

COMUNE DI SALERNO

C.S. SA 1989

legge 28.02.1986 n°41

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LAVORI DI
PROGETTAZIONE E RECUPERO DI n°125 ALLOGGI
ED URBANIZZAZIONI NEL CENTRO STORICO

PROGETTO ESECUTIVO
RECUPERO ALLOGGI

1 - RELAZIONE

PROGETTISTI : dott.ing. G.Cocco
dott. arch. L. De Chiara
prof. arch. M.Dell'Acqua (coord.)
dott. arch. C.Gasparrini

COLLABORATORI : dott. arch. G.Barbarisi
dott. arch. S.Cricchio
dott. O.Gagliardo
dott. arch. N.Pellegrino
dott. V. Zuccaro

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESE
CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI
via ermete zacconi 14 - Bologna imp. mandataria
SALP s.r.l.
COSMAR s.p.a.
SECA s.r.l.

INDICE DELLA RELAZIONE

1. LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DELL'AREA DI INTERVENTO
 - a. Le ipotesi sulla suddivisione centuriale originaria;
 - b. Caratteristiche tipologico-formative dei tessuti edilizi;
 - c. La struttura dei percorsi:cardi e decumani e trasformazioni storiche;
 - d. L'analisi di dettaglio degli organismi edilizi interessati dall'intervento;
 - e. I caratteri del degrado:degrado urbanistico e degrado edilizio.

2. LE DIRETTRICI FONDAMENTALI DEL PROGETTO
 - a. Il senso di una politica conservativa attiva:l'intreccio tra recupero urbano di base e recupero edilizio;
 - b. Una proposta per un nuovo assetto dei percorsi e degli spazi pubblici e privati dell'area:l'ipotesi del "percorso della ceramica";
 - c. I contenuti della progettazione tipomorfologica degli organismi edilizi;
 - d. La riqualificazione del tessuto connettivo:la salvaguardia dei caratteri architettonici e costruttivi;
 - e. Nuove regole per la progettazione degli allestimenti: il rapporto tra qualita' degli spazi interni esistenti e normativa residenziale;
 - f. Le linee essenziali di una progettazione strutturale appropriata ai caratteri architettonici e costruttivi dei tessuti esistenti;
 - g. La progettazione ambientale e la ricerca di nuove prestazioni fisico-igieniche:soleggiamento, ventilazione e protezione dall'umidita';
 - h. Considerazioni conclusive sui benefici tecnico-economici dei criteri progettuali adottati.

RELAZIONE

1. LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DELL'AREA DI INTERVENTO

Gli edifici interessati dall'appalto ricadono in un'area del centro di particolare interesse storico, la cui conoscenza complessiva costituisce un fattore ineludibile per impostare una politica di riqualificazione efficace, al di là dei confini amministrativi delimitati in occasione del appalto stesso. Diremmo anzi che la conoscenza "scientifica" del contesto urbano e delle sue regole formative risulta condizione indispensabile per mettere a fuoco il quadro delle possibili alternative di intervento e per dimensionare ciascuna scelta all'interno di una consapevolezza e di un sistema di coerenze più ampie.

a) Le ipotesi sulla suddivisione centuriale originaria

Allargando perciò lo sguardo sull'area più vasta entro cui sono inseriti i 4 campioni prescelti sono necessarie alcune valutazioni preliminari sulla strutturazione dell'insediamento storico salernitano.

L'attuale configurazione tipologica e morfologica di quest'ultimo, quantomeno del suo nucleo centrale organizzato intorno alla via Tasso, è riconducibile essenzialmente all'esito di una profonda riutilizzazione e trasformazione dell'impianto romano originario (di cui sono chiaramente deducibili ancor oggi le misure e le permanenze nella suddivisione del suolo) avvenuta principalmente in epoca medievale e poi consolidatasi, attraverso accorpamenti proprietari e saturazioni orizzontali e verticali, nel sei-settecento. I segni di questa modificazione sono chiaramente individuabili nelle 2 tavole di analisi (3 e 4) da cui possono dedursi alcune considerazioni.

Dal punto di vista della genesi del centro storico è lecito supporre che essa abbia fatto perno sul percorso generatore principale, il decumano di via Tasso, che definisce un "ager" naturale, una "platea" quindi che ben si presta ad una lottizzazione fortificata con una fascia di pertinenza edificatoria su entrambi i lati. Il "passo" dell'insediamento è dettato dalle misure della centuriazione e dai suoi sottomultipli così come è indicato nella tav. 3, secondo una partizione che corregge lievemente le ipotesi già formulate nel P.d.R. Dei cardini ortogonali al decumano principale, che strutturavano l'insediamento a monte e a valle, sono ancora chiaramente visibili: quello corrispondente all'attuale varco in corrispondenza di via Rateprandi; quello di via Municipio; quello di vicioletto Gisolfo 2° e quello di via Botteghelle "diagonalizzatosi" per effetto di una progressiva accupazione di suolo pubblico ma ancora evidente nel suo sviluppo verticale. È ragionevole pensare che i limiti massimi longitudinali, lungo il decumano, non abbiano mai superato ad ovest l'area della Torre dei Ladri e ad est l'area dell'attuale Via Duomo in

corrispondenza della quale in epoca medievale l'espansione urbana ha chiaramente comportato una rotazione delle giaciture prevalenti. E' ancora lecito supporre che il limite superiore settentrionale della lottizzazione romana non abbia superato gli attuali gradoni S.Lorenzo, mentre quello meridionale verso il mare poteva attestarsi poco piu' a nord dell'attuale vicolo Municipio. E' indubbio tuttavia che i limiti meridionali siano quelli che hanno subito gli interventi di riutilizzo dell'impianto piu' forti in epoca medievale, a cui si sono aggiunti processi alternati di crescita verso il mare e di arretramento verso monte che hanno sicuramente scompaginato l'originaria trama degli spazi pubblici e privati oltre che la configurazione tipomorfologica dell'edificato. La permanenza di giaciture ortogonali della lottizzazione e di tipologie riconducibili alla "corte" di romana memoria anche nella parte meridionale, soprattutto lungo i margini tra insediamento originario ed espansione medievale, e' testimonianza certa di una urbanizzazione di quest'area antecedente al periodo medievale stesso.

b - Caratteristiche tipologico-formative dei tessuti edilizi

Restringendo il campo, l'analisi dei processi di formazione dei tessuti storici nel settore urbano delimitato a nord dal decumano di via Tasso, ad ovest dalla Torre dei Ladri e ad est dal cardo di via Municipio, e' possibile definire un notevole assortimento di percorsi e di tipi edilizi: lungo la fascia meridionale di pertinenza della via Tasso l'analisi delle misure e delle pertinenze ha consentito di identificare l'originaria lottizzazione romana con un "passo" su strada molto fitto di poco inferiore ai 9 metri, sottomultiplo dell'actus. La tipologia identificabile su questi lotti e' quella della "domus" con ingresso da nord lungo il percorso est-ovest, ed affaccio prevalente a sud nel lotto di pertinenza, secondo la regola classica dell'isorientamento solare. L'originaria altezza di 1 piano della "domus" rendeva necessario lo spostamento dell'accesso lungo il confine tra lotti contigui per consentire il massimo utilizzo a piano terra del corpo di fabbrica principale. I processi di crescita del tipo all'interno del lotto sono sia quelli della "insulizzazione" lungo uno dei lati lunghi del lotto, con preferenza per quelle giaciture che consentono comunque un affaccio favorevole (nel caso in questione il sud-ovest); sia quelli della crescita in altezza attraverso la creazione di sistemi distributivi a profferlo esterno o scala interna. La eccezionale permanenza degli originari accessi nell'attuale assetto edilizio, anche se spesso inglobati all'interno di unita' edilizie piu' ampie, sono testimonianza inequivocabile della tipologia cortiliva a "domus". La trasformazione di questo tipo originario verso piu' complesse configurazioni tipologiche e' avvenuto attraverso 2 diversi processi: da un lato l'intensificazione verticale e l'accorpamento proprietario di piu' lati contigui (o addirittura di lati prospicienti su fronti opposti della via Tasso, come nel caso di Palazzo Conforti) e la creazione di corpi scala interni

molto complessi necessari a ricreare una nuova condizione distributiva; sia attraverso un'abnorme ulteriore insulizzazione verso il margine dell'"ager" attraverso la creazione di contrafforti e terrazzamenti tali da consentire nuove possibilità di utilizzo del suolo in corrispondenza del salto di quota a valle. Il risultato finale è quello di peculiari organismi edilizi che esprimono una fase di transizione dalla tipologia "a corte" ad una "in linea", peraltro non ancora consolidatasi a causa di irrazionali triplicazioni o quadruplicazioni dei corpi di fabbrica che hanno creato complesse situazioni distributive e di affaccio interne (FOTO 1 e 2).

c - La struttura dei percorsi: cardo e decumani e trasformazioni storiche

Questa lottizzazione, le cui tracce sono chiaramente identificabili anche nel tratto di tessuto compreso tra il varco in corrispondenza dei gradoni della Lama e la via Municipio (vedi tav. 4), presenta una discontinuità notevole in corrispondenza dei gradoni stessi. Tra questi e il n. civico 57 di via Tasso, infatti, la peculiarità delle fabbriche, gli spessori murari, gli arretramenti dal filo stradale nonché la presenza di segnali inequivocabili sui fronti, denunciano l'esistenza di un complesso fortificato che ha sostituito in parte o in tutto la preesistente suddivisione del suolo, attestandosi in corrispondenza di quello che doveva essere la posizione di un altro cardo ortogonale al decumano principale. Questa fabbrica, di cui rimangono solo alcune tracce, è la possibile testimonianza dell'attestarsi di una prima murazione medievale rispetto ad una più vasta urbanizzazione romana, con la creazione di una importante porta d'accesso in corrispondenza del cardo e di un inequivocabile limite centuriale (FOTO 3).

È difficile oggi ricostruire con certezza la posizione del cardo, ma è ragionevole pensare che la sua posizione non corrisponda esattamente a quella dell'attuale via Rateprandi, che sembra invece attestarsi su una giacitura diagonale congruente con quella riscontrabile in tutta la struttura insediativa medievale contigua (v. tav. 4); lo spigolo terminale di via Rateprandi corrispondente al civico 28 ne è una testimonianza eloquente.

Un ulteriore percorso ortogonale al decumano è sicuramente esistito anche in corrispondenza dei gradoni Masaniello. (FOTO 4). Anche in questo caso è difficile ricostruirne con certezza la posizione oltre che la sua datazione. È probabile tuttavia che in epoca medievale gli attuali gradoni trovassero una direttrice di incastro in uno dei punti di "debolezza" della lottizzazione superiore, quelli cioè rappresentati dagli accessi alle "domus" non consolidatisi o trasformatisi successivamente in spazi pubblici. Il caso del varco compreso tra l'edificio n. 61 e quello n. 71 di v. Tasso è sintomatico. La chiara presenza di un vecchio accesso laterale allo spazio-corte si è mantenuto inalterato nel tempo: i successivi processi di ricomposizione proprietaria hanno prodotto una annessione del corpo di fabbrica principale a quello adiacente ad est di cui oramai costituisce

parte integrante; il varco potrebbe così progressivamente aver perso il ruolo di accesso ad uno spazio privato, divenendo punto di discontinuità del tessuto per consentire l'accesso pubblico a valle, processo questo tipicamente medievale connesso allo smarrimento progressivo della lottizzazione originaria.

La crescita in verticale degli edifici peraltro ha mantenuto quella cesura nel tempo, riportandola ad un utilizzo privato solo in epoca più recente, attraverso modesti intasamenti.

d - L'analisi di dettaglio dei organismi edilizi interessati dall'intervento

L'evoluzione del tessuto edilizio su via Tasso e del sistema di percorsi ad essa ortogonali va incrociata con quella della lottizzazione storica a valle del decumano in cui ricadono gli edifici inclusi nell'appalto. Mentre è chiaramente documentabile nella sua chiarezza il processo formativo della lottizzazione lungo la via Tasso, tutta l'urbanizzazione storica impostata lungo i cardini ortogonali al decumano presenta caratteri di profonda modificazione della trama originaria e di notevole contaminazione con nuove regole edificatorie e processi spontanei d'uso del suolo. È facile trovare in quest'area, ed in particolare in quella compresa tra via Rateprandi ed il largo G. Esposito (ma le stesse considerazioni valgono anche oltre, fino a piazza M. D' Aiello) una complessa intersezione e commistione tra tipologie a corte e a schiera, resa confusa da una evidente sovrapposizione tra l'originaria giacitura della centuriazione e la nuova lottizzazione di riutilizzo ed espansione medievale.

Questa sovrapposizione, attraverso un processo di avanzamento/arretramento del sistema murario e quindi di riutilizzo/trasformazione delle vecchie suddivisioni del suolo, ha quasi completamente cancellato le giaciture preesistenti, incuneandosi fino ai margini inferiori dell'"ager" superiore di Via Tasso. Questo processo non ha configurato tuttavia un nuovo sistema urbano compiuto, con una chiara gerarchizzazione dei percorsi ed una articolazione coerente degli spazi pubblici e privati e della struttura tipomorfologica dei tessuti edificati.

- Il caso di via Rateprandi è emblematico: la fascia edificata sul lato destro denuncia una lottizzazione profonda di probabile riutilizzo di una lottizzazione premedievale, simmetrica a quella ancora leggibile a destra della forte linea centuriale nord-sud proveniente dai gradoni della Lama, con una tipologia riconducibile ad uno schema tradizionale di corte con accesso da ovest. Il consolidamento diagonale di via Rateprandi e il suo progressivo innalzamento di quota, conseguente a fenomeni storici di dilavamento e accumulo dalle parti alte di via Tasso e di successive e sovrapposte manutenzioni, ha determinato condizioni di interrimento parziale o totale dei p.t. e degli spazi aperti interni che hanno così perduto la loro funzione di distribuzione ed aerazione, perdendo inoltre anche i collegamenti con la strada. Ciò ha determinato un duplice fenomeno. I corpi di fabbrica

interni, meglio esposti e addossati al confine centuriale, si sono consolidati in altezza trovando un percorso di accesso da fabbricati contigui con cui si sono determinati consistenti fenomeni di rifusione proprietaria: e' il caso ad esempio della vasta unita' edilizia con accesso da Largo Campo 16 che ha inglobato, partendo da un lotto di dimensioni originarie molto inferiori, i corpi di fabbrica interni dei lotti contigui ad est e a nord, nonche' parte di quelli retrostanti via Rateprandi n. 18; nello stesso tempo i fronti su strada, originariamente "tarbernizzazioni" di spazi-corte con accesso dallo spazio pubblico, si sono completamente autonomizzati dalle corti stesse, oramai quasi scomparse, determinando una "crosta" edificata con sistemi distributivi indipendenti: e' il caso del fronte orientale di via Rateprandi, cui fa eccezione il solo corpo di fabbrica dal civico 24 che ha mantenuto un androne di accesso allo spazio-corte da cui si accede al fronte strada e, impropriamente, al solo piano-terra del corpo di fabbrica interno del contiguo lotto lungo i confini meridionali. E' interessante notare che, anche in questo ultimo caso, la corte ha oramai perso la sua funzione originaria ed e' divenuta solo luogo di affaccio di corpi di fabbrica oramai parti integranti di autonome unita' edilizie con accessi indipendenti (FOTO 5).

Lo sviluppo di questo processo di addensamento e di rifusione/trasformazione tipologica ha determinato condizioni abnormi dal punto di vista distributivo. Il caso di via Rateprandi e' emblematico: l'accorpamento proprietario dell'unita' edilizia di Largo Campo 16 ha determinato l'isolamento di una doppia campata di maglie, originariamente integrata al proprio lotto di pertinenza, determinando una condizione di frantumazione degli spazi e di sperequazione tra superfici di distribuzione verticale e superfici abitabili.

Sulla fascia sinistra di via Rateprandi tracce di un'originaria lottizzazione di case-corte impostata lungo il percorso ortogonale a via Tasso (il cardo ipotetico di cui si e' gia' parlato) sono ancora identificabili e presentano i caratteri di una urbanizzazione molto piu' estensiva di quella impostata sul decumano di via Tasso. Le "pseudoschiere" poste ortogonalmente a via Rateprandi a ridosso del tessuto edilizio di via Tasso e del complesso edilizio fortificato di palazzo Ruggi D'Aragona denunciano la posizione dei corpi di fabbrica originari monoesposti a sud "insulzzatisi" in profondita' rispetto alla strada (FOTO 6); ma anche piu' a sud, a ridosso dell'area di intervento, e' possibile identificare il segni di una lottizzazione originaria organizzata secondo le giaciture prevalenti del nuovo impianto medievale a valle (v.tav.2). Tutto il fronte occidentale di via Rateprandi si configura in tal senso come "superfetazione" urbanistica, oramai strutturata, della lottizzazione piu' arretrata e in quanto tale presenta prevalenti caratteri di autonomia distributiva ma anche elementi di interconnessione ai piani piu' alti con le unita' edilizie con accesso da via Amalfitani.

- Una analoga condizione "superfetativa" e' riscontrabile lungo i gradoni Masaniello, dove e' ancora possibile identificare una lottizzazione a corte su entrambi i lati. La corte sul lato

occidentale presenta con chiarezza il "passo" del tessuto superiore di via Tasso a meno dell'annessione successiva di un corpo di fabbrica sul lato meridionale del lotto; sul lato destro invece (FOTO 7) e' leggibile la dimensione di un lotto con corpo di fabbrica principale esposto a sud-ovest, corrispondente all'attuale via degli Amalfitani n. 24 (un tempo servito probabilmente da un accesso dai gradoni Masaniello), e parzialmente "tabernizzatosi" lungo i gradoni stessi. La "crosta" che ha occupato parte dello spazio pubblico ad ovest si e' poi consolidata nel tempo, attraverso una rifusione precaria con il retrostante corpo di fabbrica posto all'interno dei confini originari del lotto.

Il percorso di impianto rappresentato da via degli Amalfitani ha quindi collegato due percorsi "generatori" fondamentali dell'insediamento storico salernitano, ortogonali al "decumano" di via Tasso. Nello stesso tempo ha creato le condizioni di una saldatura dei due tessuti di pertinenza dei "cardi" consolidando l'importanza dei fronti-strada rispetto alla profondita' dei lotti, di cui sembrerebbero costituire accrescimenti mono-cellulari successivi rispetto ad un filo originario piu' arretrato a monte (FOTO 8 e 9).

La creazione di nuovi fronti-strada su via degli Amalfitani, e la progressiva espansione volumetrica verticale e orizzontale del tessuto di via Tasso lungo i margini dei terrazzamenti, ha determinato le condizioni per un progressivo degrado della vasta area libera interclusa, che ha subito nel tempo un innalzamento progressivo delle quote ed una parziale annessione di nuovi livelli agli edifici del settore urbano superiore.

Cio' ha determinato una spirale crescente del degrado di tutti i corpi di fabbrica interni che hanno subito un processo di progressivo interrimento e di dequalificazione degli standard fisico-igienici. La crescita del piano di calpestio del giardino compreso tra gradoni Masaniello e v. degli Amalfitani ha portato ad esempio ad un interrimento dei corpi di fabbrica prospicienti per circa 2 livelli; analogo discorso vale per il giardino retrostante v. degli Amalfitani 10 e 18, che e' stato peraltro integralmente annesso agli alloggi con accesso da v. Tasso (FOTO 10 e 11).

e - I caratteri del degrado: degrado urbanistico e degrado edilizio

Il degrado che caratterizza l'area interessata dall'intervento puo' quindi farsi risalire a 3 cause fondamentali:

- un degrado di tipo urbanistico, legato cioe' ad una progressiva marginalizzazione conseguente ad un affievolimento e in alcuni casi ad una perdita di collegamenti trasversali tra le diverse parti ed in particolare tra la piattaforma del decumano superiore e il tessuto medievale inferiore; questa marginalizzazione ha determinato una perifericita' funzionale e sociale dell'area stessa con una drastica caduta di appetibilita' e quindi di autopropulsivita' al recupero.

Un degrado, conseguente al primo, di tipo geomorfologico e fisico-igienico, legato ai processi di progressiva trasformazione

delle quote degli spazi interni o interclusi che hanno alterato gli equilibri storici di affaccio e le caratteristiche qualitative del patrimonio edilizio; questi processi hanno inoltre indotto una trasformazione tipomorfologica degli organismi abitativi non già verso più mature e consolidate configurazioni distributive, ma verso complessi assetti organizzativi interni di difficile gestione che hanno prodotto profonde sperequazioni d'uso tra le diverse parti.

Un degrado, infine, di tipo fisico in senso stretto che affonda le sue motivazioni nelle due cause precedenti e quindi in una ormai strutturale incapacità ed in una storica assenza di convenienza dei proprietari e degli inquilini ad intervenire nella manutenzione del patrimonio edilizio, con le conseguenze che riscontriamo oggi in termini di dequalificazione ed abbandono.

2 - LE DIRETTRICI FONDAMENTALI DEL PROGETTO

a - Il senso di una politica conservativa attiva: l'intreccio tra recupero urbano di base e recupero edilizio

L'analisi storica che è stata sviluppata non ha dunque un valore di testimonianza culturale astratta, bensì quello di aver consentito di individuare le svariate e complesse cause del degrado degli edifici interessati dall'appalto, e di predisporre quindi un complesso di indicazioni progettuali in grado di risolvere alle radici quelle cause evitando il riformarsi del degrado. Una analisi limitata alle sole caratteristiche degli edifici perimetrati non avrebbe infatti consentito di rileggere la profonda interazione esistente in quest'area tra processi di dequalificazione del patrimonio edilizio ed evoluzione storica delle trasformazioni insediative e tipomorfologiche dei tessuti edilizi, i cui esiti costituiscono oggi un "impedimento" notevole ad una politica di recupero di lunga durata. Questa considerazione rimanda ad una valutazione sul senso e i contenuti delle politiche di recupero stesse in centri storici come quello Salernitano, caratterizzati da una stratificazione dei processi di costruzione storica della città contraddittori e squilibrati, eppure così densi di segnali e di regole riconoscibili. È evidente infatti che l'atteggiamento progettuale non può configurarsi né come cristallizzazione dello stato di fatto, in nome di una conservazione assoluta che avrebbe il solo esito di lasciare inalterate le cause del degrado, con la prevedibile prospettiva di un suo rapido riformarsi ed un vanificarsi quindi degli effetti moltiplicativi attesi dagli investimenti pubblici; né come perentoria cancellazione del patrimonio esistente, in nome di una irriconecibilità oramai dei suoi caratteri costitutivi e di una impossibilità a rendere compatibili i vincoli imposti dalla sua conservazione con gli standard abitativi contemporanei.

La scommessa di una politica "attiva" di recupero è quella di saper dosare conservazione e trasformazione, sulla base di una conoscenza approfondita che non è semplice presa d'atto della realtà storica ereditata, ma filtro critico e consapevole per modificare, selezionare, distinguere all'interno delle permanenze e delle regole rintracciabili nella struttura insediativa storica. Un "progetto di conoscenza" siffatto presuppone conseguentemente una capacità di decidere dove confermare l'organizzazione fisica, dispositiva, gerarchica dei tessuti e dei percorsi, e dove al contrario proporre cambiamenti più o meno profondi, accelerazioni o regressioni dei processi di consolidamento o addirittura trasformazioni qualitative strutturali in grado di configurare assetti innovativi. In questo senso il progetto di recupero non può avere caratteri "perentori" ed ultimativi e soprattutto deve essere in grado di dimostrare le proprie scelte sulla base di valutazioni conoscitive controllabili.

In aree caratterizzate da un degrado così complesso come quello

di fronte al quale ci troviamo e' quindi indispensabile operare a 2 livelli:

- da un lato a livello di quello che puo' essere definito "recupero urbano di base", nella ridefinizione cioe' del sistema dei percorsi e degli spazi pubblici in genere (aree verdi, servizi,.....), intesa come occasione strategica attraverso cui modificare la struttura gerarchica e funzionale delle parti, sia nel loro reciproco rapporto che nella specifica organizzazione interna; esigenza che e' nel nostro caso particolarmente avvertita visti i caratteri di marginalita' che l'area ha subito nel tempo (v. punti d ed e del capitolo 1').

- l'altro livello e' quello di un recupero tipomorfologico dei tessuti edilizi in grado di restituire nuovi assetti compatibili con le domande abitative tecniche e d'uso contemporanee e con le vocazioni e le potenzialita', anche innovative, dei tipi edilizi esistenti.

b - Una proposta per un nuovo assetto dei percorsi e degli spazi pubblici e privati dell'area: l'ipotesi del "percorso della ceramica".

La necessita' di un recupero urbano di base trae le sue principali motivazioni in quello che e' stato prima descritto come "degrado urbanistico" dell'area, conseguente alla perdita progressiva di relazioni tra la parte alta del tessuto storico, organizzata intorno alla via Tasso, e quella bassa organizzata intorno alla via degli Amalfitani, i gradoni Masaniello e la via Rateprandi.

La proposta progettuale che viene avanzata, e che costituisce un aspetto complementare qualificante della progettazione specifica degli edifici, fa perno su due proposte tra loro intrecciate.

In primo luogo il rafforzamento dei collegamenti tra parte alta e bassa attraverso il ripristino di percorsi trasversali, ortogonali alla via Tasso, in grado di determinare una maggiore permeabilita' tra le parti e quindi una eliminazione degli effetti di perifericizzazione e di conseguente dequalificazione gia' descritti. Questo obiettivo viene ottenuto attraverso:

- la prosecuzione dei gradoni Masaniello e la penetrazione del percorso pedonale gradonato, attraverso i terrazzamenti oggi esistenti, fino al punto "debole" del tessuto edilizio di via Tasso compreso tra palazzo Conforti e il civico 61;

- la prosecuzione di via Rateprandi lungo i margini meridionali di quella che e' stata identificata (v. capitolo 1 punto c) come fabbrica fortificata di accesso all'"ager superiore", l'attuale palazzo Ruggi d'Aragona, per penetrare fino alla cesura compresa tra i civici 48 e 57 di via Tasso. A questo percorso se ne collega un altro nord-sud attestato lungo i confini interni tra l'edificio di via Rateprandi 23 e l'attiguo giardino ad ovest, che sottopassa il suddetto edificio lungo la linea di saldatura con quello attiguo di via degli Amalfitani 10/14. Questo percorso, a cui va aggiunto un ulteriore tratto ortogonale a via

Rateprandi prospiciente il civico 18 e anch'esso sottopassante gli edifici esistenti in corrispondenza di alti fornicati tamponati, oltre a migliorare le condizioni di percorribilità e di ventilazione degli edifici, denuncia in maniera marcata i caratteri di "superfettazione urbanistica" dell'intero organismo edilizio di via Rateprandi 23 rispetto agli originari allineamenti della suddivisione del suolo (v. capitolo 1° punto d). Completa il quadro la modifica delle quote di via Rateprandi, di cui si ripropone un complessivo abbassamento per consentire una possibile futura ricomposizione in profondità della lottizzazione sulla fascia destra, e per restituire altezze accettabili sia ad alcuni androni di accesso che ai sottopassaggi esistenti; la differenza di quota che viene così a determinarsi viene risolta in corrispondenza del sottopassaggio adiacente all'androne di via Rateprandi 23.

Una seconda proposta, strettamente intrecciata alla prima, è quella della ridefinizione dei confini tra il tessuto edilizio di via Tasso e quello di via Amalfitani, lungo quello che può considerarsi la posizione della prima murazione, attraverso la creazione di un percorso attrezzato longitudinale in grado sia di valorizzare i caratteri morfologici naturali e antropizzati del sito ridefinendo l'organizzazione delle aree pubbliche e private, sia di consentire la localizzazione di nuove funzioni commerciali e artigianali capaci di riqualificare funzionalmente l'area. Questo percorso parte dal palazzo Ruggi d'Aragona si riconnette ad un percorso trasversale previsto in corrispondenza della cesura esistente tra via degli Amalfitani 10 e 18, si aggancia al nuovo tracciato dei gradoni Masaniello, e termina alla "torre dei ladri" rafforzandone un possibile ruolo museale; costituisce perciò un'occasione centrale di valorizzazione ed incentivo alla trasformazione nel rispetto delle permanenze esistenti.

I vantaggi immaginabili sono svariati:

- il riordino dei margini delle due lottizzazioni storiche, superiore e inferiore, eliminando quelle condizioni di incertezza dei confini (presenti anche nella perimetrazione degli immobili oggetto dell'appalto) e di uso di alcuni spazi marginali che hanno determinato anacronistiche connessioni e sovrapposizioni con conseguenti processi di degrado e di consumo di suolo libero;

- la valorizzazione della qualità morfologica delle stratificazioni edilizie lungo il salto di quota esistente tra il terrazzamento superiore e quello inferiore, liberando le strutture di sostegno esistenti costituite principalmente da possenti archi di sostegno, di cui quello posto a chiusura dei gradoni Masaniello rappresenta un'esempio notevole;

- l'individuazione di un percorso vivibile, di grande qualità spaziale e architettonica, affacciato a sud ed inserito con un attento gioco di luci ed ombre all'interno del "giunto" individuato tra i terrazzamenti superiori ed i confini delle unità edilizie e dei giardini inferiori, su cui attestare un sistema continuo di spazi legati alla produzione ed esposizione della ceramica che ha qui radici ed esigenze di sviluppo molto

forti; ed in tal senso viene quindi ipotizzato un rilancio produttivo e terziario appropriato per questo settore del Centro Storico, connesso alla permanenza e alla rivitalizzazione della funzione residenziale.

Peraltro gli indirizzi normativi del Piano di Recupero del Centro Storico di Salerno, con la individuazione degli "ambiti unitari di intervento", consentono di rendere immediatamente attivabile, sul piano urbanistico, operazioni anche di recupero urbano ed ambientale e non solo edilizie. In essi, infatti, e' prevista la possibilita' di attivare una pluralita' di settori di intervento che vanno dalle opere pubbliche alla edilizia residenziale, dai servizi alle attivita' produttive, commerciali e del tempo libero.

Per l'ambito unitario degli "Amalfitani" ove ricadono gli edifici interessati dall'appalto, la relativa normativa prescrive l'adozione di un Piano ai sensi della legge 167/62 redatto secondo i seguenti vincoli:

- "conservazione e integrazione della lottizzazione "gotica" per la configurazione di un tessuto a sequenza lungo il percorso "matrice" di vicolo Amalfitani;
- eliminazione delle superfetazioni al di sopra della linea di gronda riconoscibili;
- eliminazione degli intasamenti delle aree libere retrostanti gli edifici;
- ripristino delle connotazioni stilistiche, del quadro cromatico e delle coperture;
- recupero del percorso che da via Porta Rateprandi mena su via Tasso all'altezza del civico 49, con l'eliminazione dell'intasamento indicato col civico 51;
- recupero del percorso corrispondente alla direttrice di via G.Esposito con la eliminazione degli intasamenti dell'area di confine del civ.71 e del civ.61 di via Tasso."

Per l'ambito unitario di riqualificazione ambientale "Porta Respizi-Porta Nucarina", anch'esso interessato dal progetto, la relativa normativa prescrive di destinare l'area, di grande valore ambientale oltre che storico, a parco attrezzato per il tempo libero, nel rispetto dei seguenti vincoli:

- tutela della morfologia del suolo;
- tutela ed integrazione della vegetazione esistente;
- restauro scientifico della Torre dei ladri, (civ.85 via Tasso);
- risanamento conservativo dell'edificio compreso tra via Spinosa e via Fusandola con la messa in pristino della tipologia a corte agricola.

L'intervento conterra' attrezzature per la sosta e il ristoro utilizzando la risanata corte agricola, attrezzature culturali con sede nella Torre dei Ladri, viabilita' pedonale e attrezzature per giochi adeguate all'infanzia e compatibili con l'orografia del luogo".

Il progetto integrato proposto, quindi, finalizzato al recupero urbano di base oltre che edilizio, trova, nella normativa di piano sopra descritto, ampia corrispondenza.

c - I contenuti della progettazione tipomorfologica degli organismi edilizi.

Su queste premesse e direzioni d'intervento riferite ad una scala urbana piu' ampia, risultano piu' chiare le scelte metodologiche per un corretto recupero tipomorfologico dei singoli organismi edilizi.

Il grande assortimento di situazioni non ha consentito generalizzazioni o schematici tentativi di classificazioni che avrebbero appiattito la ricca casistica tipologica e morfologica esistente, descritta nel capitolo di analisi.

L'analisi sviluppata ha consentito invece di esplicitare, per ciascun organismo, i processi evolutivi di formazione e trasformazione, restituendo un sistema di vincoli e di gradi di liberta' per la progettazione esecutiva. All'interno di questo sistema le operazioni effettuate hanno avuto l'obiettivo di ricercare i campi di equilibrio tra nuovi standard prestazionali e potenzialita' modificative degli edifici, con l'obiettivo di conservare, eventualmente arricchire, ma certamente non ridurre la complessita' ereditata.

- Nel caso di via Amalfitani 18/24 l'analisi svolta (v. capitolo 1° punto d) ha portato a ritenere necessario il ripristino di quella originaria suddivisione proprietaria e tipologica tra le due unita' edilizie che era stata progressivamente negata da impropri e confusi processi di rifusione avvenuti dal terzo livello in su'. La chiara attribuzione del corpo di fabbrica di via Amalfitani 24 ad un lotto con tipologia a corte che si estende fino ai gradoni Masaniello, ha consentito di ripensare anche il sistema di accesso (attualmente previsto attraverso un androne improprio lungo la strada), posizionandolo lungo i gradoni stessi tra il n.23 e la cella d'angolo con la via Amalfitani. A questo spostamento si e' associato il nuovo assetto dello spazio-corte stesso, attualmente costituito da un giardino che nelle quote ha prepotentemente preso il sopravvento rispetto all'edificato sottraendovi alcune indispensabili qualita' fisico-igieniche: esso viene percio' ridisegnato attraverso un sistema di terrazzamenti che si ricongiungono con il sovrastrante percorso pedonale "della ceramica"; allo stesso tempo e' stata prevista la trasformazione dell'attuale muro di sostegno del giardino per configurare un "fondale" piu' idoneo al largo G. Esposito che si va strutturando con gli interventi in corso: in tal senso il progetto prevede la creazione di un fronte di "tabernizzazione" attraverso la creazione di una teoria di vani a un piano da destinare ad attivita' commerciali, poste in continuita' con quello gia' esistente in angolo con i gradini Masaniello a cui viene eliminato il piano superiore. Per la nuova piazza antistante e' prevista la creazione di due diversi livelli, l'uno piu' sottoposto corrispondente al sedime del fabbricato di via Amalfitani di cui il Piano di recupero prevede la demolizione senza ricostruzione, l'altro piu' sollevato corrispondente allo spazio direttamente collegato alle nuove unita' commerciali previste lungo l'attuale muro di confine di via Amalfitani 24.

La progettazione di v. Amalfitani 18, conseguentemente alla scelta di separazione definita con l'attiguo edificio del civico 24, conferma il suo accesso attuale già ristrutturato, configurandosi come consolidamento di una tipologia a corte con disposizione ad L, corpo scala a servizio di due alloggi simplex per piano con affaccio sia su strada che all'interno sullo spazio di pertinenza privata definito attraverso la creazione del nuovo percorso trasversale di collegamento con il percorso longitudinale superiore. Anche in questo caso la modifica delle quote interne del giardino risulta condizione indispensabile per restituire condizioni di vivibilità degli edifici sia dal punto di vista dell'illuminazione che del rapporto con il terreno. Nel complesso gli alloggi che si ricavano nei civici 18/24, di via degli Amalfitani sono così riassunti:

tipo	n.	mq.
A	5	215.44
B	4	263.31
C	2	123.02
D	1	73.14

Totale alloggi	12	674.91
negozi	4	134.02

- L'edificio di gradoni Masaniello 23 viene confermato nella sua stratificazione tra una giacitura originaria allineata su una confine più arretrato e una "superfettazione" urbanistica che ha parzialmente occupato lo spazio pubblico dei gradoni. La progettazione ha reso necessaria una trasformazione che, pur confermando ed anzi consolidando la rifusione dei corpi di fabbrica verso una strutturazione "in linea", ha tuttavia comportato una trasformazione del sistema distributivo esistente che si è nel tempo verticalizzato con caratteristiche precarie. Il corpo scala è stato perciò collocato in una posizione interna più appropriata a servizio di due alloggi simplex ed un duplex di chiusura superiore, mantenendo tuttavia la distribuzione del primo livello servito da una scala esterna a sud, a memoria della configurazione originaria con accesso dalla corte antistante.

La eliminazione di alcune superfettazioni all'ultimo livello dell'edificio e quella di una campata strutturale sui gradoni, nonché la ristrutturazione delle quote dei terrazzamenti posteriori della corte-giardino, ha consentito di restituire standard abitativi accettabili agli alloggi, e di ridisegnare il fronte a sud congruentemente con i caratteri morfologici dell'area. Nel complesso gli alloggi che si ricavano nel civico 23 dei gradoni Masaniello sono così riassumibili:

tipo	n.	mq.
C	2	100.55
E	1	84.21

totale alloggi	3	184.76
negozi	1	20.47

- Nel caso della fascia orientale di via Rateprandi l'intervento proposto tende a suggerire una ricomposizione della lottizzazione rispetto alla frantumazione che si e' storicamente determinata (v. capitolo 1 punto d), nei limiti tuttavia dei confini amministrativi dell'appalto. In tal senso viene mantenuta l'attuale articolazione delle unita' edilizie e degli accessi con alcune limitate ma necessarie modifiche:

per l'unita' di via Rateprandi 18 viene prevista una separazione degli accessi in funzione di una nuova suddivisione degli organismi edilizi: un nuovo androne di accesso viene previsto per servire l'alloggio duplex dell'unita' edilizia su strada compresa tra il civico 18 e 24, e per configurare anche un collegamento piu' idoneo con la retrostante unita' edilizia impropriamente servita oggi dalla corte del civico 24;

di quest'ultimo civico, viene ridisegnato l'androne di accesso in relazione alle nuove quote previste per via Rateprandi, e viene individuato un unico alloggio al primo livello utilizzando anche un'ambiente lungo i confini settentrionali del lotto, non segnalato dal perimetro dell'appalto ma ad esso strettamente connesso cosi' come era emerso anche nell'analisi svolta nel primo capitolo;

in corrispondenza dell'ex civico 18 viene previsto lo svuotamento dell'attuale precaria organizzazione dei volumi retrostanti il fronte con la creazione di un androne d'accesso ad un possibile futuro spazio interno e alla relativa unita' edilizia di pertinenza, e soprattutto con la localizzazione di un nuovo corpo scala in grado di servire l'unita' edilizia a ponte su via Rateprandi in cui viene individuato un alloggio duplex;

per l'unita' edilizia corrispondente al civico 14, residuo del gia' descritto accorpamento tipologico e proprietario che ha configurato un nuovo organismo edilizio con accesso da Largo Campo 16, la conservazione del corpo scala e la ristrettezza delle maglie esistenti rendono possibile la creazione di un solo alloggio duplex.

Per questa unita' come del resto per molte altre contigue, soluzioni ottimali e tipologicamente coerenti e non distruttive potranno essere trovate solo nell'ambito di un piu' complessivo riassetto dei confini, reso impossibile dall'attuale suddivisione proprietaria.

Nel complesso gli alloggi che si ricavano nei civici 14-18-24 di via Rateprandi sono cosi' riassumibili:

tipo	n.	mq.
A	2	84.04
F	2	189.39

totale alloggi	4	273.43
negozi	2	105.53

- Per la unita' edilizia posta sulla fascia sinistra di via Rateprandi, le soluzioni tipologiche proposte confermano il sistema distributivo nella sua attuale posizione. Il suo ridisegno in considerazione dei caratteri di degrado esistente cosi' come quello del sistema loggiato posteriore, sono

l'occasione per definire l'accesso anche ad un nuovo edificio di due livelli ricostruito sul sedime di quello demolito, in aderenza all'androne del civico 23, ricostituendo così il filo stradale originario e ricreando la spalla di appoggio per il sottopassaggio esistente. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale, il progetto prevede due alloggi simplex monoaffaccio ai primi due livelli in corrispondenza del nuovo percorso pedonale nord-sud retrostante, e due simplex di dimensioni maggiori negli ultimi due livelli, ridisegnando il profilo superiore dell'edificio impropriamente superfetato al di sopra del cornicione di coronamento. Anche in questo caso tuttavia le caratteristiche della perimetrazione non consentono di valutare definitivamente le soluzioni tipologico - distributive, strutturali e impiantistiche proposte in assenza di un controllo sul contesto edilizio più complessivo, esteso a tutti i livelli dell'edificio; né di valutare appieno l'impatto indotto dalle modifiche introdotte dal nuovo sistema di percorsi e di spazi pubblici proposto.

Nel complesso gli alloggi che si ricavano nel civico 23 di via Rateprandi sono così riassumibili:

tipo	n.	mq
A	4	190.68
G	2	248.51

totale alloggi	6	439.19
negozi	1	41.64

Complessivamente, relativamente ai 4 campioni selezionati per l'appalto, gli alloggi e i negozi previsti sono così riassumibili:

tipo	n.	mq.
A	11	490.16
B	4	263.31
C	4	223.57
D	1	73.14
E	1	84.21
F	2	189.39
G	2	248.51

totali alloggi	25	1572.29
negozi	8	301.66

La realizzazione degli interventi ha richiesto un approfondimento ed una estensione del piano parcellare di esproprio previsto, attraverso l'inclusione di alcune particelle strettamente interconnesse agli edifici, di cui costituiscono generalmente le relative aree di pertinenza. In particolare:

- le particelle 491 e 492 del foglio 64 b che costituiscono l'area di sedime del corpo di fabbrica demolito di via Rateprandi 23 e la retrostante area di pertinenza resa pubblica nel progetto;
- le particelle 506 parz. e 519 del foglio 64 b che corrispondono alle aree di pertinenza retrostanti i civici 18 e 24 di vicolo Amalfitani.

Alla progettazione tipomorfologica si collegano poi, sulla base di una metodologia d'intervento unitaria, gli altri aspetti qualificanti della progettazione esecutiva. Ed in particolare:

- la valorizzazione del tessuto connettivo;
- la progettazione degli spazi interni;
- il consolidamento strutturale e l'adeguamento antisismico;
- la progettazione ambientale.

d - La rigualificazione del tessuto connettivo: la salvaguardia dei caratteri architettonici e costruttivi

La salvaguardia dei caratteri architettonici e costruttivi peculiari del tessuto connettivo, con particolare riferimento alle quinte edilizie e alle coperture, e' un obiettivo strettamente intrecciato con quello tipomorfologico. Costituiscono aspetti centrali di quest'obiettivo:

- la massima conservazione in sito dei caratteri architettonici che esprimono tecnologie costruttive peculiari: e' il caso dei caratteri decorativi delle finestre, dei cornicioni e delle paraste, dei basamenti in pietra, dei balconi in pietra modanata e di quelli realizzati in lastre sorrette da "gattoni" in ferro o ghisa. Per tutti questi elementi, la conservazione comporta l'adozione di tecnologie diagnostiche e di consolidamento non distruttive e l'eventuale inegrazione con componenti moderni, denunciati e non mimetici, necessari al raggiungimento di prestazioni statiche accettabili: e' il caso ad esempio dei balconi di pietrarsa per i quali si puo' rendere necessaria la realizzazione di telai metallici di sostegno.

La sostituzione degli elementi degradati e irrecuperabili viene realizzata con materiali e tecnologie tradizionali e, ove necessario, con materiali tradizionali e tecnologie innovative (e' il caso degli infissi di legno, ad esempio) o con materiali e tecnologie innovative (e' il caso di nuovi cornicioni o cimase, realizzabili con elementi in cls prefabbricato);

- la conservazione dei caratteri geometrico-dimensionali che strutturano l'architettura delle facciate con particolare riferimento alla dimensione delle bucatore e alla posizione degli infissi che vengono mantenuti nel loro assetto anche in relazione alla presenza di un apparato decorativo che ne condiziona le reciproche relazioni.

- la conservazione delle prestazioni termoigrometriche degli involucri murari con particolare riferimento al rifacimento di intonaci e tinteggiature da realizzare con tecnologie tradizionali e innovative compatibili (calce e sabbia o "calce romana" per gli intonaci, calce e fissativo per le tinteggiature) in grado di assicurare lo scambio gassoso tra interno ed esterno consentendo quindi la respirazione delle murature.

e - Nuove regole per la progettazione degli allestimenti: il rapporto tra qualita' degli spazi interni esistenti e normativa residenziale

Altro aspetto centrale della progettazione, strettamente collegato alle caratteristiche tipomorfologiche degli edifici, e' quello della qualita' degli spazi interni in relazione ai nuovi allestimenti previsti. Tre considerazioni hanno guidato in questo caso gli indirizzi progettuali:

-innanzitutto la opportunita' di subordinare le scelte distributive interne alle vocazioni e potenzialita' delle tipologie edilizie e non il contrario, evitando quindi di stravolgere le caratteristiche organizzative peculiari di ciascun organismo edilizio a modelli di alloggio prefissati, magari mutuati dall'esperienza di nuova edificazione come e' purtroppo facile riscontrare in molte esperienze di recupero. Lo sforzo compiuto e' stato quello di combinare, all'interno dei vincoli e dei gradi di liberta' offerti da ciascuno assetto tipo morfologico, il rispetto delle qualita' spaziali interne proprie alle scatole murarie esistenti, e agli standard minimi di qualita' abitativa tradizionalmente richiesti, verificandone i limiti e le potenzialita'.

- In tal senso si e' resa evidente l'impossibilita' di determinare una meccanica trasposizione delle tipologie di alloggi previsti dalla normativa nazionale per l'edilizia pubblica alle condizioni spaziali interne esistenti e ai relativi vincoli geometrico-dimensionali. Ci si e' posti pertanto una regola di comportamento che assumesse la possibilita' di una tolleranza in incremento della superficie propria a ciascun tipo di alloggio fino a quella relativa all'alloggio di classe immediatamente superiore; regola questa che e' stata peraltro gia' adottata in altre esperienze di recupero, come quella napoletana del Programma Straordinario;

- l'adozione di una tolleranza dimensionale, tuttavia, non ha significato una progettazione caso per caso, ma al contrario ha comportato uno sforzo di definizione di una casistica di situazioni e di una gamma di possibili soluzioni in relazione alle caratteristiche tipomorfologiche. In tal senso ad esempio,:

- si e' preferita l'adozione di alloggi con prestazioni non superiori a cinque posti-letto per tutti i corpi di fabbrica a "corpo semplice" per evitare situazioni di "spreco" del connettivo interno;

- l'uso del duplex e' stato limitato ai soli casi in cui si rendesse necessario raggiungere prestazioni dimensionali minime accettabili, compatibilmente con le caratteristiche distributive dei corpi scala;

- per valorizzare le qualita' spaziali interne delle maglie murarie esistenti alla funzione soggiorno-cucina e' stato attribuito generalmene l'intero spazio di un ambiente delimitato da muri portanti, evitando ulteriori frammentazioni che ne alterassero la percezione complessiva ed il rapporto storico di illuminazione;

- si e' frequentemene tentato di ottenere la possibilita' di ricavare all'interno dell'alloggio, spazi di autonomia di singole stanze da letto, magari con possibilita' di piu' facile accesso dall'esterno, nella convinzione oramai diffusa che l'evoluzione della struttura familiare richieda nuove prestazioni qualitative per i componenti;

- e' stato compiuto il massimo sforzo, compatibilmente con i vincoli dell'esistente, per localizzare i bagni in posizione tale da consentirne la diretta illuminazione ed aerazione dall'esterno.

f - Le linee essenziali di una progettazione strutturale appropriata ai caratteri architettonici e costruttivi dei tessuti esistenti

La progettazione strutturale richiede alcune precisazioni di metodo. E' nostra convinzione che le normative esistenti, in particolare quella antisismica, tendono a produrre nel loro impatto con le caratteristiche costruttive e tipologiche esistenti profonde alterazioni degli equilibri tradizionali, che spesso comportano la sistematica cancellazione di un patrimonio di magisteri irripetibili. A cio' si associa una pratica di tipo tradizionalmente distruttivo ed una meccanica importazione di modelli di intervento "forti" da altre situazioni geografiche. Il patrimonio edilizio meridionale e' caratterizzato da una estrema semplicita' e, in alcuni casi, "poverta'" dei caratteri costruttivi e architettonici che tuttavia ne costituiscono il valore piu' importante e soprattutto quello che ha garantito nei secoli il mantenimento di condizioni abitative sicuramente superiori a quelle raggiunte negli ultimi 40 anni di espansione edilizia.

Si e' imposta pertanto una specifica ricerca per trovare punti di equilibrio possibili tra applicazione delle normative nazionali e rispetto di quel sistema di prestazioni che costituiscono un patrimonio genetico irrinunciabile. In particolare e' stato privilegiato:

- il comportamento scatolare dei complessi edilizi sia alla scala edilizia complessiva, evitando la deleteria prassi del sezionamento dei corpi di fabbrica in unita' elementari giuntate ai fini sismici, ma affidando invece alle interconnessioni esistenti un valore di grande contributo alla resistenza strutturale complessiva; sia alla scala delle singole maglie strutturali prevedendo quei limitati interventi (sostituzione dei solai degradati con elementi infinitamente rigidi nel piano, cuciture di cantonali, incroci, martelli, consolidamento localizzato delle discontinuita' murarie) che consentano di raggiungere la scatolarita' senza traumi irreversibili;

- il rispetto delle caratteristiche termoigrometriche tradizionali delle murature, evitando l'uso di tecniche che tendono ad alterare le caratteristiche di respirazione cancellando uno dei requisiti fondamentali del patrimonio edilizio storico, e

privilegiando al contrario quelle tecniche "leggere" (sarciture, "cuci e scuci", chiodature, intonaci armati traspiranti) che puntano a restituire integrità e robustezza ai paramenti murari originari, evitando allo stesso tempo il formarsi di dannosi "ponti termici".

- il rispetto dei caratteri architettonico-costruttivo esistenti, sia quelli strutturali (volte, archi, ...) sia quelli decorativi dei fronti (cimase, balconi, ...) attraverso l'uso di tecniche appropriate e compatibili (piattabande con chiodature anziché putrelle ove necessario, telai metallici di rinforzo degli sbalzi, rifacimento degli estradossi delle volte combinati a chiodature verticali, ...).

g - La progettazione ambientale e la ricerca di nuove prestazioni fisico-igieniche: soleggiamento, ventilazione e protezione dell'umidità

Un'ulteriore direttrice di intervento riguarda, infine, la progettazione ambientale.

Quest'aspetto è particolarmente rilevante in una situazione come quella oggetto dell'intervento in cui i meccanismi storici di addensamento edilizio hanno progressivamente impoverito il livello degli standard fisico-igienici del tessuto edilizio esistente. Gli indirizzi di una corretta progettazione tipomorfologica consentono sicuramente di gettare le basi per affrontare i problemi connessi ai requisiti ambientali con soluzioni radicali. In particolare:

- una specifica attenzione è stata data al problema del soleggiamento degli alloggi attraverso un'operazione tesa, da un lato, ad eliminare le condizioni più sfavorevoli di illuminazione soprattutto per i corpi di fabbrica posti a ridosso dei terrazzamenti del tessuto edilizio su via Tasso, ottenuta grazie ad un rimodellamento delle quote dei giardini; dall'altro lato, tesa a verificare puntualmente le prestazioni dei singoli alloggi e del rapporto bucature/destinazioni d'uso dei singoli ambienti;

- un'altro aspetto è quello della ventilazione che, assieme al soleggiamento, costituisce un requisito ambientale inderogabile. Da questo punto di vista si è operato sia a livello di miglioramento della circolazione d'aria a livello urbanistico attraverso la ristrutturazione del sistema dei percorsi, la modifica dei rapporti edificio/terreno, e del rapporto tra tessuti edilizi contigui a monte e a valle; sia a livello di singolo alloggio, valutando sempre le caratteristiche di riscontro trasversale dell'aria e le corrette possibilità di aerazione dei singoli ambienti, con particolare attenzione a servizi.

- infine il problema umidità delle murature che costituisce un problema storicamente complesso e di difficile soluzione. Anche in questo caso la strada imboccata prevede un concerto di iniziative che vanno dal miglioramento radicale del rapporto tra edifici e terreni, eliminando i casi di interrimento o

addossamento a terrapieni, alla conservazione dei meccanismi tradizionali di traspirazione delle murature, attraverso l'uso di intonaci e tinteggiature traspiranti ma allo stesso tempo protettive; dall'areazione delle camere d'aria sottostanti i solai alla protezione laterale delle murature in fondazione, fino alla eliminazione dei problemi di salinita' che dovra' condurre in corso d'opera ad una attenta valutazione caso per caso per poter procedere alle necessarie "sostruzioni" nelle condizioni piu' gravi compromesse da una cattiva irregimentazione storica delle acque.

h - Considerazioni conclusive sui benefici tecnico-economici dei criteri progettuali adottati

Da quanto sin qui detto e' possibile ricavare alcune considerazioni conclusive sui vantaggi tecnico-economici che la metodologia progettuale seguita puo' offrire.

E' nostra convinzione che le valutazioni sulla congruita' economica degli interventi di recupero non possono essere sviluppate in relazione al solo costo di costruzione, piu' o meno conveniente. La produttivita' di un investimento pubblico va infatti inquadrata in una valutazione economica di piu' lunga durata in grado di misurare sia l'effetto moltiplicativo indotto e la successiva capacita' di autopropulsivita' ad un recupero non assistito, sia la qualita' e l'intensita' dei cicli manutensivi conseguenti alle scelte progettuali effettuate.

In tal senso vanno sviluppate due considerazioni:

- l'aver inquadrato il recupero edilizio dei quattro campioni in una proposta piu' complessiva di recupero urbano, prefigura un modello di intervento integrato in grado di eliminare una delle cause piu' importanti che hanno prodotto nel tempo (e che rischierebbero di continuare a produrre) processi di degrado accelerati vanificando cosi' l'investimento prodotto. La proposta di "recupero urbano di base" descritta, basata sul nuovo sistema di percorsi longitudinali e trasversali, di aree attrezzate e di destinazioni funzionali qualificanti, consente di immaginare un ciclo di vita piu' lungo delle opere da realizzare collegato ad una maggiore appetibilita' logistica dell'area e quindi ad un piu' consapevole e continuo atteggiamento manutentivo e gestionale;

- d'altro canto, la metodologia progettuale descritta alla scala del recupero edilizio, basata su una profonda interazione tra i vari aspetti della progettazione, da quella tipo morfologica a quella distributiva, da quella strutturale a quella specificamente ambientale, consente di evitare i rischi di dannose settorializzazioni dei diversi problemi tecnici, che rischierebbero di condurre a soluzioni apparentemente logiche ma non controllate in un quadro prestazionale piu' ampio. La capacita' di collegare in un unico filo conduttore i diversi aspetti della progettazione, dalla scala generale a quella particolare, consente di ottenere una progettazione coerente, semplice ed appropriata che non produce contraddizioni e sovrapposizioni; che non produce danni ambientali per colpa di errati interventi strutturali; che non determina conseguenze

dirompenti sul comportamento termoigometrico degli involucri per effetto di errati interventi sulle finiture esterne; che non peggiora le capacita' gestionali del patrimonio edilizio per effetto di indiscriminate rifusioni condominiali tra unita' tipologiche distinte, e cosi' via; che non produce insomma effetti di accelerazione del degrado costringendo poi a costosi e continui interventi di manutenzione o a improbabili ipotesi di ingegneria gestionale. D'altro canto una progettazione consapevole di questo tipo costituisce anche garanzia in corso d'opera di minori sorprese tipiche di una progettazione "a tavolino" che ha scarsi e scollegati fondamenti conoscitivi. Gli scarti tra preventivi e consuntivi che si verificano frequentemente negli interventi di recupero sono infatti conseguenti anche ad una progettazione arbitraria e frammentaria che costringe a continui inseguimenti, varianti, adattamenti. In questo senso e' lecito pensare che l'impostazione metodologica seguita consenta di valutare con tranquillita' la congruita' economica del progetto presentato, in una prospettiva piu' complessiva del processo di recupero che non si arresta con la fase di appalto ed esecuzione dei lavori.