



# Edifici “qualificanti”

**L'intervento di Studio Valle sullo “storico” Piano Particolareggiato della zona di Corso del Popolo a Terni (circa 30.000 m<sup>2</sup>), firmato negli anni a cavallo tra il '60 e il '70 da Mario Ridolfi e Wolfgang Frankl**

**Emanuela Valle\***

**L**a planimetria firmata nel 1980 da Mario Ridolfi e Wolfgang Frankl per il Piano Particolareggiato Zona Corso del Popolo in Terni, racconta di un sistema in fondo semplice di ricomposizione di geometrie e giaciture diverse: il tessuto esistente impostato su Corso del Popolo e il ventaglio rappresentato dall'attestazione della passerella sul Nera. Il raccordo volumetrico è già ampiamente prefigurato da Ridolfi e

Frankl. Il 'ventaglio', (Crescent nella primitiva denominazione che il progetto mantiene) è segnato da un edificio curvilineo continuo, alle spalle del quale lo spazio verso la città è risolto mediante rotazioni e 'accompagnamenti' dei volumi regolari che prospettano su Corso del Popolo, laddove il solo blocco dell'edificio per uffici pubblici è sagomato a riassumere le geometrie in gioco. Una sfida per lo Studio Valle di Roma, autore della

progettazione, che ha dovuto interpretare dopo quasi 50 anni il lascito dei due architetti e disegnare un nuovo pezzo di città. La vera scommessa è stata poi quella di coniugare il rispetto dell'ambiente, del quadro urbanistico progettuale, delle cubature realizzabili, con l'aspetto economico, fondamentale. Il progetto interpreta l'impianto planimetrico ridolfiano in modo fedele e sensibile, di una sensibilità oggi quasi desueta visto l'attuale concentrarsi sull'oggetto di design e sull'immagine esteriore che ha coperto quella che era una delle capacità fondamentali dell'architetto. Interpretazione, perché di questo si tratta, in quanto include e presuppone tutti gli adeguamenti che il tempo trascorso dall'originaria elaborazione di Ridolfi a oggi ha imposto e/o suggerito, e che, tuttavia, non si riassumono esclusivamente in aggiustamento



Il plastico dell'edificio pubblico che ospiterà gli uffici comunali

tecnico. Ed anzi, proprio in questo ambito il contributo del progetto è stato di arricchimento e qualificazione. Alla inevitabile indeterminatezza dello schema di Ridolfi si sovrappone un accurato lavoro di 'disegno' ('disegno' e non design) dello spazio aperto, verde e pubblico, che copre il parcheggio interrato. Anche in questo caso diretta e comprensibile la matrice concettuale del modello proposto: la giacitura di filari di piante e campi regolari evoca e trasfigura una ambientazione 'rurale' già fortemente antropizzata, nella quale la sedimentazione di ragioni tecniche e fondiarie ha lasciato segni di geometrie diverse e sovrapposte.

Artificio semplice (ancora) quanto efficace per gestire presenze obbligate ed ineludibili quali chiostrine di ventilazione e sistemi di risalita verticali. Il progetto degli edifici, della veste architettonica e dell'organizzazione tipologica, ha costituito, poi, una sfida ulteriore e, inevitabilmente, più delicata: se, infatti, la qualità di un impianto planivolumetrico è merce da intenditori (salvo poi scontarne le inadeguatezze), l'architettura si 'vede' e si mostra. Dei vari

elementi che compongono la volumetria complessiva, ognuno declina uno specifico tema architettonico, e la forza del Piano risiede proprio nella capacità di accogliere e dare congruenza a momenti tra loro diversi. La Passerella sul Nera è, inevitabilmente, il gesto maggiormente connotato in termini tecnici ed ingegneristici. In questo caso l'interpretazione formale, che pure esiste ed è chiara, esplicita in maniera didascalica tensioni e sollecitazioni, in maniera quasi simbolica. La natura del Nera è rappresentata come impetuosa, più torrente che fiume, alla quale la passerella oppone sponde rocciose sulle quali il nastro pedonale scivola con leggerezza quasi beffarda. Il Crescent è certamente l'episodio nel quale la perentorietà del gesto architettonico è più pressante: assoggettato al disegno complessivo del Piano, non può che declinare con rigore una soluzione evidentemente dettata dal ruolo di quinta e margine del parco. Il linguaggio architettonico è rigoroso, caratterizzato dalla sequenza di logge che si affacciano sullo spazio aperto, mediazione quanto

mai cara a Ridolfi. A ridosso del Crescent si trovano le quattro palazzine residenziali. In questa circostanza la connotazione di palazzina è quanto mai calzante dal punto di vista distributivo e tipologico: dopo decenni di distanza critica (quando non, apertamente, di rifiuto pseudo-ideologico) rispetto ad un tema tanto presente nella storia architettonica, ed economica, italiana, dove se non in un progetto ridolfiano, può tentarsi una reinterpretazione del tipo che ha segnato di sé la cultura architettonica italiana del secondo dopoguerra? E di palazzine si tratta, dall'impianto 'classico', fatto di incastri volumetrici misurati e di soluzioni distributive canoniche. Infine, ma solo per convenienza espositiva, l'edificio pubblico, significativamente collocato da Ridolfi a cerniera dell'intera composizione urbana, luogo di ri-composizione delle tensioni e delle geometrie in campo. L'edificio è sobrio e tipologicamente quasi schematico: un nucleo di servizi e collegamenti occupa il centro del volume e si incarica di governare il conflitto di geometrie, riservando le porzioni esterne agli spazi di

lavoro. L'incastro tra volumi, corrispondenti alle giaciture da ricomporre, determina il disegno delle facciate, sottolineato dall'adozione di materiali diversi ma comunque relazionati fortemente alla locale pratica edilizia, e all'immaginario, di quel che si deve intendere per 'decoro', civica esposizione di una dignità da non confondersi con l'ostentazione.

Rispetto al rischio del falso ridolfiano, dell'interpretazione pseudo-filologica di elementi qua e là vagamente ascrivibili al Maestro, la progettazione opta decisamente per la franchezza: non si tratta di edifici realizzati da Ridolfi in quanto questo sarebbe stato impossibile prima che banale, quanto di edifici che interpretano un'idea volumetrica passata ma attuale e che appartengono, nel bene e nel male, al loro tempo. Due parole, infine, sulla formula adottata, il tanto malinteso project financing. Certamente, in queste circostanze, è cruciale il ruolo della Pubblica Amministrazione, un ruolo favorito, forse, dall'eredità rappresentata da un progetto 'forte' per la sua connotazione ridolfiana che si deve accompagnare, però, a una vigorosa ricerca della qualità da parte di chi è chiamato a governare il processo realizzativo, al di là del saldo economico-finanziario dell'operazione.

\* *Studio Valle Progettazioni Roma*

### La scheda dell'intervento

L'area interessata dall'intervento è inserita nell'ambito della Variante Parziale al Piano Particolareggiato di Corso del Popolo a firma degli Architetti Ridolfi e Frankl, approvata con Delibera Consiliare n° 77 del 22.11.2004. L'intervento vuole cogliere un'esigenza più volte manifestata nel recente passato, quella di dare qualità all'espansione ed al recupero della città storica e avviare un discorso complessivo che consenta di raccordare gli aspetti della progettazione a scala urbana con la progettazione puntuale del singolo intervento in una dimensione che travalica i confini della città e che consenta di proporre un discorso linguistico e funzionale integrato con il progresso tecnologico. La

progettazione è stata sviluppata all'insegna di un'attenta integrazione dei vari sistemi: l'edificio nelle sue varie articolazioni e aree funzionali, i percorsi, gli spazi deputati al verde, oltre ai sistemi e percorsi di collegamento con la Città. L'ipotesi progettuale scaturisce dalle peculiarità ambientali, storiche, sociali e morfologiche del sito. L'intento è di realizzare, con edifici proposti come elementi qualificanti del territorio, l'integrazione degli stessi all'interno del quadro urbano e della viabilità ed il massimo confort interno in accordo con gli elementi ambientali quali la topografia, l'accessibilità, le visuali panoramiche, l'orientamento solare in funzione della latitudine. Le tecniche costruttive e i materiali impiegati

sono informati ai principi più avanzati e nel rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza sui luoghi lavoro, antincendio, di igiene, di ergonomia e di contenimento delle spese energetiche. Gli elementi caratterizzanti sono gli edifici con le connessioni interne all'area, le relazioni tra le aree funzionali, gli assetti tipologici e distributivi. Assumono particolare significato e connotazione gli spazi di relazione e di distribuzione, tali da caratterizzare l'aspetto degli edifici e i modelli d'uso.

Gli interventi previsti si possono quindi riassumere nei seguenti

- Parcheggio multipiano interrato ed interrimento di Via Guglielmi
- Parco pubblico
- Passerella sul fiume Nera

## Mario Ridolfi, punto di riferimento di un'intera generazione di architetti.

"Mario Ridolfi, classe 1904, si legge nella presentazione dell'omaggio che l'Ordine degli Architetti gli ha dedicato alla Casa dell'Architettura a 100 anni dalla nascita, è stato un punto di riferimento per un'intera generazione di architetti, sia per i contributi teorico-metodologici, sia per aver coinvolto numerosi giovani nei suoi lavori, tra gli altri Fiorentino, Aymonino, Gorio, Chiarini, Lenci, Lugli, Melograni. Se in una prima fase della sua attività sono significativi i progetti per la palazzata di Messina, per i villini di Ostia, per la casa del Balilla a Potenza, per l'ufficio postale di piazza Bologna a Roma, negli ultimi vent'anni concretizza un rapporto esclusivo con la città di Terni per cui redige il PRG ed i vari piani particolareggiati. Particolare quello per la ricostruzione del centro storico, di cui inoltre segue la progettazione edilizia e l'esecuzione. Un impegno totalizzante che gli consente di creare un vero e proprio linguaggio unitario, una regola formale e tecnologica comune a tutti gli interventi che ha pochi precedenti nel contemporaneo. Un'esperienza che non nasce dalla ricerca di principi universalizzanti, ma è l'esito di una logica stringente che coniuga unitariamente strutture urbane e congegni edilizi a "scala umana". Ancora una volta Ridolfi ripropone la sapienza costruttiva per orientare le scelte progettuali; una ottimizzazione della valenza organica attraverso l'uso di materiali del sito e del know-how tecnologico locale. Un processo rigoroso e consapevole anche dei rischi di allontanamento dalla "modernità", cui è concessa l'esaltazione della fattura artigianale o l'effetto "antichizzato" nei dettagli costruttivi. Negli ultimi anni, lavorando in completo isolamento (il cosiddetto "ciclo delle Marmore") pone al centro della propria ricerca l'abitazione unifamiliare e lo sviluppo di organismi a pianta centrale. Sono di questi anni due splendidi progetti, uno per gli uffici del comune di Terni (realizzato 1979-82) e una torre albergo per l'Agip (1968) che reinterpreta la torre dei ristoranti, il suo miglior progetto giovanile."

## Quando funziona il Project Financing

La Corso del Popolo Spa si è aggiudicata, a seguito del complesso iter previsto dagli art. 37-bis e seguenti (procedura del promotore) dalla Legge 109/94 e s.m.i. (detta Legge Merloni), l'affidamento in concessione avente ad oggetto l'intervento di completamento di Corso del Popolo in attuazione del piano particolareggiato "zona Corso del Popolo" del Comune di Terni. La procedura è partita il 12.05.2000 con la pubblicazione dell'avviso pubblico e si è conclusa con la firma della Convenzione di concessione in data 07.07.2005 (rep. n° 35861) tra il Comune di Terni (Ente Concedente) e la "Società di Progetto" Corso del Popolo Spa (Concessionaria). Gli interventi di completamento vengono realizzati, come sopra accennato, in concessione con il metodo del Project Financing e pertanto l'operazione è in grado di determinare da sola, con la sua prospettiva generazione di cassa, le condizioni di garanzia di restituzione del debito contratto dalla "Società di Progetto" con le Istituzioni Finanziarie. Gli interventi pubblici di corso del popolo vengono realizzati dalla "Società di Progetto" mediante risorse interamente private la cui controprestazione consiste nella gestione delle opere realizzate accompagnate da un prezzo consistente, nella fattispecie, nella cessione di un terreno con diritti edificatori ad una nuova società costituita dagli stessi azionisti e che svilupperà l'operazione immobiliare di costruzione degli edifici privati. La particolarità tecnico-economica di questa operazione consiste proprio nella fusione tra la concessione per lo sfruttamento trentennale di un parcheggio pubblico e lo sviluppo immobiliare di un'area edificabile per la realizzazione di edifici privati all'interno del Piano Particolareggiato di Corso del Popolo al centro della città di Terni. La garanzia di realizzazione dell'intero intervento si fonda, da un lato nell'equilibrio economico-finanziario previsto nel piano economico della Società di Progetto, nel quale i costi di realizzazione delle opere pubbliche sono coperti dalle vendite dei diritti edificatori e dalla sub-concessione di gestione del parcheggio pubblico a pagamento costituito da 1.036 posti



### SOCIETA DI PROGETTO

Ex art. 37 - quinquies Legge 109/94

**55%**

**Todini costruzioni generali S.p.A.**

**30%**

**Costruzioni Tombesi s.r.l.**

**15%**

**Ediltevere S.p.A.**



### CORSO DEL POPOLO S.p.A.

(Concessionario)

**EDILIZIA PRIVATA**

**EDILIZIA PUBBLICA**

**GESTIONE PARCHEGGIO**

cessione a NEWCO del terreno con diritti edificatori

edificio pubblico parcheggio pubblico passerella pedonale parco pubblico nuovo assetto viario

subconcessione della gestione trentennale del parcheggio pubblico

contratto di costruzione chiavi in mano

contratto di costruzione chiavi in mano

ATI:  
Todini: 55%  
Tombesi: 30%  
Ediltevere: 15%

ATI:  
Todini: 55%  
Tombesi: 30%  
Ediltevere: 15%

auto e dall'altro dallo sviluppo immobiliare attuato dalla Corso del Popolo Immobiliare attraverso l'operazione di costruzione e vendita di edifici privati a destinazione mista (commerciale, direzionale, residenziale) nel cuore della città di Terni

- Edificio pubblico per Uffici Comunali
  - Edifici Privati
- L'iniziativa immobiliare è costituita da:
- a) n. 2 piani interrati per complessivi 9000 mq circa adibiti ad autorimessa, cantine e magazzini annessi ai locali commerciali
  - b) 4 edifici a torre
  - c) 1 edificio in linea tipo crescent

suddiviso in tre parti. Ogni edificio è diverso proprio perché ha una posizione diversa all'interno del piano particolareggiato e per questo si è cercato di dare un segno differente ad ognuno ...interpretando con caratteri differenti la posizione, l'inserimento, la vista, il ruolo... in linea con la filosofia

Ridolfiana dell'immagine di Corso del Popolo.

### Un unico spazio a verde

Le scelte progettuali riguardanti la sistemazione superficiale viaria e l'arredo urbano di tutta l'area hanno un rilevante ruolo per la collettività, per tale motivo



La passerella sul fiume Nera

il disegno dell'intera area è stato "progettato" evidenziando assi di percorrenza e punti focali di distribuzione in maniera tale da leggere l'intero intervento come un unico spazio a verde. Si generano così zone e percorsi differenti che uniscono la funzionalità degli attraversamenti con la varietà delle possibili esigenze funzionali anche del tempo libero. Partendo dal principio di avere un disegno integrato e complessivo tra il parcheggio interrato e il verde pubblico soprastante sono state spostate le zone di areazione in posizioni tali da non interferire con gli spazi destinati ad uso pubblico, e secondo una maglia la cui direzione partecipa alla composizione dell'intera area. Anche le rampe di accesso al parcheggio e le uscite pedonali diventano parte integrante del disegno superficiale. Si configurano, infatti, come elementi di cerniera del disegno del giardino. Inoltre il progetto definitivo avendo accolto l'ampliamento del parcheggio interrato, verso via Cristoforo Colombo, ha risolto la sistemazione superficiale viaria e l'arredo urbano, prevedendo la realizzazione di gradinate verdi in corrispondenza di tale ampliamento. L'asse principale di percorrenza, che collega il viale Lungonera Savoia con Corso del Popolo, prevede

sostanzialmente un elemento morfologico che deve assolvere prevalentemente ad un ruolo funzionale, permettendo le connessioni con tutta l'area, soprattutto con spazi pubblici di relazione, in cui le persone possano passeggiare ed incontrarsi o sostare. Tale asse, infatti è caratterizzato da una geometria rigorosa, contrapposta ad una irregolarità delle sistemazioni a verde e degli spazi attrezzati e da cui si dipartono i percorsi di riconnessione: alla pista ciclabile, al percorso alternativo praticabile dai disabili consentendo così di fruire dell'area a verde pubblico e di collegarsi con la città storica.

### **La passerella pedonale sul fiume Nera**

Dal punto di vista strutturale la passerella pedonale sul Fiume Nera, che collega l'area di intervento con il quartiere Città Giardino, è stata proposta con una struttura metallica di tipo strallato. Tale scelta è stata assunta con lo scopo di ridurre al minimo l'altezza dell'impalcato con evidenti vantaggi riguardo l'impatto visivo. L'attuale Via C. Guglielmi, a quattro corsie e doppio senso di marcia, viene spostata in relazione alla realizzazione

del parcheggio pubblico disposto su tre livelli e riposizionata interrandola in sottovia coperto di circa m<sup>2</sup> 137,00. La nuova viabilità viene a collocarsi pertanto tra il nuovo parcheggio e il Fiume Nera e si ricollega alla viabilità esistente sviluppandosi per una lunghezza complessiva di circa mt 370,00. La sede stradale è rappresentata da due corsie per ogni senso di marcia con banchine pedonabili laterali di emergenza. Da sottolineare la vastità dell'area di intervento (circa 30.000 mq) situata al centro della città.

### **Programma lavori**

Le fasi realizzative dei diversi corpi di fabbrica sono in uno stato avanzato dei lavori con previsione, dell'apertura della nuova viabilità in galleria entro il 2009 e dell'apertura completa del parcheggio pubblico per circa 300 posti nonché, nel 2010, il completamento dell'intero intervento comprensivo dell'edificio Comunale, di quelli privati e delle opere di urbanizzazione e riqualificazione urbana.

*Progettazione:*

*A.T.I. Studio Valle Progettazioni (mandataria), Rpa (mandante)*