatti dimostrato che la responsabilità prevalente delle dispersioni

---

<sup>10</sup> Nella maggior parte dei casi, tuttavia, l'impiego di serramenti ad alta tenuta - oltre ad incidere negativamente sull'estetica dei prospetti - ha comportato un disequilibrio termo-igrometrico e accumuli d'umidità e di calore; nella vecchia situazione, infatti, la circolazione d'aria era garantita e, seppure vi fossero perdite consistenti e il sistema poteva dirsi 'chiuso' ed equilibrato, sia d'estate che d'inverno.

termiche attraverso l'involucro edilizio degli edifici del Villaggio Olimpico va imputata alle pareti opache, non a quelle vetrate e agli infissi che, invece, potrebbero essere mantenuti con sostituzioni parziali (ad esempio delle vetrate oppure introducendo guarnizioni e sigillature) con un sostanziale miglioramento complessivo degli indici di trasmittanza dell'involucro edilizio.

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 - la questione del recupero di questi grandi insediamenti residenziali moderni di valore storico. La situazione in cui si trova gran parte del patrimonio architettonico del Novecento evidenzia, infatti, la necessità di riflettere congiuntamente su questioni di carattere storico-critico (da quali elementi dipende il valore architettonico degli edifici?), di natura economica (come gestire ad ampia scala le ridotte caratteristiche termiche dell'involucro edilizio degli edifici?), tecnica (come conciliare la conservazione degli elementi di riconosciuto valore figurativo e il contenimento delle aggiunte tecnologiche con l'attualizzazione alle esigenze abitative attuali?), sociale (come rendere 'accettabili' le istanze della conservazione nel contesto socialmente variegato dei residenti?), ecologica (come limitare il dispendio energetico che comporta la regolazione termica degli alloggi in estate e in inverno?) ed economica (quali meccanismi finanziari attivare per equilibrare l'impegno dei cittadini nella tutela del costruito delle abitazioni pubbliche del Novecento?).

La revisione dell'equilibrio energetico dell'involucro architettonico rappresenta, dunque, il punto d'intersezione fra questioni di ricerca tecnologica, di risparmio energetico e di conservazione che riguardano direttamente il patrimonio storico-architettonico in generale e quello novecentesco in particolare. La centralità del tema è accentuata dal fatto che, nelle città contemporanee, e anche a Roma, la quota maggiore dei consumi di energia primaria è da imputarsi all'edilizia residenziale e terziaria che, diversamente che nei settori industriale e dei trasporti, negli ultimi decenni hanno subito un incremento costante cui ha corrisposto una equivalente quota di emissioni inquinanti. In Italia tale primato si spiega anche (e soprattutto) con l'epoca di costruzione della parte più consistente di edilizia residenziale pubblica, che risale ad anni precedenti l'emanazione delle prime leggi in materia di risparmio energetico, per lo più al periodo compreso fra gli anni Cinquanta e Settanta.

L'argomento costituisce - o, meglio, dovrebbe costituire - una priorità nelle agende delle pubbliche amministrazioni ma, al momento, la preoccupazione sembra fermarsi all'ambito accademico dove alcune ricerche hanno tentato di verificare - dati scientifici alla mano - quali linee guida dovrebbero guidare i programmi di riqualificazione energetica in contesti architettonici di valore storico-architettonico al fine di conservarne il più possibile materiali ed elementi costruttivi. La definizione d'interventi specifici di riqualificazione energetica consentirebbe ai soggetti proprietari e ai gestori degli edifici quel necessario margine di scelta nell'operare a favore della manutenzione conservativa degli edifici, pur agendo entro un quadro predefinito e coordinato, quindi 'progettato'. Consentirebbe altresì di raggiungere un equilibrio virtuoso fra il miglioramento della prestazione energetica e la conservazione del valore storico e architettonico del manufatto (Mancini, Salvo, Toscano in print).

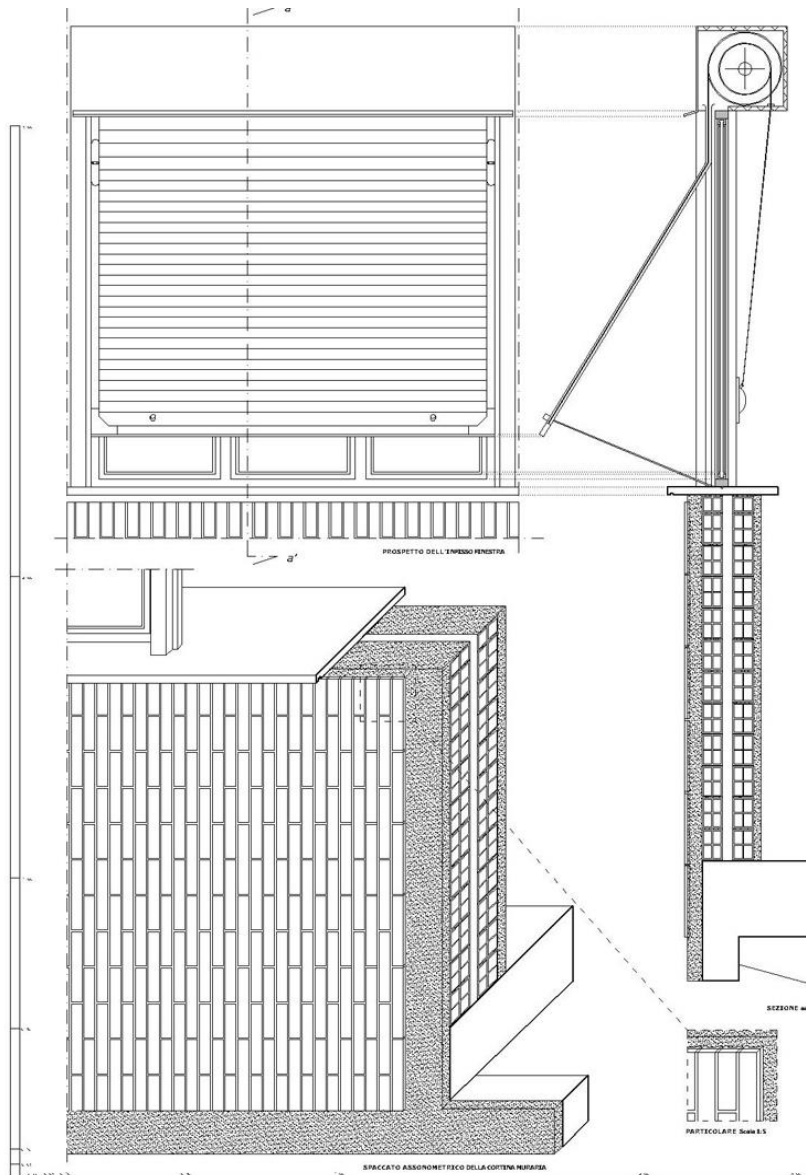


Questo tipo di operazioni implica, infatti, l'intersezione di vari dati riferiti alla consistenza materiale e costruttiva specifica del manufatto alle relative condizioni di conservazione, alla posizione e all'esposizione dei singoli alloggi e al tipo edilizio. Inoltre, comporta l'individuazione di varie soluzioni tecniche, diverse per impegno tecnico-economico, durata e benefici, che consentano di adattare l'intervento alle specifiche condizioni che pone il manufatto, alle esigenze della proprietà e al rispetto delle condizioni poste dalla convivenza condominiale.

Quasi per ognuno dei 1348 alloggi del Villaggio Olimpico si configurano, infatti, condizioni microclimatiche diverse dettate dal fatto che l'involucro edilizio dipende dalla diversa tipologia edilizia, dalla posizione nell'edificio, dall'orientamento e dal piano, che vanno quindi rilevate e analizzate singolarmente, anche sulla scorta della pur scarsa documentazione archivistica esistente. Le varianti principali - senza tenere conto delle modifiche apportate negli anni dai singoli proprietari e inquilini - sono relative al ruolo specifico di ciascuna parete, secondo se confina direttamente con l'esterno (solai di copertura e del piano pilotis), indirettamente con l'esterno (pareti sui vani scala e pareti in corrispondenza i giunti strutturali e architettonici fra copri di fabbrica), oppure se si tratta di pareti divisorie interne all'alloggio e di solaio d'interpiano. L'interpretazione dei dati rilevati direttamente sul manufatto e opportunamente confrontati con i manuali di quegli anni e con i disegni d'archivio a disposizione, consente tuttavia d'ipotizzare la composizione dell'involucro murario nei diversi casi prefigurati:

- Parete esterna: muratura a cassa vuota con mattoni pieni sul lato esterno e laterizi forati su quello interno, rivestimento esterno con cortina di laterizi (2,0 cm) e interno con intonaco (1,5 cm); spessore 33 cm ca.
- Parete fra alloggio e vano scala e fra alloggi confinanti: muratura a cassa vuota in laterizi forati, rivestimento su entrambi i lati con intonaco (1,5 cm); spessore 28 cm ca.
- Parete interna all'alloggio: muratura costituita da mattoni pieni in laterizio, rivestimento con intonaco su entrambi i lati (1,5 cm); spessore 16,5 cm ca.
- Solaio piano pilotis e interpiano: soletta mista in latero-cemento, rivestimento sopra (interno) con pavimento in piastrelle di graniglia (2,5 cm) e sotto (esterno) con intonaco (1,5 cm); spessore 25,5 cm ca.
- Solaio di copertura: soletta mista in latero-cemento, rivestimento sopra (esterno) con strati di emulsione d'asfalto e cartone bitumato e lastroni di cemento prefabbricati e sotto (interno) con intonaco (1,5 cm ca); spessore 29,8 cm ca.

Secondo l'attuale normativa europea, la classe energetica degli alloggi nella condizione originaria, calcolata impiegando software certificato, è molto sfavorevole, indipendentemente dal piano e dall'esposizione. Le classi variano infatti fra i livelli 'E' e 'G' (in base alla classificazione europea) dove i valori più alti di trasmittanza sono da imputarsi principalmente alle parti opache dell'involucro edilizio e alle caratteristiche tecniche scadenti delle vetrate. [Ilustración 10a e 10b]



Elemento costruttivo	Trasmittanza K [W/(m <sup>2</sup> K)]	Presenza di condensa interstiziale	Presenza di condensa superficiale
Pareti esterne	1,217	No	No
Pareti divisorie fra appartamenti	1,186	No	No
Pareti divisorie fra appartamenti e vani scala	1,877	No	No
Solai al piano <i>pilotis</i>	1,408	No	No
Solai di copertura	1,673	Si (evapora in estate)	No
Infissi	5,86	No	No

Ilustración 10. a e b. Roma, Villaggio Olimpico. Sezione tipo sulla parete esterna di un edificio del tipo 'A', disegno di V. Albano, M. Testa (a), e tabella che correla i valori di trasmittanza con la presenza di condensa, superficiale e interstiziale, negli elementi costruttivi (b).

Qualsiasi programma di riqualificazione urbana e architettonica del quartiere non potrà, dunque, prescindere dall'affrontare il tema della riqualificazione energetica. Questa dovrà essere condotta a larga scala ma con opportune e puntuali specifiche secondo l'edificio interessato, e, al suo interno, secondo posizione ed esposizione di ciascun alloggio offrendo, al contempo, varie alternative d'intervento che soddisfino le diverse istanze poste dagli attuali proprietari degli alloggi (che, come s'è visto, sono eterogenei per estrazione sociale e culturale e per possibilità economiche) e senza dimenticare il rispetto dovuto alle caratteristiche materiali e architettoniche del manufatto che, nel caso del Villaggio Olimpico di Roma, si concentrano sul rivestimento esterno in cortina di laterizi, nella modularità e gli spessori degli elementi che costituiscono le finestre a nastro, nella leggibilità delle travi a vista del piano pilotis, e nel mantenimento dei vuoti e dei pieni che caratterizzano le volumetrie (Salvo, 2010).

Nel complesso, si può prevedere d'intervenire sugli infissi originari (purtroppo conservatisi in pochi casi) migliorandone le prestazioni attraverso l'inserimento di guarnizioni e sigillature, la sostituzione delle vetrate e l'inserimento di strati d'isolamento all'interno dei cassonetti), oppure sostituirli in modo 'selettivo' (cioè soltanto quelli con esposizione più sfavorevole oppure in ambienti più 'sensibili') e con elementi nuovi disegnati ad hoc, coibentare i solai di copertura ai piani pilotis sul lato esterno (dove possibile), coibentare pareti e solai sul lato interno, oppure sostituire le unità impiantistiche con altre più efficienti, eventualmente installando sistemi solari e/o pannelli fotovoltaici dove le parti comuni lo consentono. S'è visto, tuttavia, che tali interventi conseguono risultati diversi<sup>11</sup> se eseguiti in modo avvertito e combinati fra loro ed è stato quindi studiato uno schema 'graduale', per costi ed energie investite.

La situazione tipo può essere tratteggiata attraverso l'illustrazione di un caso esemplificativo che riguarda uno degli edifici del tipo 'in linea', costituito da un corpo di fabbrica lungo 150 metri circa, largo 10 e allineato secondo l'asse Nord-Sud con uno sviluppo di cinque piani fuori terra distribuiti da otto vani scala ciascuno servente due alloggi per piano, per un totale di 64, con superfici utili fra 80 e 90 m<sup>2</sup> che presentano diverse condizioni microclimatiche a seconda dell'esposizione e della posizione nel contesto dell'edificio stesso. Preso in esame l'alloggio in condizioni più sfavorevoli, si ottengono risultati significativi in termini di riqualificazione e risparmio energetico combinando i vari interventi in cinque diverse soluzioni, qui proposte secondo costi e benefici crescenti (Toscano, 2013):

- A. coibentazione delle strutture opache verticali, del solaio di copertura e al piano pilotis (dove possibile);
- B. sostituzione degli infissi con altri più efficienti;
- C. coibentazione delle strutture opache verticali, del solaio di copertura del solaio di copertura e al piano pilotis (dove possibile) e sostituzione degli infissi;
- D. coibentazione delle strutture opache verticali, del solaio di copertura e al piano pilotis (dove possibile), sostituzione degli infissi, installazione di un impianto con pompa di calore aria-acqua, pavimento a pannelli radianti, ventilconvettori e serbatoio d'accumulo per ACS;

---

<sup>11</sup> Ci si riferisce alla normativa vigente in Italia in materia di standard minimi da rispettarsi nella progettazione e riqualificazione degli involucri edilizi e dei sistemi impiantistici (D.Lgs. 192/2005).

E. coibentazione delle strutture opache verticali, del solaio di copertura (nei casi previsti), del solaio su pilotis (nei casi previsti), sostituzione degli infissi solo sul prospetto Est, interventi minimi sugli infissi del prospetto Ovest: aggiunta di guarnizioni e isolamento del cassonetto, installazione di un impianto come nell'intervento D.

Secondo i calcoli risultano particolarmente efficaci gli interventi sull'involucro edilizio (sulle porzioni opache e trasparenti): una complessiva riqualificazione (intervento 'D') nella situazione più sfavorevole (alloggio rivolto a nord e posto al IV piano sotto copertura) consentirebbe, infatti, di ridurre del 85 % circa il fabbisogno di energia primaria rispetto allo stato attuale.

## 5.- Conclusioni

Seppure in un contesto di scarsa chiarezza dei ruoli che non consente di distinguere fra proprietà pubblica e privata e fra le relative responsabilità nella manutenzione e nella tutela del costruito, la possibilità che si prefigura è, dunque, quella di assegnare alla comunità un ruolo importante e centrale, che favorisca e conservi l'innato carattere sostenibile di questo quartiere affiancando loro, però, un supporto tecnico-specialistico che definisca le condizioni d'intervento. Queste dovranno procedere in senso tecnologicamente innovativo per conservare il più possibile l'assetto urbano e architettonico del quartiere e dovranno provvedere anche ad uno studio dell'opera e dello stato di fatto che restituisca una conoscenza approfondita di materiali e tecniche di realizzazione (Salvo, 2012). D'altra parte, il Villaggio Olimpico costituisce una presenza 'eccellente' nel contesto di Roma, ben riconosciuta dal Nuovo Piano Regolatore che ha riposto molte aspettative su questa parte della città, destinandola a polo culturale e museale di alta qualità urbana e architettonica (Rossi, 2001). Il quartiere dovrà dunque entrare a pieno titolo fra le emergenze monumentali, a scala urbana e architettonica che costellano l'area ed essere rispettata, tutelata e conservata come tale.

## 6.- BIBLIOGRAFÍA

DI BIAGI, Paola (2001). *La Grande Ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni cinquanta*, Roma: Donzelli.

GORIO, Francesco (1950). *Progetto definitivo per la sistemazione della zona ex piazza d'Armi a Roma*. In: *Urbanistica*, 1950, 3, p. 40.

GRASSI, Liliana (1980). *Restauro*. In: *Dizionario Enciclopedico*; Roma: Unedi, v. XII.

MANCINI Francesco, SALVO Simona, TOSCANO Rosa (2014). *Upgrading 20th Century Historic Buildings in Accordance to Principles of Energy Efficiency / Riqualificazione 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: Aicarr, pp. 579-594.

ROSSI, Piero Ostilio (2004). *Da Prato Falcone a Villa Glori. Verso un brano di città moderna*. In: *Dalle armi alle arti. Trasformazioni e nuove funzione urbane nel quartiere Flaminio*, Roma: Gangemi, pp. 53-67.

ROSSI, Piero Ostilio (2001). La città contemporanea e la 'Carta per la qualità. In: *Urbanistica*, 116, pp. 121-124.

SALVO, Simona (2007). Il restauro dell'architettura contemporanea come tema emergente. In: *Trattato di Restauro Architettonico. Aggiornamento*; Giovanni Carbonara ed., Torino: Utet, I, pp. 111-183.

SALVO, Simona (2011). Le alterne vicende del Villaggio Olimpico di Roma fra manutenzione inconsapevole e riconoscimento storico-critico. In: Luigi Moretti. *Architetto del Novecento, Atti del convegno (Roma), 2009*, Corrado Bozzoni, Daniela Fonti, Alessandra Muntoni; Roma: Gangemi, pp. 417-430.

SALVO, Simona (2012). Architettura e arte contemporanea fra restauro e ripristino. In: *Conservazione vs reintegrazione? Report 2*; Stefano D'Avino ed., Pescara: Carsa, pp. 76-103.

SPAGNESI, Gianfranco (2011). Il Villaggio Olimpico di Roma e la cultura architettonica nella città durante gli anni Sessanta. In: Luigi Moretti. *Architetto del Novecento, Atti del convegno (Roma), 2009*, Corrado Bozzoni, Daniela Fonti, Alessandra Muntoni; Roma: Gangemi, pp. 409-416.

TALAMONA, Marida (2010). Il Villaggio olimpico. In: Luigi Moretti, *Razionalismo e trasgressione tra barocco e informale*, Bruno Reichlin e Laura Tedeschi ed., Milano: Electa, pp. 313-328.

TOSCANO, Rosa (2013). Riqualficazione energetica dell'edilizia residenziale storica del Novecento: il Villaggio Olimpico di Roma, tesi di laurea in Architettura, Sapienza Università di Roma, relatore prof. Francesco Mancini, co-relatore prof. Simona Salvo, aprile 2013.

VIDOTTO Vittorio (2001). *Roma contemporanea*, Roma-Bari: Laterza, pp. 292-294.

VILLAGGIO OLIMPICO (1960). *Villaggio Olimpico. Quartiere di Roma*; Roma: Incis.

VILLANI, Luciano (2012). *Le borgate del fascismo. Storia urbana, politica e sociale della periferia romana*, Roma: Ledizioni.