

# PER UN INVENTARIO CRITICO IL CENSIMENTO DELLE QUALITÀ' DEI FABBRICATI SCOLASTICI

PIER LUIGI MATTERA

Un disegno, un progetto, ha accompagnato l'attività del rinnovato ufficio della Conservatoria del patrimonio immobiliare del Comune di Roma dalla sua costituzione: l'intenzione di rilevare, descrivere e portare a sintesi tutti gli elementi e tutta la ricchezza culturale ed economica dei beni del patrimonio immobiliare comunale. Un "ricco patrimonio" complesso per storia, tipologia, caratteristiche, distribuzione territoriale<sup>2</sup>.

Finalmente il progetto, dopo gli anni iniziali impegnati a ricostruire la consistenza del patrimonio, prende maggiore evidenza con una prima ma molto efficace esemplificazione, operata su una porzione degli edifici d'edilizia scolastica e prodotta con il contributo importante dell'Osservatorio sul moderno a Roma del

DAAC della facoltà di Architettura "L. Quaroni". Si comincia ora a distinguere meglio, a intravedere operativamente, il disegno abbozzato nelle intenzionalità: la cognizione di quanto in un progetto d'inventario si debba riferire all'enumerazione e quanto e come alla descrizione e in essa, ancora, quanto all'analisi e ricerca delle qualità intrinseche dei beni. Frutto di una concomitanza d'intenti, di una comune adesione alla cultura del *conoscere per fare*, la collaborazione costruita tra Istituzione universitaria e Amministrazione comunale si è inserita nel contesto delle attività di ricognizione patrimoniale avviate da tempo e ancora in corso.

Il 31 maggio del 1996 l'ufficio ha completato la redazione del nuovo inventario del patrimonio immobiliare nel rispetto delle scaden-

ze e dei dettati del decreto legislativo 77/95: nel giugno 2000 è stata effettuata una completa revisione dei registri inventariali che ha tenuto conto delle attività, nel frattempo sviluppate, d'approfondimento della ricognizione e del censimento del patrimonio: gli ulteriori quattro anni di lavoro hanno consentito all'ufficio di integrare le informazioni disponibili, proseguendo l'attività di ricerca su tutto il demanio (beni storico artistici, infrastrutture e pubblici servizi), sul patrimonio indisponibile strumentale (uffici e servizi, edifici scolastici, assistenza alloggiativa) e sulle aree, e di recepire i risultati del censimento del patrimonio disponibile e d'edilizia residenziale pubblica, effettuato dalla società Romeo incaricata di curarne la gestione contrattuale e contabile.

## UN PROGETTO D'INVENTARIO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il completamento della ricognizione dei beni di proprietà comunale, compiuto nella maggiore consistenza, consente oggi di affrontare in termini realistici ed operativi lo sviluppo degli aspetti di migliore descrizione qualitativa.

L'inventario, infatti, è per definizione *rilevazione, enumerazione e descrizione* di singoli beni esistenti in un momento determinato in un dato luogo e anche più specificamente *ricerca, classificazione e valutazione* degli elementi attivi e passivi di un patrimonio<sup>3</sup>.

Nell'inventario è quindi sostanziale la fase

della *rilevazione* o della *ricerca* funzionale alla *descrizione, classificazione e valutazione*.

La modalità di conduzione di questa fase determinerà i risultati delle successive, ma gli orientamenti relativi ai criteri di *classificazione e valutazione* influenzano non poco le modalità di *rilevazione e ricerca*: è uno snodo delicato che merita approfondimento.

Un inventario del patrimonio immobiliare non può essere una mera registrazione di quantità, anche se le consistenze parziali e complessive dell'insieme dei beni costituiscono comunque una fotografia reale e significativa. Non può

esserlo per diverse ragioni di cui la principale è rappresentata dall'essere il patrimonio immobiliare oggi una risorsa primaria per l'Amministrazione comunale e per le sue politiche che quindi deve essere oggetto di una *rilevazione "critica"* di dettaglio<sup>4</sup>.

L'*enumerazione* rappresenta se si vuole il primo indispensabile passaggio nella costruzione di un inventario che abbia le caratteristiche della completezza: si parte sempre da un elenco il più possibile esaustivo degli elementi oggetto di un inventario attendibile, si tratta di un'operazione per nulla facile e scon-

<sup>1</sup> Il nuovo ufficio è stato istituito, sotto la direzione di Gianluigi Scanferla, con la deliberazione della Giunta comunale n. 70 del 1994 con il compito principale di ricostruire la conoscenza del vasto patrimonio comunale che aveva visto crescere in modo molto significativo la sua consistenza soprattutto per lo sviluppo negli anni Settanta e Ottanta delle politiche d'acquisizioni di terreni e servizi nell'ambito dei piani di zona o delle lottizzazioni convenzionate e di fabbricati per l'edilizia residenziale pubblica.

<sup>2</sup> A questo proposito si può consultare il primo numero di [ROMA] i quaderni del patrimonio immobiliare comunale, "Rapporto sul patrimonio immobiliare: dimensione, localizzazione e valore dei beni di proprietà comunale" che contiene il commento alla revisione inventariale del 2000 corredato di dati e tabelle statistiche.

<sup>3</sup> La tenuta degli inventari dei beni immobili è disciplinata da normative di legge che trovano disposizione nel Decreto Legislativo n. 77 del 1995, nel Codice civile, nei regolamenti di contabilità degli

enti pubblici. La legge che detta le regole di carattere generale, uniformando la stesura delle scritture inventariali alla richiesta di una sistematica rilevazione delle caratteristiche e della consistenza delle diverse componenti patrimoniali, non indica nel dettaglio un modello di riferimento per la redazione dei registri. Si può ritenere quindi che sia lasciata agli enti la facoltà di individuare le modalità di formulazione e presentazione più appropriate alle finalità coerenti con le loro politiche di valorizzazione, ferma restando comunque un'esauriva descrizione dei

beni per la quantificazione della consistenza del conto patrimoniale.

<sup>4</sup> Una cultura amministrativa di recente acquisizione ha riconosciuto il ruolo e la funzione del patrimonio sia come ricchezza economica sia come risorsa per le politiche d'intervento nella città. Tanto è vero che nella fase attuale molti dei progetti di trasformazione e riqualificazione urbana vedono il patrimonio investito direttamente come oggetto degli interventi o come tramite per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

tata soprattutto quando la ricognizione si basa su fonti preminentemente documentali. È stato questo il caso del patrimonio immobiliare comunale descritto in innumerevoli documenti e atti, in alcuni casi in elenchi<sup>5</sup>. La fase dell'*enumerazione* deve essere seguita dalla *descrizione* che tanto è più particolareggiata ed approfondita quanto più la *rilevazione* e la *ricerca* siano state condotte in modo appropriato. La *descrizione* è un'operazione che ingloba tutti gli elementi che illustrano prevalentemente qualità storiche, architettoniche (formali, strutturali, edilizie), artistiche, economiche, sociali e così via. La *rilevazione* o la *ricerca* mirano a scoprire ed evidenziare queste qualità, a definire gli elementi che ne possano dare una

*descrizione*, la *rilevazione* o la *ricerca* sono attività che vanno condotte con una finalizzazione indicata da obiettivi definiti e condivisi, in questo la *rilevazione* o la *ricerca* sono attività soggette ad aggiornamenti ed evoluzioni al passo con il mutare delle finalità. Ma siccome inoltre l'inventariazione, come si è detto, si riferisce a beni esistenti in un momento determinato in un dato luogo, essa è attività che porta a leggere, catalogare e classificare, secondo un preciso punto di vista "storico", una realtà cresciuta e sviluppata nel tempo, che impegna quindi a definire gli idonei strumenti per studiare, giudicare e apprezzare, in sintesi a distinguere gli elementi di un approccio critico. Fare un inventario quindi non è solo produr-

re l'elenco dei cespiti ma è soprattutto ordinare, con un'idea della storia dei beni, classificare e valutare con gli strumenti d'analisi odierni, nominare ed elencare gli elementi cui si riconosce una qualità, in quanto effettive risorse patrimoniali da valorizzare. L'inventario dovrebbe essere pertanto occasione per una ricognizione attenta tanto al valore economico dei beni, come la legge impone, quanto al valore storico, culturale, artistico e sociale che, per un'amministrazione pubblica, del valore economico è la vera essenza. È quindi indispensabile un progresso nella *pratica tecnica* della corretta catalogazione e valutazione degli elementi e degli oggetti, soprattutto uno sforzo nell'affinamento degli strumenti d'analisi necessari allo scopo<sup>6</sup>.

## L'INVENTARIO DELLE QUALITÀ E I SAPERI SPECIALISTICI

La ricognizione del patrimonio immobiliare comunale effettuata dall'ufficio ci restituisce conoscenza di un insieme ricco di beni di rilevante interesse storico e culturale che tuttavia in alcuni segmenti, proprio quelli dei manufatti d'epoca moderna, è sottovalutata per la scarsa propensione a considerare con pari attenzione tanto il passato antico quanto la storia più recente. Una cospicua parte dell'architettura moderna a Roma, soprattutto quella riconducibile alle funzioni di servizio alla città, è proprietà di Enti pubblici e di questi molto è inventariato tra i beni comunali<sup>7</sup>.

La valorizzazione di questo segmento patrimoniale, che l'evoluzione da un inventario delle quantità ad un inventario delle qualità dovrà favorire, rappresenta un obiettivo da perseguire; la valorizzazione economica derivante dagli investimenti da realizzare dovrà essere accompagnata dalla corretta conservazione, riutilizzazione e ri-funzionalizzazione

dei manufatti.

Qui l'Osservatorio sul moderno svolge un ruolo per la sua collocazione culturale e per le sue funzioni e finalità istituzionali.

Il tema del rapporto in generale con i saperi specialistici ed in particolare della pubblica amministrazione con questi è argomento di pressante attualità se, come sembra opportuno, le politiche d'intervento, proprio in quanto "politiche", non possono scaturire dalla sola lettura dai quadri accidentali che si offrono all'osservazione abituale, ma debbono essere supportate dalla costruzione di scenari desumibili da analisi, indagini ed elaborazioni prodotte con finalità operative.

La necessità per l'Amministrazione comunale di acquisire strumenti idonei di lettura e governo dei fenomeni rimanda alla capacità di individuare di volta in volta gli interlocutori giusti anche al di fuori di sé, rimanda al rapporto appunto con i saperi specialistici come arricchimento culturale di conoscenze

ed esperienze provenienti da ambiti per loro natura deputati a svolgere attività di ricerca, studio e sviluppo specifici.

Tanto più questa strada si mostra obbligata quanto gli obiettivi che l'Amministrazione vuole perseguire necessitano di un approccio che travalichi la dimensione contingente per arricchirsi della complessità analitica depositata in sedi a più spiccata vocazione di ricerca. La qualità degli studi è certamente molto sviluppata negli enti con finalità anche didattico-formative ove la ricerca intrecciata alla funzione formativa può relazionarsi più proficuamente con le esigenze operative di un'amministrazione territoriale.

Il rapporto con un'istituzione pubblica di rango universitario fornisce l'occasione di uno scambio tra due esperienze: quella dell'ente territoriale, legata alle esigenze della comunità locale, può entrare in dialogo con una competenza specialistica e con la sua dimensione culturale finalizzandone le elaborazioni.

<sup>5</sup> La Conservatoria del patrimonio immobiliare gestisce un ricco archivio documentale che raccoglie tutti gli atti relativi alla provenienza dei beni ed attestanti i titoli di proprietà, ordinati in circa 3.600 posizioni, contenenti 81.838 atti, di cui circa 35.000 con rilevanza primaria attestante la titolarità patrimoniale; l'archivio è stato interessato fin dal 1995 da un'attività sia d'informatizzazione delle procedure di ricerca (registro annuario con chiavi plurime d'accesso), che di riproduzione su supporto informatico degli originali cartacei.

<sup>6</sup> Si fa riferimento alla ormai ampia elaborazione e documentazione presente sull'argomento della catalogazione e classificazione dei beni prodotta da diversi enti ed istituzioni. Tuttavia in conteste soluzioni originali tenendo conto dell'equilibrio necessario tra dati sintetici elaborabili in via diretta e descrizioni elaborabili; tutto ciò avendo presente le opportunità offerte dalla strumentazione costituita dai sistemi d'archiviazione informatici e multimediali.

<sup>7</sup> La categoria del "moderno" in architettura è stata oggetto d'indagine e ricerche ricche e approfondite. Molti dei "monumenti" del moderno riportati in manuali e guide rilevano prevalentemente, di proprietà del Comune di Roma: tra questi una buona parte degli edifici scolastici, degli uffici e servizi dell'epoca del governatorato (l'Anagrafe di Guidi e Valle, l'ex-Gil di via Induno di Moretti), i ponti, alcune opere d'ingegneria stradale (i viadotti di Moranti e di Nervi), alcuni impianti sportivi (lo stadio Flaminio di Nervi, il palazzetto dello Sport di Vitellozzi e Nervi), le

attrezzature urbane (il Mattatoio al Testaccio, i Mercati generali all'Ostiense, i mercati rionali, il palazzo delle Esposizioni, la Galleria comunale all'estabilimento della Birra Peroni, l'acquario Montemartini, l'ex centrale del latte ad Esquilino, la caserma dei vigili del fuoco a Testaccio, l'ippodromo delle Capannelle), i cimiteri, alcuni teatri (Argentina e dell'Opera), tutti i giardini e i parchi urbani attrezzati d'epoca novecentesca. L'inventario completo è consultabile su internet nel sito istituzionale del Comune di Roma.



Il patrimonio di edilizia scolastica<sup>8</sup> costituisce, tra le altre nel novero dei beni comunali, una risorsa rilevante per consistenza e per qualità intrinseca: di qui deriva la scelta, non casuale, dello studio. Più di mille duecento immobili registrati nella consistenza patrimoniale indicano la dimensione dell'impegno e la rilevanza dell'ambito d'intervento<sup>9</sup>. La funzione e il valore sociale giustificano un approccio attento alle ricadute operative, il valore economico testimonia l'entità delle risorse in campo.

Costruiti in un lasso compreso dall'unità d'Italia ad oggi, senza soluzione di continuità, gli edifici, distribuiti sull'intero territorio comunale, hanno risentito nella loro realizzazione degli andamenti delle dinamiche sociali, culturali e demografiche e delle politiche scolastiche nazionali e locali relative, degli stessi canoni di costruzione della città<sup>10</sup>. Di ciò danno testimonianza il ruolo urbano quanto le tipologie edilizie e costruttive e la cultura architettonica incorporata.

La dotazione di spazi per l'istruzione, seppure per una lunga fase inadeguata a rispondere alle necessità, ha seguito nel tempo un

*trend* di sviluppo che rapportato alla dimensione territoriale del Comune e alla necessità di assecondare la crescita urbana, ha prodotto l'esistente stock di edifici scolastici, 1.296 manufatti, superiore in numero anche agli edifici di edilizia residenziale pubblica, per un valore inventariale complessivo di 1.643 milioni di euro, più di un terzo dell'intero valore del patrimonio, con un valore inventariale medio ad edificio di 1.291.142,24 euro<sup>11</sup>. La distribuzione territoriale, per quanto di fatto diversamente articolata, presenta comunque, per la necessità di localizzare gli immobili sulla base della domanda demografica, valori tendenzialmente in linea con l'urbanizzazione e con i pesi insediativi: di più nella prima fascia periferica,



quella più densamente popolata, di più nella periferia ad est<sup>12</sup>. Ma è anche un patrimonio molto differenziato per caratteri tipologici, legati alle epoche di realizzazione. Grandi manufatti sono concentrati nella zona centrale, costruiti nei primi tre, quattro decenni del Novecento, secondo un modello edilizio incline alla monumentalità, più piccoli e distribuiti nel territorio invece i fabbricati realizzati dal dopoguerra in poi a cercare di fare fronte

<sup>8</sup> Tutti i dati e le elaborazioni riferiti al patrimonio di edilizia scolastica che saranno riportati nel testo e nelle note sono ripresi dal "Rapporto sul patrimonio immobiliare: dimensione, localizzazione e valore dei beni di proprietà comunale".

<sup>9</sup> Gli immobili inventariati al 30 giugno 2000 che sono effettivamente utilizzati ai soli fini scolastici ammontano a 1.260, di cui 158 asili nido. Tuttavia poiché questa tipologia patrimoniale, anche in relazione a una costante fluttuazione della domanda che risente in modo diretto degli andamenti demografici, è sottoposta a continue variazioni nella consistenza d'uso, le elaborazioni di seguito illustrate si rifanno a una maggiore consistenza che, al fine di ricostruire lo stato e gli andamenti patrimoniali delle scuole, tiene conto di tutti i beni realizzati con destinazione d'uso scolastica, seppure smessi o in via di dismissione, nella loro utilizzazione originaria e oggetto d'usi diversi o di non utilizzo.

Gli edifici realizzati dall'Amministrazione o da altri per conto dell'Amministrazione con le caratteristiche proprie dell'uso scolastico sono in tutto 1.296, con 18.873 aule. Il volume totale è di 13.518.925 mc. Circa il 61% degli immobili si situa in due classi dimensionali che raggruppano gli edifici con volumetrie comprese tra 2.500 e 10.000 e tra 10.000 e 30.000 mc. Il 36% (470 fabbricati) è concentrato nella classe tra 10.000 e 30.000 mc, che è quindi quella che raccoglie il maggior numero; il

7% circa (90 fabbricati) supera i 30.000 mc. Il volume medio per edificio è di 10.431 mc.

<sup>10</sup> La distribuzione nel tempo dell'attività realizzativa comunale può essere analizzata attraverso il numero degli edifici e le volumetrie costruite per ogni anno. La soglia dei venti fabbricati per anno è superata dai primi anni Sessanta. Fino allora solo in alcuni anni del periodo governatoriale, tra il 1932 ed il 1934 e tra il 1938 ed il 1940, la produzione d'edilizia scolastica si era segnalata per l'entità delle realizzazioni. Prima ancora solo la giunta Nathan nel 1908 aveva intrapreso un programma ampio e, rapportata ai tempi, una significativa politica d'investimenti.

Dai primi anni Sessanta dunque, sotto la pressione della crescita demografica e comunque non al passo con le esigenze, comincia a svilupparsi il patrimonio scolastico con una prima significativa distribuzione nel territorio, registrando un'impennata negli anni 1962, 1964, 1965. Bisognerà attendere la metà degli anni Settanta perché la realizzazione di scuole superi prima i 40 e poi i 60 edifici l'anno, nel 1976 sarà toccato il massimo storico con 96 edifici in un anno.

Successivamente un altro picco significativo sarà raggiunto intorno alla metà degli anni Ottanta, mentre la produzione per tutto il rimanente periodo fino ad oggi andrà diminuendo, assestandosi negli anni Novanta su valori bassi, avendo a

fronte la stasi demografica e il calo della natalità. Negli ultimi anni si è assistito non di rado al riutilizzo, per uffici comunali o servizi, di manufatti costruiti con destinazione scolastica e mai adibiti a questo fine. Sul piano delle volumetrie costruite risaltano, confermandosi, i picchi del 1908, del 1931 e degli anni 1938-1939. Non emergono invece i dati relativi ai primi anni Sessanta salvo un valore rilevante nel 1959 ma assolutamente in linea con altri anni nel decennio (1969 e 1970). Le volumetrie realizzate negli anni 1976 e 1977 (tra 450.000 e 500.000 mc) confermano il dato rilevante degli edifici costruiti negli stessi anni, mentre il picco storico assoluto si segnala con quasi 600.000 mc. annui nel 1983 e 1984, dopo aver raggiunto nel 1981 400.000 mc. Per tutti gli anni Novanta i volumi realizzati risultano tra i più bassi di tutti i periodi analizzati.

<sup>11</sup> In relazione agli importi registrati e alle modalità di calcolo va rilevato che il valore inventariale, ricavato sulla base delle disposizioni del decreto legislativo 77 del 1985, deriva prevalentemente dalla rendita catastale che per gli immobili adibiti a scuole è computata sulle volumetrie. Le rendite catastali sono mediamente di molto al di sotto degli stessi costi di costruzione; se si dovesse fare conto di valori approssimativamente vicini ai costi di costruzione attuali il valore inventariale attuale dovrebbe essere incrementato del 70% (attestandosi intorno ai 2.800 milio-

ni d'euro); improponibile appare il confronto con i valori del mercato immobiliare, sia per la particolare tipologia dei beni, per loro natura privi di valore commerciale, sia soprattutto per la differenza elevatissima tra i valori inventariali e valori commerciali assimilabili (uffici o servizi privati), che stime condotte per gli edifici siti in zona centrale fanno corrispondere a cifre triplicate. La quota più consistente del valore, come delle volumetrie per altro, è concentrata nel Municipio I, ove si registrano anche i più elevati valori medi per metro cubo (269.353 vecchie lire), mentre è in altri municipi sempre centrali che si segnalano valori immediatamente inferiori: III (260.740 vecchie lire), II (258.003 vecchie lire). L'VIII, il IV, il V e il XII Municipio vengono dopo il I per i valori complessivi in assoluto più alti, tuttavia i valori medi per metro cubo, in particolare in VIII e in XII, sono al di sotto della media cittadina. I valori per metro cubo analizzati per zone toponomastiche ribadiscono la condizione dei rioni centrali ove in alcuni casi vengono anche superate le 300.000 vecchie lire per mc: Trevi (358.000), Esquilino (353.000), Campo Marzio (315.000); di fatto salvo pochi casi tutti i rioni sono significativamente al di sopra della media cittadina.

<sup>12</sup> Il maggior numero di fabbricati si trova nei Municipi V e VIII (entrambi con 111 immobili), egualmente numerosi nel X e XII (96), seguiti dal XIII (91), IV (83), il Municipio che ha meno fabbricati è il III (13).

all'impetuosa crescita demografica, con tipologie a volte condizionate dalla necessità della rapidità esecutiva<sup>13</sup>. Ma è anche un patrimonio che la continua necessità di manutenzione e l'evoluzione della normativa sulla sicurezza espongono ad una condizione di estrema vulnerabilità. La dimensione consistenziale estesa e l'endemica scarsità di risorse disponibili hanno determinato nel tempo una sempre maggiore manifestazione di fenomeni diffusi di degrado, cui con fatica si cerca di porre rimedio con investimenti in opere di manutenzione e messa a norma.

L'impegno economico e di risorse tecniche non trascurabili utilizzate dall'Amministrazione comunale appaiono ancora sottodimensionate rispetto all'entità del problema; è per questo che la gestione delle potenzialità disponibili dovrà sempre più essere indirizzata ad ottimizzare l'efficacia degli interventi.

L'edilizia scolastica, che nel suo complesso marca in modo significativo il profilo caratteristico del patrimonio, si presenta come terreno di impegno per una politica di riqualificazione e si offre oggi come risorsa ed occasione rilevante per programmi di riutilizzo. Si tratterà forse più propriamente di riprogettare i contenitori e il loro uso avendo in vista una flessi-

bilità funzionale, verso le diverse attività da ospitare, verso il territorio, le nuove domande che emergono dai luoghi, e verso un utilizzo articolato nell'arco della giornata come nell'arco dell'anno o negli anni, seguendo le dinamiche demografiche.

La scuola infatti è un edificio in continuo mutamento: la salvaguardia del patrimonio non passa solo per il rispetto della costituzione materiale dei manufatti e della loro storia edilizia ma anche per la capacità di adeguare gli immobili alla contemporaneità e rendere questa coerente con la storia passata. Tutte le indicazioni tecnico-progettuali devono essere costruite in questo senso, cercando di offrire suggerimenti operativi validi per un'effettiva realizzabilità degli interventi anche sulla scorta di esperienze già sviluppate. Ci si renderà così conto, con frequenza, che soluzioni semplici, ma frutto di uno studio preliminare attento, possono essere prodotte senza grande impegno tecnico o economico.

Questo studio ha ampiamente documentato che soprattutto negli interventi manutentori è spesso la pratica dettata dall'urgenza e dalla carenza di studi e documentazioni disponibili a produrre un insieme di singole compromissioni che determinano un com-

plessivo stravolgimento della qualità edilizia: i molteplici interventi che hanno subito nel tempo gli immobili e quelli che presumibilmente continueranno a subire dovrebbero trovare un caposaldo nella loro costituzione materiale e nella loro configurazione edilizia; lo strumento individuato è un censimento attento degli elementi di qualità, un vero e proprio rilievo critico. L'analisi dell'architettura, lo studio dei caratteri distributivi e spaziali, la ricognizione sui materiali e le caratteristiche costruttive, la lettura dell'inserimento e della funzione nel contesto urbano del fabbricato guidano nell'individuazione delle qualità la cui salvaguardia va garantita. Tuttavia non solo il rispetto degli elementi qualitativi ma anche la capacità di interpretare la qualità delle architetture deve costituire il cardine di una politica che deve misurarsi con la necessità di operare con strumenti e materiali contemporanei per adeguare gli immobili alle necessità del continuo mutamento. La capacità di intervenire si valuterà sull'equilibrio che si riuscirà a costruire tra il passato e il presente. Gli oggetti edilizi realizzati nel "moderno" sono i materiali degli spazi che si devono offrire alla fruizione dei contemporanei.

## DAL CENSIMENTO COME RILIEVO CRITICO AL PROGETTO DI MANUALE

Le indicazioni tecniche elaborate in questo studio mettono a punto i contorni di un manuale, che per questo si definisce ancora un progetto di manuale; esse sono strumenti operativi di una pratica che vuole essere interna alla dimensione richiamata; che vuole soprattutto sottolineare la necessità del progetto come metodo, che assume ogni dimensione di intervento, sia esso di manutenzione o di livello più impegnativo, con la stessa attenzione e lo stesso grado di rispetto tanto per la preesistenza quanto per la nuova qualità del risultato finale.

È innegabile che per fare ciò si richiede uno sforzo di interpretazione ed elaborazione che spesso proprio gli interventi di tipo più corrente sembrerebbero non giustificare o, per

questioni di economia, non consentire. Il censimento degli edifici scolastici e l'individuazione e descrizione delle loro qualità è quindi uno strumento di supporto utile a richiamare l'attenzione sugli elementi che nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi devono essere considerati con cura, sono i materiali della progettazione a tutti i livelli, sono gli elementi da cui far scaturire indicazioni e proposte progettuali di sviluppo. È uno strumento elaborato a disposizione di tutti gli operatori istituzionali. Gli elementi del *progetto di manuale* costituiscono la sintesi del lavoro condotto in modo coerente, avvegnendo all'origine uno studio attento e approfondito degli immobili scolastici di proprietà comunale. Guida per la pro-



<sup>13</sup> Il Municipio I, che ha la maggiore volumetria in assoluto, è quello che presenta la più alta dotazione d'immobili di grande dimensione: ben il 27% circa dei fabbricati della classe superiore a 30.000 mc; gli altri municipi centrali lo seguono in un'ipotetica graduatoria: il IX (13%), il XVII (13%), il II (10%), il III (4%), che costi-

tuisce ben il 30% di tutto il suo patrimonio; il centro è concentrato il 68% degli immobili ad uso scolastico classificati nella maggiore fascia dimensionale. In quest'area si trova il 12,5% dei fabbricati, ma il 23,4% delle cubature dell'intera città. Del tutto diversa è la situazione dei municipi

periferici: il V e l'VIII ciascuno con l'8,56% delle sedi hanno rispettivamente il 6,11%, ed il 7,82% delle cubature, il XIII con il 7,02% delle sedi, il 4,39% delle cubature e con valori analoghi le altre. I dati sulle aule confermano le indicazioni scaturite dalle volumetrie anche se ridimensionano il fenomeno: il Municipio I

insieme con gli altri dell'area centrale (II, III e XVII) raccolgono il 20% del totale cittadino; ciò sta ad indicare che nei fabbricati più vecchi la tipologia edilizia presenta, per dato costruttivo, volumetrie "sovradimensionate" rispetto alla superficie utile per la didattica (ampi disimpegni ed accessori).



gettazione e Censimento del patrimonio scolastico, delle sue qualità, costituiscono due istanze correlate dalla medesima attenzione progettuale e dal reciproco ascendente.

L'intenzione è di tracciare una strada, un metodo, per gli interventi anche di semplice manutenzione che si ritiene debbano comunque essere affrontati con un taglio progettuale attento all'essenza qualitativa dell'immobile. E perciò con la disponibilità di tutte le informazioni indispensabili a cogliere la medesima essenza qualitativa di cui le schede di censimento presen-



tano la sintesi in forma di materiali, per così dire, "di servizio".

Gli elementi che delineano l'ossatura del Progetto di manuale, nella loro proposizione

invitano, tutti, ad operare con maggiore rispetto della storia collettiva che si è materializzata negli edifici scolastici più che in altri manufatti. Ma stimolano anche a fare uso dei beni, con coraggio e competenza, avendo adeguato apprezzamento delle esigenze attuali, rappresentate non solo dalla normativa e dalla sua rispettosa applicazione, ma dal modo di esprimersi delle esigenze collettive nelle forme odierne.

Lo sforzo effettuato mira a fornire con il censimento e l'individuazione e descrizione delle qualità di ogni singolo immobile quel supporto informativo utile ad indirizzare l'attenzione sugli elementi che di più necessitano di cura in fase progettuale ed esecutiva.

## I TEMI PROGETTUALI SCELTI

Le esemplificazioni progettuali che sono presentate in forma di ipotesi di fattibilità di un progetto preliminare dichiarano alcuni temi e indicano indirizzi alla progettazione degli interventi.

Per "temi" che caratterizzano il "progetto di manuale" si intendono questioni di ampio respiro cui si vuole ricondurre la stesura e l'elaborazione dei suggerimenti tecnico operativi, mentre con "indirizzi progettuali" si indicano alcune scelte od opzioni progettuali, appunto, che sostanziano in termini generali gli stessi suggerimenti tecnico-operativi.

Il primo dei temi è il richiamo alla centralità del rapporto tra l'edificio scolastico e la città. È questo un aspetto che nella ricerca è trattato con attenzione alla storia della sua evoluzione e che citare in un'elaborazione sulla progettazione e riprogettazione dell'edilizia scolastica ha un valore tutt'altro che rituale. È infatti il caso di ricordare che questo rapporto in molte situazioni risulta modificato rispetto alla sua configurazione originaria, il più delle volte, nella situazione presente, stravolto se non assente, quindi da ricostruire se non proprio da costruire.

Il recupero di centralità non andrà inteso nel ripristino di una funzione monumentale o meramente rappresentativa, quanto nella ridefinizione del rapporto attuale, sul piano del disegno urbano e delle nuove o rinnovate funzioni che il fabbricato dovrebbe assumere. Il ridisegno delle relazioni nel progetto di suolo ne rappresenta la sintesi ideale.

Il secondo tema è il rapporto tra didattica e tipologia edilizia. Esso va colto come un

richiamo al nesso che esiste tra i due termini: l'organizzazione degli spazi si rifà a un modello didattico. La questione, come è evidente, riveste un rilievo e una certa problematicità in un quadro, come l'attuale, nel quale non appare univocamente assunto "un modello didattico" condiviso o è messa in dubbio la stessa liceità del riferimento a un modello di didattica. In sostanza la proposta invita a tornare a ragionare sugli spazi e sulla loro organizzazione in rapporto alla funzione e alle forme della didattica. Si porta a valutare ad esempio il grado di flessibilità di certe tipologie, oppure i vincoli imposti da altre.

Il terzo tema è la necessità di riconoscere e salvaguardare la qualità architettonica dei manufatti per impedirne il degrado. Lo studio attento dell'immobile, la storia costruttiva, i materiali, le finiture, la dimensione e la gerarchia degli spazi sono i capitoli di una ricognizione documentale e sul campo che va condotta con approccio scientifico e capacità interpretativa per cogliere appieno gli elementi di un'operatività possibile e adeguata. Salvaguardia e riprogettazione dei manufatti sono due termini e due esiti connessi: saper cogliere l'essenza qualitativa aiuta a definire

gli elementi di un progetto di adeguamento e a suggerire i materiali su cui impennarlo.

Il quarto tema che si propone è la sicurezza e l'accessibilità degli edifici. Sono termini di una necessità contemporanea; la sicurezza è un portato dell'evoluzione normativa ma anche del degrado causato da un'assente o



cattiva manutenzione nel tempo. Le analisi proposte riguardano le caratteristiche costruttive e tecnologiche dei manufatti, le conseguenze dello stato attuale sulle condizioni statiche. La progettazione è rivolta agli interventi di consolidamento o bonifica delle parti strutturali, di adeguamento impiantistico, alla prevenzione incendi, al superamento delle barriere architettoniche con un'attenzione al contesto qualitativo delle architetture.

Il progetto di manuale inoltre indica anche nelle esemplificazioni proposte alcuni indirizzi progettuali, scelte motivate oggetto di una possibile generalizzazione.

Il tema del rapporto tra scuola e città porta con sé la polifunzionalità dei fabbricati come indirizzo progettuale da approfondire. Come è ben evidente non tutti gli immobili e tutte le tipologie si prestano: alcuni sono stati ideati e progettati con questa caratteristica, altri addirittura hanno visto compromesso da una casuale commistione di funzioni e di usi la propria immagine e il proprio rapporto con la città. L'edificio scolastico come servizio del quartiere, aperto a un uso allargato delle proprie strutture, che in molti casi può favorire o addirittura recuperare una centralità nel contesto urbano e nel disegno del tessuto con precisi e mirati interventi nel lotto e fuori del lotto, deve essere concepito con un progetto che caso per caso sappia individuare gli elementi di una qualità intrinseca da esaltare o nuova da creare.

Non di rado peraltro le nuove esigenze che si presentano all'uso scolastico dei manufatti pongono il problema di realizzare ampliamenti o ristrutturazioni di parte delle fabbriche esistenti. Quello della progettazione degli ampliamenti contemporanei è un altro indirizzo progettuale da prendere in considerazione. Qui il ruolo del progetto e dell'analisi architettonica e urbana della preesistenza prende tutto lo spazio di importanza che gli compete. La complessità del tema non ne fa argomento di trattazione manualistica, tuttavia il progetto di manuale indica e suggerisce un approccio che rimandando alle responsabilità del progetto di architettura delinea i contorni degli elementi cui guardare e da cui farsi guidare: la storia dell'immobile, la sua collocazione urbana, le qualità architettoniche e costruttive cui aderire, l'impianto funzionale da rispettare, da riqualificare, da valorizzare.

Il censimento degli edifici scolastici ha messo in

evidenza in molti casi l'assoluta carenza di spazi esterni, in alcuni il cattivo utilizzo di quelli pure esistenti. È una scelta progettuale, un indirizzo per la progettazione il richiamo alla necessità che ogni scuola disponga di adeguati spazi esterni. È una necessità di qualità degli spazi e una necessità di qualità della didattica. L'ostacolo spesso presente dell'impossibilità di reperire nell'ambito dell'attuale lotto lo spazio necessario impone e suggerisce la ricerca di altre strade da percorrere: spesso nelle zone centrali della città le coperture piane degli immobili offrono potenzialità spaziali da esplorare, in altri casi il ricorso agli spazi pubblici antistanti o limitrofi ai lotti scolastici potrebbe rappresentare un'occasione da valutare anche



per una riqualificazione più estesa del contesto urbano.

Il disegno degli spazi aperti dunque diviene un ulteriore indirizzo progettuale. I cortili, le aree libere nei lotti, le coperture piane, le ipotesi di ampliamenti al di fuori del lotto si presentano come occasioni di sviluppo di ipotesi progettuali che consentano di dotare le scuole degli spazi necessari a migliorare la qualità ambientale e a riequilibrare, in una concezione più evoluta, il rapporto tra interno ed esterno per lo svolgimento della didattica.

Infatti lo sviluppo della didattica all'aperto è un altro degli indirizzi progettuali da considerare. Un modello su cui pure una significativa elaborazione è stata testata ma che presto e in modo poco riflessivo è stata accantonata. Dalla tipologia delle scuole

all'aperto nei primi decenni del Novecento alle tipologie articolate nel lotto edificabile degli anni Settanta e Ottanta, il rapporto interno-esterno nella sperimentazione didattica ha subito attenzioni e tuttavia fugaci applicazioni.

La rifunionalizzazione delle scuole all'aperto è in particolare uno degli indirizzi progettuali che possono scaturire. Si tratta in questo caso di un patrimonio culturale da salvaguardare e ripensare nella sua concezione didattica e nell'organizzazione degli spazi, nel dettaglio della qualificazione degli oggetti fisici. Così come allo stesso modo la progettazione di nuovi impianti per gli asili nido prefabbricati, altro indirizzo progettuale, si relaziona in

modo lineare con l'esigenza di una maggiore attenzione al rapporto tra interno ed esterno.

La questione dell'accessibilità e della sicurezza invece presenta, come ultimo indirizzo progettuale, l'argomento dello studio di ipotesi alternative alle soluzioni fin qui adottate. Tanto per il superamento delle barriere architettoniche quanto per la realizzazione dei dispositivi di sicurezza per l'evacuazione in caso di pericolo, la progettazione dovrà avere lo stesso grado di approfondimento che merita un approccio integrato di qualità ai manufatti scolastici.

Il progetto di manuale mira dunque a offrirsi come un guida per la progettazione ad ogni livello degli interventi; la scelta di realizzare uno strumento operativo, di un'operatività possibile e adeguata ai manufatti con cui ci si misura, è resa esplicita dall'elaborazione nel manuale di dieci progetti di fattibilità come esemplificazioni, quasi progetti preliminari, che utilizzano appieno il supporto delle indagini sintetizzate nelle schede di censimento.

Questi progetti di fattibilità contengono scelte non arbitrarie perché frutto di una relazione studiata con i manufatti ma definiscono solo delle ipotesi giacché le soluzioni proposte sul piano del disegno di architettura non sono le uniche possibili: l'ambito del confronto e dell'iniziativa si sposta e lo si vorrebbe da questo momento indirizzare verso la qualità del progetto.