

Ministero dell'Università e della Ricerca

PRIN 2007
Progetto di ricerca di interesse nazionale

"Riqualificazione e aggiornamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Linee guida per gli interventi nei quartieri innovativi nell'Italia centro-meridionale"

Coordinatore scientifico del Programma di ricerca

Benedetto Todaro
"Sapienza" Università di Roma, Dipartimento Architettura e Progetto

Responsabili Unità di ricerca

Giovanni Ascarelli
Università degli Studi de L'Aquila, Dipartimento di Architettura e Urbanistica

Carlo Alessandro Manzo
Seconda Università degli Studi di Napoli, Dipartimento di Cultura del Progetto

Luigi Ramazzotti
Università di Roma "Tor Vergata", Dipartimento di Ingegneria Civile

Andrea Sciascia
Università degli Studi di Palermo, Dipartimento di Architettura

Coordinamento editoriale

Federico De Matteis
"Sapienza" Università di Roma, Dipartimento Architettura e Progetto

Contributi di

Marina Pia Arredi | Marino Borrelli | Luciano Cardelicchio | Emanuele Careri | Filippo Carrini | Francesco Cianfarani | Gianluca Ciotti | Francesca Colella | Michele Costanzo | Dario Costi | Tania Culotta | Emanuela Davi | Adalberto Di Nardi | Fabiola Di Piero | Nunziastella Dileo | Olga Espinosa | Michela Esposito | Antonella Falzetti | Vincenza Garofalo | Alfonso Giacotti | Rosario Gigli | Ilenia Grasse-donio | Giovanna Grella | Luciana Macaluso | Carlo Maggini | Nello Luca Magliulo | Gina Oliva | Emanuele Palazzotto | Manuela Pattarini | Efsio Pitzalis | Luca Porqueddu | Enrico Puccini | Luca Reale | Luca Rijitano | Daniele Roccaro | Simona Salvo | Andrea Santacroce | Sergio Stenti | Paolo Stracchi | Gianluca Valenti

Questo volume € 40,00
(per i due volumi € 70,00)

Il tema della riqualificazione dei grandi complessi di edilizia residenziale pubblica realizzati in Italia nel corso del Ventesimo secolo rappresenta, nell'attuale condizione delle città del Paese, una questione di notevole rilievo. A fronte della dilagante e sconsiderata crescita dei territori metropolitani, che ha caratterizzato tutto l'arco temporale dal secondo dopoguerra a oggi, quelle che venivano un tempo etichettate quali "case popolari" si configurano, oggi, come importanti cardini nella trasformazione dello spazio urbano. Benché le più aspre tensioni, che hanno influito negativamente sulla fortuna di molti di questi quartieri, siano ormai spesso ridotte, è necessario osservare come diffusi fenomeni di degrado sociale, urbano e architettonico determinano l'urgente necessità di intervenire attraverso operazioni di riqualificazione. Tali azioni, che in molti contesti europei delineano ormai, se non una norma, almeno una prassi consolidata, devono contemperare le esigenze molteplici e sovente contrapposte degli utenti e dei gestori del patrimonio, facendo peraltro conto con le ridottissime risorse che possono essere allocate nell'attuale congiuntura economica. Se il rinnovamento della città pubblica passa attraverso operazioni complesse e multilivello, capaci di dare luogo ad una riqualificazione sociale prima ancora che dello spazio fisico, risulta evidente quanto la trasformazione architettonica svolga, in questo senso, un ruolo centrale per il buon esito del processo. Questo studio, nato da un Progetto di ricerca di interesse nazionale (PRIN 2007) del Ministero dell'Università e della Ricerca, si propone di individuare le principali strategie operative per gli interventi sul vasto patrimonio di edilizia residenziale pubblica realizzato nell'Italia centro-meridionale tra il 1935 ed il 1985. Attraverso l'indagine su dieci casi di studio, distribuiti cronologicamente e geograficamente per coprire l'intera ampiezza e complessità dei quartieri del periodo, i cinque gruppi di ricerca hanno sviluppato un processo che, dall'analisi della consistenza edilizia e delle principali criticità riscontrate, conduce all'individuazione delle più efficaci strategie di trasformazione dell'esistente, bilanciando la necessità di preservare i quartieri quali testimonianza della storia urbana recente, con l'esigenza di garantirne la sopravvivenza per il prossimo futuro.

ISBN 978-88-89400-80-7



9 788889 400807 >

Opera completa
ISBN 978-88-89400-92-0

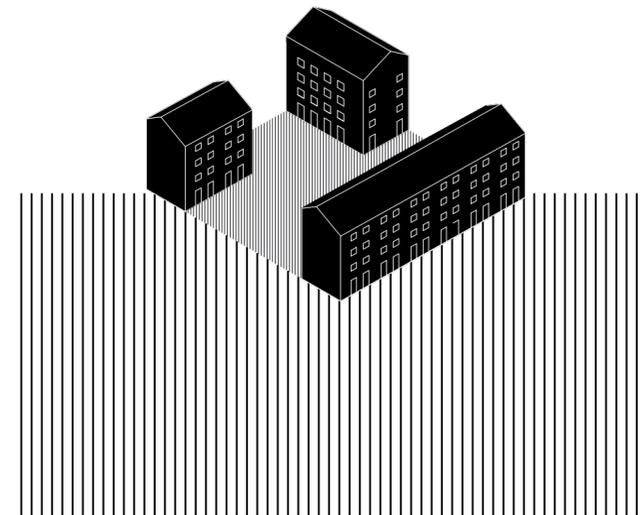
IL SECONDO PROGETTO

Interventi sull'abitare pubblico
a cura di B. Todaro e F. De Matteis

IL SECONDO PROGETTO

Interventi sull'abitare pubblico

Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centro-meridionale
a cura di Benedetto Todaro e Federico De Matteis



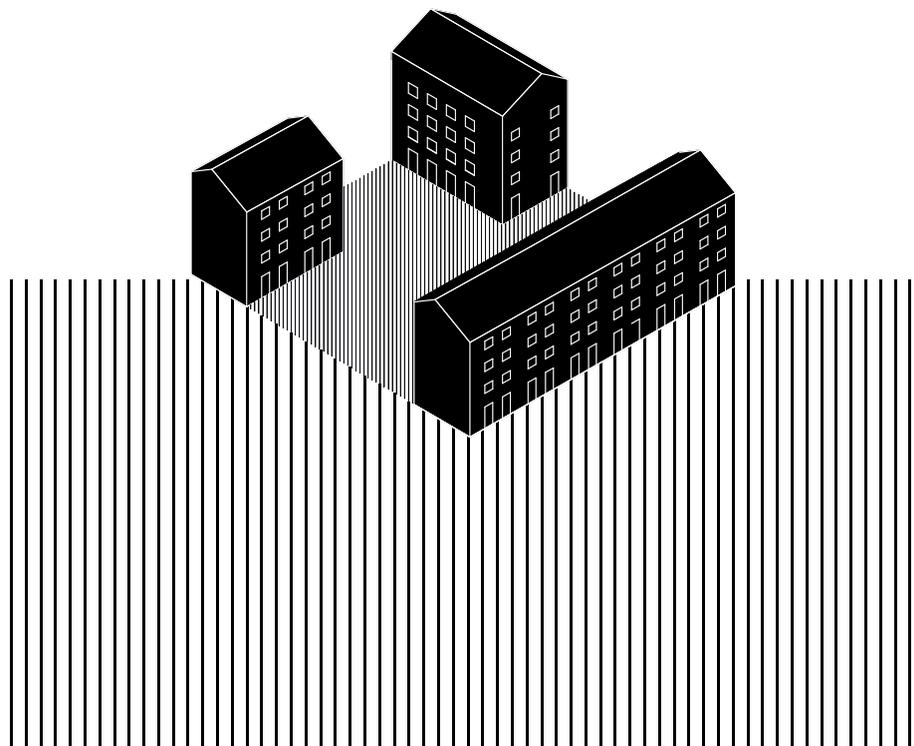
- 1943 Borgata Quarticciolo, Roma
- 1943 Borgo Appio, Grazzanise
- 1943 Quartiere "Alfa Romeo", Pomigliano d'Arco
- 1962 Borgo Ulivia, Palermo
- 1967 Quartiere "Vanvitelli", Caserta
- 1972 Quartiere CECA-Italsider, Piombino
- 1980 Piano di zona n. 7 "Vigne Nuove", Roma
- 1982 Quartiere ZEN, Palermo
- 1986 Quartiere Monticchio, L'Aquila
- 1987 Complesso IACP "Villa Adriana", Tivoli

Prospettive

IL SECONDO PROGETTO

Interventi sull'abitare pubblico

Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale
a cura di Benedetto Todaro e Federico De Matteis



 *Prospective*

© **2012 Prospettive Edizioni**

Editrice dell'Ordine degli Architetti PPC
di Roma e provincia

Piazza Manfredo Fanti, 47 - 00185 Roma

tel. 06/97604531 - 06/6875230

www.prospettivedizioni.it - info@prospettivedizioni.it

Comitato Tecnico Scientifico

Massimiliano Cafaro, Federico De Matteis,

Donatella Fiorani, Laura Forgione,

Filippo Lambertucci, Valerio Palmieri



Ordine degli Architetti PPC
di Roma e provincia

Tutti i diritti riservati

Nessuna parte di questa pubblicazione può
essere memorizzata, fotocopiata o comunque
riprodotta senza le dovute autorizzazioni.

Progetto grafico e impaginazione

Typo srl, Roma

Supervisor Silvia Massotti

Traduzioni a cura di Triumph Group

ISBN 978-88-89400-80-7

PRIN 2007

PROGETTO DI RICERCA DI INTERESSE NAZIONALE

Riqualficazione e aggiornamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
Linee guida per gli interventi nei quartieri nell'Italia centromeridionaleCOORDINATORE SCIENTIFICO
DEL PROGRAMMA DI RICERCA

Benedetto Todaro "Sapienza" Università di Roma, Dipartimento Architettura e Progetto

RESPONSABILI UNITÀ DI RICERCA

Giovanni Ascarelli *Università degli Studi de L'Aquila, Dipartimento di Architettura e Urbanistica*
Carlo Alessandro Manzo *Seconda Università degli Studi di Napoli, Dipartimento di Cultura del Progetto*
Luigi Ramazzotti *Università di Roma "Tor Vergata", Dipartimento di Ingegneria Civile*
Andrea Sciascia *Università degli Studi di Palermo, Dipartimento di Architettura*

COORDINAMENTO EDITORIALE

Federico De Matteis "Sapienza" Università di Roma, Dipartimento Architettura e Progetto

COMITATO DI REDAZIONE

Antonella Falzetti *Università di Roma "Tor Vergata", Dipartimento di Ingegneria Civile*
Giovanna Grella *Università degli Studi de L'Aquila, Dipartimento di Architettura e Urbanistica*
Luciana Macaluso *Università degli Studi di Palermo, Dipartimento di Storia e Progetto nell'Architettura*
Andrea Santacroce *Seconda Università degli Studi di Napoli, Dipartimento di Cultura del Progetto***UNITÀ DI RICERCA**"SAPIENZA" UNIVERSITÀ DI ROMA
DIPARTIMENTO ARCHITETTURA E PROGETTOBenedetto Todaro *Responsabile*
Marina Pia Arredi
Vincenzo Giuseppe Berti
Michele Costanzo
Federico De Matteis
Alfonso Giancotti
Rosario Gigli
Paolo Melis
Luca Reale
Simona Salvo
Giuseppe StrappaFrancesco Cianfarani
Simone Di Benedetto
Nunziastella Dileo
Michele Filosa
Giorgios Papaevangeliu
Manuela Pattarini
Luca Porqueddu
Emma PreteLuca Arcangeli
Giorgio Biscetti
Michela Esposito
Gina Oliva
Carlo Maggini
Adriana Patriarca
Maria Luisa Priori
Enrico Puccini
Luca Rijtano
Eliana Sulpizi
Annalisa VenturaUNIVERSITÀ DI ROMA "TOR VERGATA"
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILELuigi Ramazzotti *Responsabile*
Antonella FalzettiLuciano Cardellicchio
Filippo Cerrini
Olga Consuelo Espinosa Cortés
Paolo StracchiUNIVERSITÀ DEGLI STUDI DE L'AQUILA
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E URBANISTICAGiovanni Ascarelli *Responsabile*Giovanna Grella
Fabiola Di Piero
Gianluca ValenteSECONDA UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI
DIPARTIMENTO DI CULTURA DEL PROGETTOCarlo Alessandro Manzo *Responsabile*
Marino Borrelli
Emanuele Carreri
Efisio Pitzalis
Sergio StentiAndrea Santacroce
Gianluca Cioffi
Francesca Colella
Adalberto Di Nardi
Nello Luca Magliulo
Giuliana VespereUNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURAAndrea Sciascia *Responsabile*
Marco Beccali
Dario Costi
Ferdinando Fava
Antonella Mami
Emanuele Palazzotto
Filippo SchilleciLuciana Macaluso
Valerio Cannizzo
Tania Culotta
Emanuela Davi
Gioacchino De Simone
Vincenza Garofalo
Ilenia Grassedonio
Daniele RoccaroELABORAZIONI GRAFICHE
RICERCHE ICONOGRAFICHEElisa Fiorini, Francesco Foglietti, Francesco Salvolini, Sante Simone, Lucio Zappalorti
Valentina Albano

Volume primo

Sommario

Parte I. Trasformare l'abitare pubblico	7
Progetto come responsabilità e cura <i>Benedetto Todaro</i>	9
Il progetto architettonico della riqualificazione. Qualità materiale dell'architettura e prerogative del sistema urbano <i>Luigi Ramazzotti</i>	23
Temî architettonici per la riqualificazione della residenza pubblica <i>Carlo Alessandro Manzo</i>	33
The New Dense-city tra Collage City e Città Analoga <i>Andrea Sciascia</i>	39
Il secondo progetto. Metodologia e strategie della trasformazione per l'abitare pubblico <i>Federico De Matteis</i>	47
Parte II. La riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. Esperienze dall'Europa	93
Dalla rimozione alla rigenerazione. Strategie di recupero dell'edilizia residenziale pubblica in Europa <i>Luca Reale</i>	95
La rigenerazione dell'edilizia residenziale pubblica nei Paesi Bassi. Il lavoro dei Van Schagen Architekten <i>Nunziastella Dileo</i>	107
Dallo Zeilenbau alle Stadtvillen, interventi di riqualificazione in Germania. Cottbus e Leinefelde: due casi di studio <i>Enrico Puccini</i>	121
La riqualificazione dell'edilizia residenziale del dopoguerra tra <i>conservazione e trasformazione</i> . Due casi studio: Pihlajamäki e Churchill Gardens <i>Gina Oliva</i>	135
Trasformare l'involucro. Conservazione e riscrittura dell'immagine nel patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica <i>Alfonso Giancotti</i>	151
Quartieri moderni al bivio. Il Villaggio Olimpico di Roma fra trasformazione e conservazione <i>Simona Salvo</i>	161
Ripensare rinnovando, rinnovare integrando. Il progetto dell'alloggio nella riqualificazione dei complessi residenziali <i>Francesca Colella</i>	175
Parte III. Casi di studio e tematiche locali	181
"SAPIENZA" UNIVERSITÀ DI ROMA - DIPARTIMENTO ARCHITETTURA E PROGETTO	
L'edilizia residenziale pubblica a Roma. Studiare per trasformare <i>Federico De Matteis</i>	185
Strategie di riqualificazione degli spazi pubblici. Lettura ed analisi dei quartieri Vigne Nuove e Quarticciolo a Roma <i>Carlo Maggini</i>	189
Caso di studio: Borgata Quarticciolo a Roma	202
Il Quarticciolo e il piano delle borgate. Urbanistica e casa popolare negli ultimi anni della Roma fascista <i>Luca Rijitano</i>	239
Costruzione e rappresentazione nel Quarticciolo: l'architettura come simulazione della città <i>Francesco Cianfarani</i>	269

Il Quarticciolo: il territorio della borgata tra processo moderno e forma storica della città <i>Luca Porqueddu</i>	279
Consistenza edilizia della borgata Quarticciolo. Analisi delle caratteristiche funzionali e morfologiche degli edifici residenziali e degli alloggi <i>Francesco Cianfarani, Luca Porqueddu</i>	291
Lo studio della borgata Quarticciolo: tra storia, ridisegno e indagini sul campo <i>Francesco Cianfarani, Luca Porqueddu</i>	294
Caso di studio: Vigne Nuove a Roma	298
L'architettura del dopoguerra in Italia e la realizzazione di Vigne Nuove <i>Michele Costanzo</i>	311
Vigne Nuove. Verso un progetto di recupero <i>Manuela Pattarini</i>	329
UNIVERSITÀ DI ROMA "TOR VERGATA" - DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE	
Aspetti conoscitivi e progettuali per la riqualificazione. I quartieri CECA-Italsider a Piombino e Villa Adriana a Tivoli <i>Luigi Ramazzotti</i>	355
Il ridisegno, dal materiale d'archivio al sentimento del progetto <i>Paolo Stracchi</i>	371
Caso di studio: Quartiere CECA-Italsider a Piombino (LI)	378
Il quartiere CECA a Piombino. Caratteri e storia del progetto <i>Antonella Falzetti</i>	395
Architettura e assemblaggio. "La logica del dettaglio" nell'esperienza di Piombino <i>Luciano Cardellicchio</i>	417
Caso di studio: Quartiere "Villa Adriana" a Tivoli (RM)	428
Complesso IACP Villa Adriana, Tivoli. Caratteri e storia del progetto: la ricerca di una dimensione urbana <i>Filippo Cerrini</i>	445
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DE L'AQUILA - DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA	
Il Complesso IACP Monticchio. Descrizione della ricerca e dei relativi risultati <i>Giovanni Ascarelli</i>	461
L'edilizia residenziale pubblica dalle prime leggi fino ad oggi. Il caso abruzzese <i>Fabiola Di Piero</i>	465
Caso di studio: Quartiere Monticchio a L'Aquila	202
Il complesso IACP di Monticchio. Ricostruzione critica della vicenda progettuale <i>Giovanna Grella</i>	485
Aspetti di criticità del complesso IACP di Monticchio <i>Gianluca Valente</i>	493
SECONDA UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI - DIPARTIMENTO DI CULTURA DEL PROGETTO	
Città e campagna nella rigenerazione dei quartieri del Mezzogiorno <i>Carlo Alessandro Manzo</i>	501

SOMMARIO

Caso di studio: Borgo Appio a Grazzanise (CE)	504
Il Borgo Appio a Grazzanise	511
<i>Gianluca Cioffi</i>	
Caso di studio: Quartiere Alfa Romeo a Pomigliano d'Arco (NA)	522
Il Quartiere Alfa Romeo a Pomigliano d'Arco	529
<i>Sergio Stenti</i>	
Caso di studio: Quartiere Vanvitelli a Caserta	536
Principi insediativi e misure del quartiere Vanvitelli a Caserta	545
<i>Andrea Santacroce</i>	
La casa e lo spazio tra le case. Materia e forma della "città pubblica" di Mario Fiorentino	565
<i>Emanuele Carreri</i>	
Norma e progetto nella riqualificazione della residenza sociale	571
<i>Marino Borrelli</i>	
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO - DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA	
Periferie e città contemporanea. Progetti per i quartieri Borgo Ulivia e ZEN a Palermo	577
<i>Andrea Sciascia</i>	
Il disegno del suolo. Rilettura delle planimetrie dei quartieri Borgo Ulivia e ZEN di Palermo	589
<i>Vincenza Garofalo</i>	
Caso di studio: Borgo Ulivia a Palermo	598
Interazioni tra infrastrutture e periferie. La soluzione di continuità fra i quartieri Borgo Ulivia e Bonagia	613
<i>Emanuela Davì</i>	
Il significato e il ruolo delle preesistenze nel quartiere Borgo Ulivia	623
<i>Tania Culotta</i>	
Il fiume Oreto e il quartiere Borgo Ulivia a Palermo. Margine urbano e periferia	633
<i>Ilenia Grassedonio</i>	
Caso di studio: ZEN a Palermo	642
La Piana dei Colli. Tracce storiche	665
<i>Daniele Roccaro</i>	
Il quartiere ZEN - San Filippo Neri. L'identità degli spazi aperti	669
<i>Luciana Macaluso</i>	
ZEN 2 e la maturazione del dibattito sul progetto urbano della casa in Spagna e Portogallo	679
<i>Dario Costi</i>	
Apparati	692
The Transformation of Public Housing Estates in Italy. Analytical methods and design strategies	693
<i>Federico De Matteis, Manuela Pattarini</i>	



1 Roma, Villaggio Olimpico: una veduta aerea recente

Quartieri moderni al bivio

Il Villaggio Olimpico di Roma fra trasformazione e conservazione

Simona Salvo

Riconoscimento, conservazione, restauro

Il riconoscimento del carattere storico di molta architettura del Novecento appare oggi unanime, almeno in ambito accademico, così come si direbbe diffusamente condivisa l'esigenza di conservarla. Tuttavia, diversamente dall'architettura antica, il cui carattere monumentale induce ad un atteggiamento d'indiscusso rispetto, nel caso dell'architettura moderna e contemporanea la questione della conservazione e del restauro è, invece, in via di definizione, tanto più se si tratta di edilizia residenziale pubblica del secondo Novecento. Molta architettura del secolo scorso, infatti, specie quella intimamente coinvolta nella nostra vita quotidiana, non godendo di una prospettiva storico - critica consolidata e di una comoda "distanza cronologica", stenta infatti ad ottenere un giudizio critico sereno e condiviso¹. Affrontare il riconoscimento critico del patrimonio architettonico contemporaneo non è, dunque, questione scontata ma richiede alcune riflessioni preliminari, sia di natura storico - critica sia inerenti al restauro e alla 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, in linea col concetto nord americano di *preservation* che sta assumendo una dimensione globale ma che è ben lontano dalla cultura italiana del restauro. Secondo queste posizioni, varrebbe quale forma di conservazione il riconoscimento di valore in sé, quasi una dichiarazione di principio, senza alcuna implicazione con le trasformazioni e gli interventi cui si dà seguito. Ciò, tuttavia, provoca una sorta di corto circuito poiché il manufatto, premessa del discorso, finisce poi per essere dimenticato al momento di operare per trasmetterne la memoria e viene, quindi, trasformato secondo necessità. L'atto di tutela si configura nel salvataggio stesso dalla demolizione, nulla di più.

La questione si pone diversamente se ci si muove in ambito specialistico europeo, specie in quello del restauro italiano, 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 - 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. È 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 che, qui più che altrove, assume un ruolo figurativo eccezionale che, dunque, chiede di essere conservato per continuare ad esprimersi. Il riconoscimento 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



2 Roma, Villaggio Olimpico: una veduta aerea nel 1958 circa, prima della costruzione del quartiere residenziale (Archivio CONI)

3 Roma, Villaggio Olimpico: il cantiere di costruzione in un'immagine d'epoca (Archivio CONI)

4 Roma, Villaggio Olimpico: il quartiere appena costruito in una veduta aerea della primavera del 1960 (Archivio CONI)

restaurare. Occorre, dunque, una lettura “precisa” dell’architettura che consenta di stabilire i limiti e le possibilità dell’intervento, specie se la conservazione si rende necessaria quanto la trasformazione. Diversamente si rischia di tradire il valore stesso apprezzato dell’oggetto.

Nel caso dell’edilizia residenziale pubblica del Novecento la questione del riconoscimento di valore diventa centrale per garantire coerenza all’intervento. Qui, infatti, l’atto di riconoscimento diventa arduo ed è spesso inizialmente solo specialistico, difficile da trasmettere all’opinione pubblica. Non si tratta, infatti, di monumenti conclamati e tutelati per legge, ma di manufatti che richiedono maturità critica e consapevolezza storica. Insomma, si tratta di opere effettivamente fragili, *in primis* a causa della nostra incapacità di accoglierle nell’immaginario storico e di

restituirle al pubblico equilibratamente aggiornate in modo che affrontino la pressione della vita quotidiana, le impellenti valenze d’uso, il veloce mutare del modo di abitare; si aggiunga, poi, anche un’intrinseca vulnerabilità materiale che le espone al degrado e all’invecchiamento precoci.

La questione va, dunque, affrontata con coraggio e senza preclusioni, storiche o disciplinari, ricorrendo ad una conoscenza trasversale che asseconi la complessità delle opere sulle quali si riflette fondata sulla conoscenza materiale del manufatto e volta a comprenderne la qualità, il carattere storico e il motivo del loro apprezzamento, al fine di stabilire che cosa valga conservare e che cosa no, adottando un approccio positivamente dinamico e consapevole dell’ineluttabilità della trasformazione per ridurre al minimo le trasformazioni e conservare il più possibile.

Una recente vicenda storica

Il Villaggio Olimpico, costruito fra il 1958 e il 1960 in vista della XVII Olimpiade di Roma, rappresenta uno degli insediamenti residenziali pubblici italiani più significativi del secondo Novecento, testimonianza di un periodo breve ma incantato della storia, civile e architettonica, del Paese (Fig. 1).

Dopo varie vicende che avevano impedito a Roma di diventare sede dei Giochi Olimpici², 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 aveva scelto un’area di proprietà pubblica, posta nell’ansa che il Tevere forma a nord della città³, con una forte connotazione naturalistica data dalla vegetazione rigogliosa e dalla presenza dei rilievi; il terreno, pianeggiante, era inoltre

posto ad una quota inferiore rispetto alla viabilità di collegamento (il Lungotevere e il ponte di Corso Francia), rimanendo da questa scollegata. Seppure storicamente destinata ad accogliere attrezzature sportive, nel secondo dopoguerra l’area fu convertita ad uso residenziale e, secondo il piano di Claudio Longo, risultato vincitore di un concorso di progettazione nel 1948, avrebbe accolto un tessuto di palazzine immerse nel verde e tagliato da un viale sopraelevato raccordato alla viabilità principale⁴ (Fig. 2). Rimasto sulla carta quel disegno, a meno della realizzazione del viale centrale e delle strade di distribuzione secondaria, l’area fu presto invasa da baracche abusive, note come Campo Parioli. 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, sembrò infatti soddisfare numerose e diverse istanze⁵.

Non ancora conclusasi l’esperienza INA-Casa (1949-1963)⁶, il progetto per il Villaggio Olimpico pose, ancora una volta, ai professionisti incaricati⁷ 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. Proprio il modo d’intendere la città e la casa, fu qui risolto in modo originale e innovativo, stabilendo nuove relazioni fra il quartiere e i margini della città storica e fondendo un linguaggio architettonico moderno e internazionale con un’idea dell’abitare tutta italiana. Nel disegno del Villaggio Olimpico, infatti, si scontravano e riconciliavano molti aspetti della cultura e della società italiana, all’epoca in grande fermento. La rigorosa distinzione fra

ambienti di servizio e di rappresentanza ricordati 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, in specie le realizzazioni INA-Casa degli anni precedenti⁸.

Nel corso degli anni, distribuzione, taglio e scansione spaziale degli appartamenti del Villaggio saranno molto apprezzati dagli abitanti che, invece, non capiranno le ragioni dell’involucro degli edifici, tagliato da grandi finestrate *en longeur*⁹, modernissimo ma troppo distante dall’immaginario popolare italiano dell’epoca.

L’elaborazione del progetto definitivo per il quartiere durò pochi mesi, fra l’aprile e il di-

cembre del 1958¹⁰; l'impresa fu poi realizzata dall'INCIS e dal Ministero dei Lavori Pubblici, mentre al CONI-COR (Costruzioni Olimpiche Roma) fu demandata l'esecuzione delle opere collaterali, necessarie all'espletamento dei giochi (Fig. 3). Furono costruiti 35 edifici con 1.348 appartamenti nelle numerose varianti dei tipi residenziali adottati, in linea e a croce, dai tre ai sei piani (incluso il piano *pilotis*) (Fig. 4); 160.000 m² dell'area, più di due terzi del totale, furono sistemati a verde. L'opera fu realizzata in circa 18 mesi, non senza modifiche al progetto iniziale, rispetto al quale restarono sulla carta anche molte delle attrezzature pubbliche, fatto che decretò un'incolmata *défaillance* (Fig. 5).

Accolto con entusiasmo dal pubblico e dalla critica, specie all'estero, 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 olimpiche¹¹ (Fig. 6). Quando, nell'autunno del 1960, le famiglie dei dipendenti dello Stato subentrarono agli atleti olimpionici, furono molto apprezzate le numerose comodità e la qualità della vita di relazione che offriva il quartiere, autonomo e ben strutturato.

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. Un crescente tasso di delinquenza e l'infiltrarsi di una microcriminalità diffusa trasformeranno il quartiere in una zona malfamata della città, trascurata dall'Amministrazione comu-

nale e dalla proprietà, prima INCIS e poi ATER, che tralascerà la manutenzione di spazi pubblici, viabilità e vegetazione. Tale condizione svilirà pericolosamente il senso d'identità sviluppato dagli abitanti, instillando nelle nuove generazioni, nate nel quartiere, il desiderio di abbandonare quel luogo ormai malsicuro e ghettizzato.

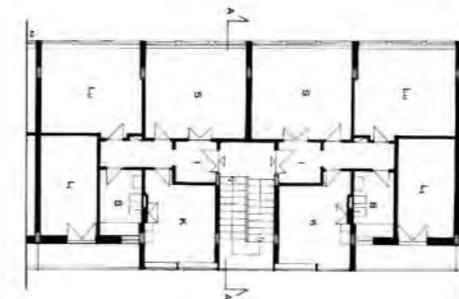
Nel corso degli anni, al degrado sociale si sovrapporrà anche l'effetto delle trasformazioni apportate dagli abitanti, per lo più aggiunte e modifiche con impatto visivo di varia intensità ma, di fatto, condotte con mezzi minimi e, quindi, materialmente poco incisive. Si tratterà, per lo più, di opere rabberciate volte sia ad aumentare la superficie abitativa degli alloggi attraverso la chiusura delle logge per ricavare ambiti di servizio supplementari, sia a proteggere le abitazioni da un eccessivo soleggiamento, applicando tende e schermature d'ogni genere, sia ad imprimere un assetto più tradizionale alla distribuzione interna, ad esempio murando parte delle ampie finestrate per addossarvi gli arredi. Trasformazioni, modifiche, adattamenti e adeguamenti rappresenteranno, tuttavia, anche il sintomo di una continuità d'uso eccezionale, garanzia insostituibile di tutela per il quartiere che, con gli anni, si avviava ad acquisire un carattere storico (Fig. 7).

Un quartiere storico al bivio

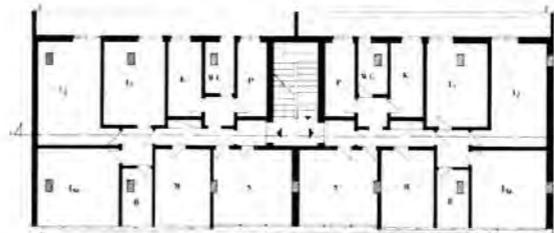
Nel corso dell'ultimo decennio il Villaggio Olimpico ha conosciuto un'inaspettata rivalutazione sulla scorta della costruzione, nelle immediate vicinanze, del nuovo *auditorium* di Roma su progetto di Renzo Piano, fra il

5 La planimetria del quartiere secondo il progetto originario (da *Villaggio Olimpico. Quartiere di Roma*, INCIS, Roma s.d. ma giugno 1960)
 Tipo A-A4: Tre piani, due stanze da letto
 Tipo B: Cinque piani, due alloggi da due stanze da letto a piano
 Tipo C: Quattro piani, balconi verso la corte
 Tipo D: Due piani, quattro stanze da letto, scale libere al centro
 Tipo D1: Due piani, quattro stanze da letto, scale libere al centro
 Tipo E: Due piani organizzati intorno ad un nucleo centrale

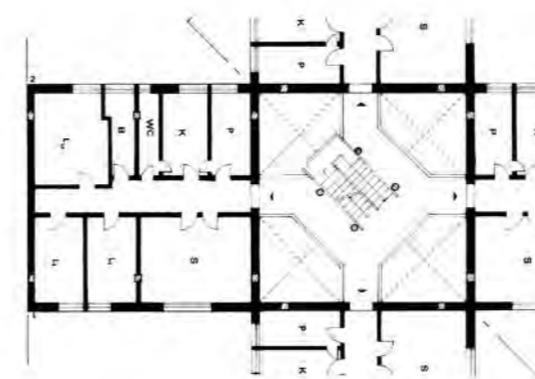
5



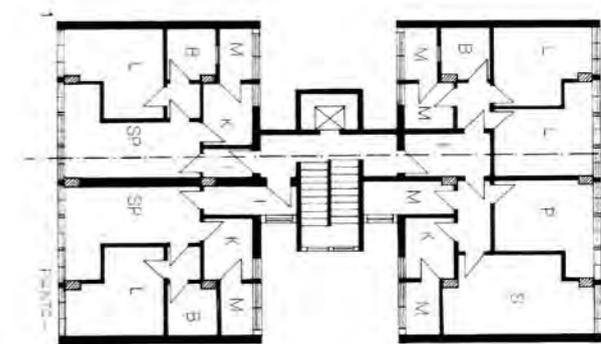
Tipo A-A4



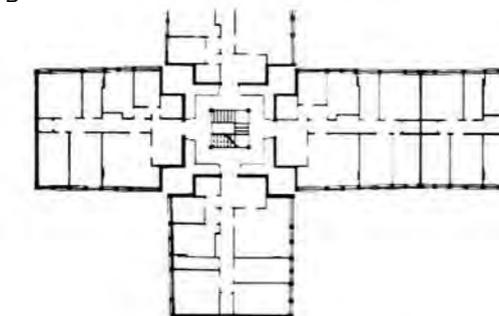
Tipo C



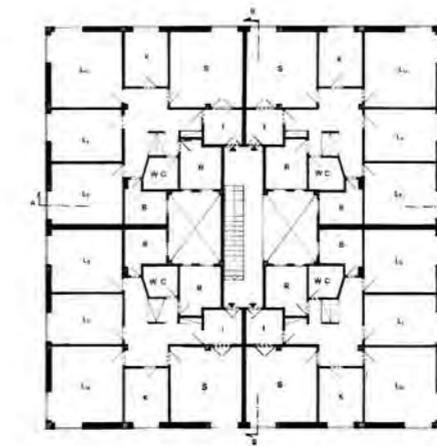
Tipo D1



Tipo B



Tipo D



Tipo E



6 Roma, Villaggio Olimpico: una veduta del quartiere da viale Tiziano durante le olimpiadi del 1960 (Archivio CONI)

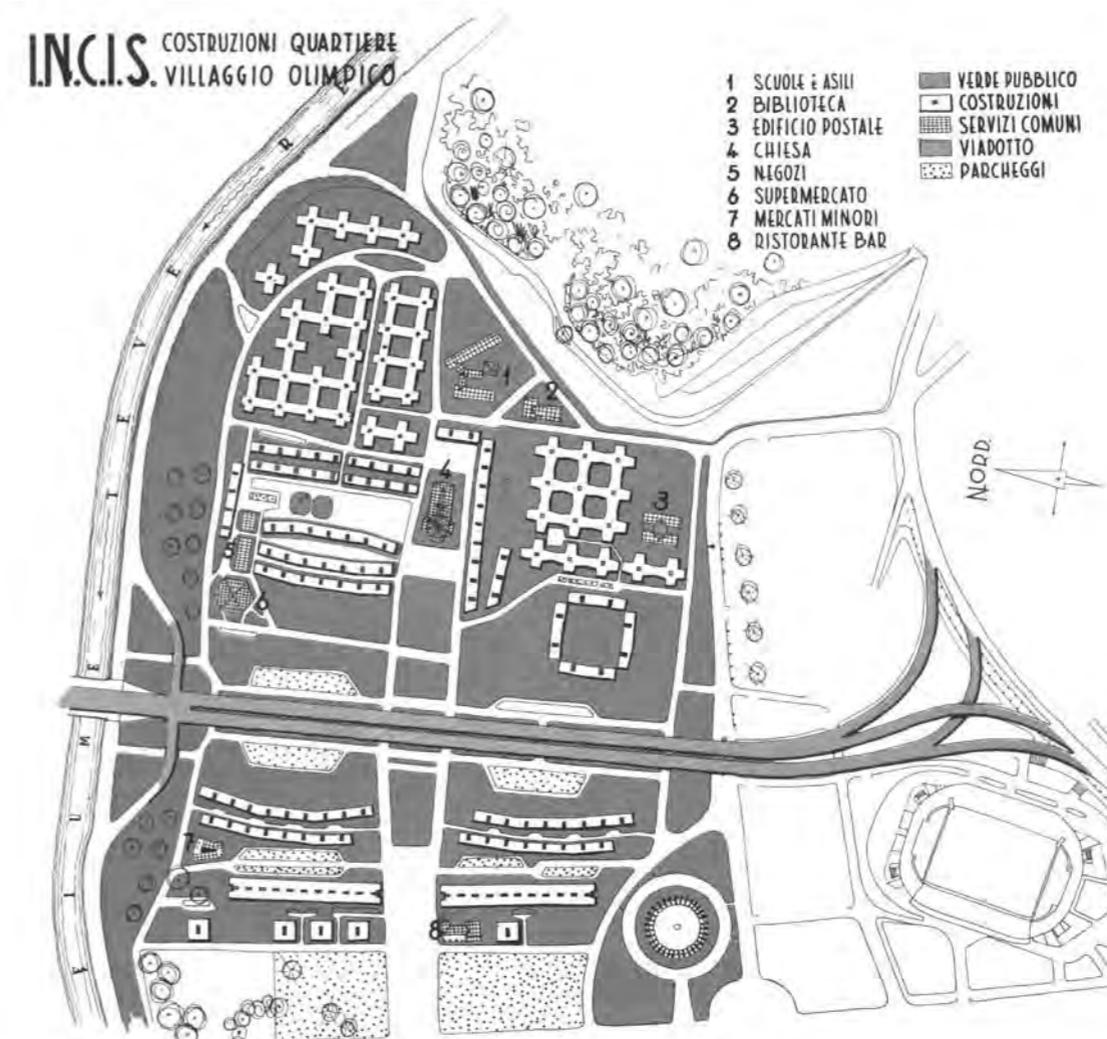
7 Roma, Villaggio Olimpico: uno spazio pubblico a verde rimasto pressoché inalterato (foto Salvo 2011)

1994 e il 2002¹². L'inserimento del nuovo centro culturale, infatti, oltre ad imprimere un impulso al miglioramento delle condizioni abitative del quartiere, imponendo la riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture nelle aree limitrofe, ha innescato un processo di rivitalizzazione e di "bonifica" sociale, seppure indiretto e, di certo, non programmato. Di conseguenza, l'area ha subito attratto l'attenzione del mercato immobiliare che ha riattivato la compravendita degli alloggi innescando una sorta di processo di *gentrification*: al vecchio tessuto sociale proprietario sta, infatti, gradualmente subentrando uno nuovo, economicamente e culturalmente in grado di apprezzare le qualità del quartiere e del costruito ed economicamente disposta a

sostenere opere di riqualificazione degli spazi pubblici, del verde e delle parti condominiali, invertendo una tendenza all'abbandono e all'incuria accentuatasi a fine anni Novanta, anche a causa dell'età ormai avanzata dei primi proprietari. Si tratta, tuttavia, di un fenomeno che stenta a procedere in modo omogeneo in tutto il quartiere, di fatto apprezzato in modo diverso in base alle tipologie edilizie, alla densità abitativa e alla dotazione di spazi pubblici e verde, ma che, prevedibilmente, non si arresterà fino al completo *turnover* degli abitanti.

Potenzialmente protetto dalle leggi italiane di tutela monumentale, visto che nel 2010 sono decorsi 50 anni dalla sua costruzione¹³, oggi il Villaggio Olimpico di Roma si trova in una

condizione di pericolosa transizione. 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, dall'altro, i nuovi abitanti chiedono di ristrutturare e di adeguare gli alloggi a nuovi *standard* abitativi, sia di tipo architettonico e distributivo, sia in termini di *performance* energetica. Di conseguenza, edifici e alloggi sono interessati da numerosi interventi di manutenzione e di ristrutturazione eseguiti, però, senza un'effettiva consapevolezza della qualità, urbana e architettonica, oltre che storica, del quartiere. Si tratta, infatti, di operazioni per lo più volte ad assecondare puntualmente le istanze dei nuovi proprietari e, quindi, ad aggiornare le



Planimetria del Villaggio Olimpico

Presentiamo una planimetria del nuovo complesso urbanistico sorto sul Campo Parioli come villaggio per l'ospitalità olimpica, destinato a divenire quartiere cittadino. In un perfetto ordine razionale e nel completo rispetto della funzionalità dei vari edifici, trovano posto — accanto alle abitazioni — tutti gli impianti della vita collettiva. Il Villaggio sarà pertanto un grandioso quartiere residenziale, cinto di verde, pienamente autosufficiente.



8 Roma, Villaggio Olimpico, le tipologie edilizie e abitative principali; ogni tipo varia anche secondo le dimensioni degli alloggi

dotazioni tecnologiche degli appartamenti e ad adeguare le installazioni impiantistiche, ma senza alcuna regolamentazione e senza alcun riscontro dell'attenzione che questo luogo sta ottenendo¹⁴. Le ricadute sulla consistenza edilizia degli edifici e sull'assetto degli spazi pubblici sono oggi piuttosto evidenti e certo più incisive che in passato, anche in conseguenza alle maggiori potenzialità economiche dei nuovi proprietari. Alla scala urbana tali trasformazioni consistono, innanzitutto, nell'affastellamento di siepi, alberature ed elementi di arredo distribuiti 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 che cresce incontrollata con complicazioni anche di natura igienico-sanitaria. Alla scala condominiale, facciate, piani *pilotis*, corpi scala e giardini interni subiscono modifiche diverse, pur se volte a risolvere i medesimi problemi, a causa dell'inserimento di ascensori, della chiusura degli androni, della tinteggiatura delle superfici in cemento faccia a vista e di altro ancora. Se l'assenza di un piano di recupero che regoli le trasformazioni alla scala urbana e la

mancanza di gestioni condominiali coordinate e ben dirette ha portato a modifiche e trasformazioni disordinate degli spazi pubblici e semipubblici e del verde, 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 ai cosiddetti "difetti" del costruito (Fig. 8). Originariamente molto ben disegnati nel taglio e nelle dimensioni ma, allo stesso tempo, resi versatili e flessibili dall'organizzazione strutturale poco vincolante, gli alloggi del Villaggio permettono, infatti, un'ampia libertà d'intervento per riguadagnare una



9a



9b

9a-b Roma, Villaggio Olimpico, esempi di alterazione dell'involucro edilizio: aggiunta di pensiline e di ambienti di servizio ricavati nei balconi, degrado delle superfici private di manutenzione, chiusura di logge con infissi e schermature e aggiunta d'impianti di condizionamento, sostituzione degli infissi con modifiche della partitura originaria (foto Salvo, 2011)

pianta completamente libera oppure per frammentarla in vari ambienti. Tali modifiche interne hanno, però, innescato un meccanismo a catena con conseguenze persino sull'equilibrio termo-igrometrico degli ambienti. Alla redistribuzione degli alloggi, infatti, segue spesso la sostituzione degli infissi originali (sbrigativamente considerati inefficienti), con modifiche sostanziali anche alla partitura modulare originaria delle aperture e alterazioni sostanziali ai prospetti esterni. A ciò si aggiunga la sostituzione degli avvolgibili, che concorrono alla figuratività e all'assetto cromatico degli esterni, qui rese con pochi ma indispensabili elementi, l'in-

stallazione a vista di molti condizionatori d'aria e varie altre alterazioni che incidono, visivamente e materialmente, sull'involucro edilizio (Figg. 9a-d).

Architettura, costruzione e materiali fra trasformazione e conservazione

Il momento storico che sta attualmente vivendo il Villaggio Olimpico di Roma appare, dunque, problematico, sia a causa delle implicazioni gestionali che comporta una proprietà ancora molto differenziata, incerta e irrisolta, sia a causa della trasformazione fisica che sta conoscendo la consistenza edilizia, anche a fronte del confronto genera-

zionale attualmente in atto fra vecchi e nuovi abitanti, causa ed effetto delle trasformazioni stesse. Appare evidente che il quartiere dovrà, in futuro, far leva sulle capacità, culturali e finanziarie, degli abitanti, mentre alle istituzioni pubbliche sarà demandato il ruolo di guidare e indirizzare le trasformazioni verso la migliore tutela del quartiere. La situazione richiede l'implementazione 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 Villaggio. Una spiccata e ben



9c-d Roma, Villaggio Olimpico, esempi di alterazione dell'involucro edilizio: aggiunta di pensiline e di ambienti di servizio ricavati nei balconi, degrado delle superfici private di manutenzione, chiusura di logge con infissi e schermature e aggiunta d'impianti di condizionamento, sostituzione degli infissi con modifiche della partitura originaria (foto Salvo, 2011)

definita "identità particolare" degli abitanti del Villaggio Olimpico è, peraltro, sempre esistita, certo stimolata dal luogo e dalla sua architettura, che affianca e armonizza tessuto urbano e tessuto sociale, architettura e abitanti, come nei centri storici di un tempo. Si prefigura, pertanto, un processo *bottom up e top down*, certamente non nuovo agli abitanti del Villaggio Olimpico di Roma, che, già in passato, pur se in condizioni diverse, hanno fatto leva sulla consapevolezza e sull'orgoglio identitario per reagire e contrastare iniziative volte a trasformare in modo irreversibile il quartiere. I vuoti urbani che contraddistinguono il Villaggio 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 privi di una specifica destinazione d'uso ma incompresi, proprio dall'amministrazione pubblica, che ha più volte tentato di 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.

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, dell'architettura e della vita nel Villaggio Olimpico di Roma dipendono, infatti, dalla felice integrazione fra quartiere e città, fra disegno urbano e architettura, fra tipologia

edilizia e tessuto sociale, che consentono l'integrazione fra varie esigenze della vita contemporanea, ovvero pienamente sostenibile. Il mantenimento di un giusto equilibrio nella convivenza fra costruito storico e abitanti, tuttavia, si gioca nel modo in cui verranno affrontate e risolte, in senso conservativo, le trasformazioni dell'involucro edilizio degli edifici, seppure in considerazione delle questioni di contenimento energetico che oggi s'impongono. Si può, infatti, affermare che le esigenze di ammodernare gli appartamenti e di contenere le dispersioni termiche si sono coagulate attorno alle superfici disperdenti degli edifici, pareti e lastre solari. In particolare, la sostituzione dei vecchi infissi appare una soluzione poco meditata a questioni di natura tecnico - impiantistica e il sintomo del mancato riconoscimento delle prestazioni tecnologiche (che pure sussistono), oltre che estetiche e materiali, dell'architettura¹⁵.

La revisione dell'equilibrio energetico dell'involucro architettonico rappresenta, quindi, il punto d'intersezione fra questioni di ricerca tecnologica e conservazione dell'architettura che riguardano molta parte dell'edilizia residenziale pubblica di riconosciuto valore storico del secondo Novecento. Essa evidenzia 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?).

Seppure in un contesto di scarsa chiarezza dei ruoli, 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 del quartiere, affiancandole però un supporto tecnico - specialistico che definisca le condizioni d'intervento. Queste dovranno procedere in senso tecnologicamente innovativo per conservare il più possibile il carattere urbano e architettonico del quartiere.

D'altra parte, il Villaggio Olimpico di Roma è una presenza di qualità nel contesto del Nuovo Piano Regolatore di Roma che ha riposto molte aspettative su questa parte della città, destinandola a polo culturale e museale di alta qualità urbana e architettonica¹⁶.

Abstract

Modern Neighborhoods at a Crossroad. The Olympic Village in Rome Between Transformation and Conservation. The recognition of the cultural value of modern architecture and its conservation are not issues which are easily accepted. In fact, they require a special critical commitment - as well as

political, economic and social - especially in the case of public residential housing, quite often comprising fragile artifacts, both because they are difficult to be accepted for their historical and architectural qualities, and because they are vulnerable and exposed to early ageing, due to their material and constructive character.

The Olympic Village in Rome was built between 1958 and 1960 and in many ways is one of Italy's 20th-century most relevant public residential settlements. The historical event which enjoyed great favor for a few years and after a short time dropped into a state of neglect and degradation, social as well, is at a crossroad today.

The construction of the auditorium "Parco della Musica" in its vicinity has triggered a redevelopment process of public spaces and neighborhood infrastructures and a complete turnover of its inhabitants.

The original social fabric is gradually being replaced by a new one, which economically and culturally can enhance its qualities and support redevelopment work. However, the transition phase the neighborhood is living today does not ensure adequate conservation.

On one hand, buildings are at last given necessary maintenance, on the other, though, the new residents are asking for adjustments of their flats to the current housing standards, also from the energy performance point of view. A number of consequent transformations have involved the building shell, especially original fixtures. The implications on the architectural layout of buildings are therefore stronger than in the past. Reassessment of the energy equilibrium of the building shell represents the point of intersection between technological research issues and conservation of architecture which interests most of public residential housing of acknowledged historical value of the second half of the 20th century, highlighting the need to reflect jointly on cross-sectional issues - from the disciplinary point of view - to face the required transformations of the neighborhood, but especially better conservation.

Note

¹ SALVO S., *Il restauro dell'architettura contemporanea come tema emergente*, in G. Carbonara (a cura di), *Trattato di Restauro Architettonico. Aggiornamento*, Torino, Utet, 2007, tomo I, pp. 111-183.

² TALAMONA M., *Il Villaggio olimpico*, in B. Reichlin, L. Tedeschi (a cura di), *Luigi Moretti, Razionalismo e trasgressione tra barocco e informale*, Milano, Electa, 2010, pp. 313-328.

³ La dislocazione delle principali attrezzature sportive per le Olimpiadi alle estremità del maggior asse nord-sud della città, su cui si attestavano il Foro Mussolini e l'area destinata all'Esposizione Universale del 1942, era stata prevista dal CONI già nel 1940 e verrà ripresa pressoché integralmente nel 1960; in proposito, ROSSI P.O., *Da Prato Falcone a Villa Glori. Verso un brano di città moderna*, in A. Vittorini (a cura di), *Dalle armi alle arti. Trasformazioni e nuove funzione urbane nel quartiere Flaminio*, Roma, Gangemi, 2004, pp. 53-67.

⁴ GORIO F., *Progetto definitivo per la sistemazione della zona ex piazza d'Armi a Roma*, in "Urbanistica", 1950, 3, p. 40.

⁵ L'area 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"; FRANCHINI F. M., *La storia del Campo Parioli*, in AA.VV., *Villaggio Olimpico. Quartiere di Roma*, Roma, Incis, s.d. (1960), pp. 11-18 e MURATORE G., *Evoluzione storico-urbanistica dell'area flaminia*, in A. Vittorini, *op. cit.*, pp. 25-35.

⁶ DI BIAGI P. (a cura di) *La grande Ricostruzione. Il piano INA-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta*, Roma, Donzelli, 2001.

⁷ Il progetto del Villaggio Olimpico fu affidato ad un gruppo di architetti formato da Vittorio Cafiero,

Adalberto Libera, Amedeo Luccichenti, Vincenzo Monaco e Luigi Moretti, peraltro coordinatore del *pool*. La precisa attribuzione dell'opera ai singoli professionisti, pur affrontata in varie occasioni, non è stata ancora risolta; in proposito, SPAGNESI G., *Il Villaggio Olimpico di Roma e la cultura architettonica nella città durante gli anni Sessanta*, in C. Bozzoni, D. Fonti, A. Muntoni (a cura di), *Luigi Moretti. Architetto del Novecento*, atti del convegno, Roma 24-26 settembre 2009, Roma, Gangemi, 2011, pp. 409-416.

⁸ Il linguaggio architettonico del Villaggio Olimpico di Roma è impostato sui "cinque punti" di Le Corbusier (pianta libera, facciata libera, pianta rialzata su *pilotis*, tetto giardino, finestre a nastro); altrettanto moderno può dirsi l'unità di abitazione orizzontale nel quartiere INA-Casa Tuscolano a Roma, progettato da Adalberto Libera fra il 1950 e il 1960 che, però, rimase un'esperienza isolata nel panorama degli insediamenti INA-Casa; FARABEGOLI J., *Oltre il neorealismo. Il piano Fanfani a Roma*, in P. Di Biagi (a cura di) *La Grande Ricostruzione*, *op. cit.*, pp. 415-436.

⁹ Gli abitanti del Villaggio tenderanno a "negare" questo tratto fondamentale chiudendo, tamponando e interrompendo, in vari modi, le abbondanti finestre orizzontali.

¹⁰ 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. Altri disegni di progetto si trovano presso gli archivi privati degli altri architetti ai quali si deve l'opera.

¹¹ GERMANI R., *Il Villaggio Olimpico*, in "Edilizia popolare", 1960, 35, pp. 27-30; ZAPPELLONI S., *Il progetto*, in AA.VV. *Villaggio Olimpico. Quartiere di Roma*, *op. cit.*, pp. 31-40; TRINCANTI G., *Il Villaggio Olimpico è un esempio di tecnica edilizia e di economicità*, "Il Messaggero", 1960, 19 febbraio; VINDIGNI G., *Il Villaggio Olimpico*, in "Costruire", 1961, 7, pp. 23-52.

¹² 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; VIDOTTO V., *Roma contemporanea*, Roma-Bari, Laterza, 2001, pp. 292-294.

¹³ La possibilità di tutelare complessivamente il quartiere dipende anche dal fatto che ne sia ancora riconosciuta la proprietà pubblica; di fatto, se si escludono due edifici di proprietà del Comune di Roma, secondo le statistiche dell'Ater, il 90% degli alloggi sono stati riscattati dai primi inquilini e sono, ormai, di proprietà privata.

¹⁴ SALVO S., *Le alterne vicende del Villaggio Olimpico di Roma fra manutenzione inconsapevole e riconoscimento storico-critico*, in C. Bozzoni, D. Fonti, A. Muntoni (a cura di), *Luigi Moretti. Architetto del Novecento*, *op. cit.*, pp. 417-430.

¹⁵ 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.

¹⁶ ROSSI P. O., *La città contemporanea e la "Carta per la qualità"*, in "Urbanistica", 2001, 116, pp. 121-124.



10 Roma, Villaggio Olimpico tra Via Gran Bretagna e Viale XVII Olimpiade (foto De Matteis, 2011)