





Estimo e Fattibilità dei Progetti

Collana diretta da Alfredo Passeri



## *Estimo e Fattibilità dei Progetti*

*La Collana intende presentare, sotto forma di ricerche e di studi, il tema della "qualità", nodo centrale di qualsiasi ragionamento e produzione architettonica. Poco approfondita è la ricerca sulla "valutazione della città e della sua economia" che chiarisca il ruolo dell'Estimo in tale importante settore. La qualità è l'elemento con cui si dovrà misurare sempre l'intervento pubblico per la difficoltà ad esprimere i "valori qualitativi". Il compito della determinazione dei valori qualitativi è particolarmente difficile, inoltre, perché gli interventi sulla città e, soprattutto, quelli di conservazione, riqualificazione e restauro sono i più articolati per il numero di soggetti privati e pubblici che intervengono (proprietari non residenti, proprietari residenti, utenti non proprietari del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale, varie Amministrazioni centrali, regionali e del governo locale). Tali obiettivi sono, dunque, molteplici e spesso conflittuali. La conflittualità anzi è un elemento intrinseco alla politica di intervento nella città. È necessario, allora, ricercare l'opportuna strategia in cui ci sia un nuovo rapporto pubblico/privato, che superi quello tradizionale fondato sulla rendita completamente lucrata dal soggetto privato, marginalizzando l'operatore pubblico; ovvero quello basato sulla presunzione che l'operatore pubblico può fare fronte, da solo, alle diverse istanze. Ciò significa ricercare modalità di intervento atte a garantire un diverso equilibrio fra interessi pubblici e interesse privato.*

*A Manfredo Tafuri e Aldo Rossi,  
miei veri Maestri*

*Alfredo Passeri*  
**Cantieri e Città**

prefazione di  
*Mario Panizza*

introduzione di  
*Maria Novella Tasselli*

in collaborazione con  
*Michelangelo Proietti*  
*Noemi Tullii*





Aracne editrice

[www.aracneeditrice.it](http://www.aracneeditrice.it)  
[info@aracneeditrice.it](mailto:info@aracneeditrice.it)

Copyright © MMXIX  
Gioacchino Onorati editore S.r.l. – unipersonale

[www.gioacchinoonoratieditore.it](http://www.gioacchinoonoratieditore.it)  
[info@gioacchinoonoratieditore.it](mailto:info@gioacchinoonoratieditore.it)

via Vittorio Veneto, 20  
00020 Canterano (RM)  
(06) 45551463

ISBN 978-88-255-2205-1

*I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,  
di riproduzione e di adattamento anche parziale,  
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.*

*Non sono assolutamente consentite le fotocopie  
senza il permesso scritto dell'Editore.*

I edizione: febbraio 2019

## INDICE

13	<b>Prefazione</b> <i>Mario Panizza</i>
17	<b>Introduzione</b> <i>Maria Novella Tasselli</i>
21	<b>Roma, incanto e declino</b> <i>Alfredo Passeri</i>
51	<b>Immagini di città, documenti e interpretazioni</b>
87	<b>L'esperienza nei cantieri</b> <i>Michelangelo Proietti</i>
91	<b>Il ponte tra didattica ed esercizio della professione</b> <i>Noemi Tullii</i>
95	<b>Le visite ai cantieri dal 2013 al 2015</b>
97	<b>Villa dei Quintili (A.A. 2013-2014 e 2014-2015)</b>
111	<b>Circo Massimo (A.A. 2013-2014)</b>
125	<b>Palazzo Massimo alle Terme (A.A. 2013-2014 e 2014-2015)</b>
139	<b>Casa delle Armi di Moretti (A.A. 2013-2014 e 2014-2015)</b>
151	<b>Appartamento in via Gramsci (A.A. 2013-2014)</b>
163	<b>Appartamento in Piazza del Colosseo (A.A. 2014-2015)</b>
177	<b>Complessi residenziali CasaClima a Viterbo (A.A. 2014-2015)</b>

Nuovo Centro Congressi all'EUR, la <i>nuvola</i> (A.A. 2014-2015)	191
Cimitero Laurentino (A.A. 2013-2014)	203
Chiesa di San Bernardino a L'Aquila (A.A. 2013-2014)	217
Palazzo Signorini-Corsi a L'Aquila (A.A. 2014-2015)	231
Stazioni Libia e Annibaliano della Metro B1 (A.A. 2013-2014)	243
Stazione San Giovanni della Metro C (A.A. 2014-2015 e 2014-2015)	257
Snodo ferroviario in Piazzale Flaminio (A.A. 2014-2015)	271
Valle Faul a Viterbo (A.A. 2014-2015)	283
Una professione virtuosa <i>Alfredo Passeri</i>	295
Elenco cantieri <i>Progettisti, Direttori dei Lavori, Imprese, maestranze, responsabili</i>	306
Elenco studenti	308
Referenze documentarie e fotografiche	310
Bibliografia generale	311
Ringraziamenti	317





La fattibilità evidenzia tutti i componenti che partecipano all'esecuzione di un progetto di architettura. Quando dal suo studio emergono punti di debolezza, quasi sempre il processo rischia di interrompersi e i lavori di segnare il passo, anche se sostenuti da finanziamenti importanti. Lo testimoniano i non pochi cantieri romani che da anni procedono a rilento, se non sono addirittura fermi, provocando danni economici, ma anche ritardi nell'attuazione delle strategie urbane. Attraverso l'analisi attenta della fattibilità si possono rintracciare in anticipo i momenti di discontinuità tra le fasi di sviluppo del cantiere, la qualità dell'intervento e la valorizzazione che l'opera, una volta conclusa, porta alla città. Solo quando questi tre termini trovano un obiettivo, ma soprattutto un percorso, comune il progetto si rafforza, giungendo a un compimento soddisfacente e quindi concreto.

Questo libro parte dalla presentazione dei cantieri giunti a conclusione, permettendoci di analizzare l'opera in tutte le sue fasi e componenti e di accertarne la qualità e, come visto, la valorizzazione, che comprende, oltre all'accrescimento economico dell'edificio, l'arricchimento urbano. Questo valore, prima inespresso, può essere di varia natura, culturale, di servizio, ecc., ed esprimere il bene che si aggiunge alla funzionalità dell'opera. Ovviamente il giudizio sull'edificio non si completa con la fine del cantiere, ma solo dopo un congruo periodo di esercizio che testimonia la tenuta edilizia del manufatto. Il degrado è infatti componente primaria nella determinazione del valore. Quando lo stato di salute di un edificio peggiora, l'attenzione degli utenti a conservarlo bene si allontana, favorendo azioni non virtuose che possono giungere fino alla vandalizzazione. Anche questa valutazione entra nella fattibilità, perché dallo studio del progetto si può riconoscere in anticipo il controllo delle modalità d'uso e, ancor più, gli obblighi imposti, attraverso l'esecutivo, all'impresa costruttrice di realizzare un'opera solida, destinata a durare anche con una manutenzione modesta.

I contenuti del libro, che raccolgono l'esperienza didattica che Alfredo Passeri ha portato avanti negli ultimi anni, sottopongono l'attenzione a un modello di studio molto concreto che svela tutti i campi sui quali l'architetto è chiamato a operare. Riassumono con l'analisi del progetto e della sua realizzazione quel bagaglio di conoscenze e competenze che il progettista deve acquisire attraverso le formazioni accademica e professionale che, tuttavia, raramente traggurano il medesimo

obiettivo. Hanno sempre avuto compiti diversi: l'università, giustamente, ha il compito di inquadrare la formazione in termini generali, capace di aprirsi su molte strade; l'esperienza professionale mira a consolidare la capacità di controllare la fase operativa di un progetto, secondo modalità mirate, quasi esclusivamente, alla costruzione. Oggi la loro distanza è sempre più marcata e, nel panorama italiano, conferma l'attaccamento a modelli tradizionali che andrebbero profondamente rinnovati. Il calo degli iscritti nelle scuole di architettura e l'assenza, soprattutto a Roma, di cantieri innovativi descrivono una situazione di crisi da contrastare con una lucida e convinta visione.

Proprio partendo dal concetto di valorizzazione, esteso dall'edificio alla città, si possono riesaminare compiti e ruoli, decifrando quale deve essere la funzione dell'opera architettonica all'interno della città contemporanea e come deve riflettersi nella formazione universitaria. Personalmente ritengo che gli studi di architettura debbano proiettarsi su un campo esteso, sensibile nel raccogliere le conoscenze soprattutto di chi si occupa della struttura fisica del territorio. Non per invadere il campo di altri, ma per costruire competenze professionali capaci di affrontare, con la combinazione di più risorse formative integrabili, anche quel settore della tutela del territorio che comprende la singola opera edilizia, il tessuto urbano e quel paesaggio che, particolarmente in Italia, è soggetto a continue calamità. Deve rientrare nelle priorità delle scuole di architettura la preparazione di nuovi tecnici che sappiano affrontare, portandolo all'interno delle amministrazioni territoriali, il difficile compito di prevenire e riparare i disastri ambientali.





## Introduzione

Maria Novella Tasselli

«Ogni paese, – pensò, – anche quello che pare più ostile e disumano, ha due volti; a un certo punto finisci per scoprire quello buono, che c'era sempre stato, solo che tu non lo vedevi e non sapevi sperare».

Italo Calvino, *Racconti. Paese infido*

### ARCHITETTI

*Noi siamo della Città di Carta,  
irreale,  
pericolosamente artefatta.  
Loro sono della Città di Carne  
e ce ne vergognamo,  
dall'alto della nostra eburnea,  
delirante,  
saccenza*

Scrivere una introduzione è una bella responsabilità. Se pensiamo alla terminologia musicale, l'introduzione stabilisce l'armonia ed il ritmo di un pezzo. Questa pubblicazione ha un suo ritmo ben definito, incalzante e preciso. Ci ricorda che tutti abbiamo delle responsabilità civili e degli strumenti per cambiare la realtà circostante. Ci suggerisce di poter essere, per nostra parte, incisivi. Dobbiamo cessare di demandare sempre a qualche astratta autorità il - troppo spesso citato - *cambiamento*.

Per questo dobbiamo essere preparati, intellettualmente onesti, capaci e precisi. Come cittadini e come professionisti. Dobbiamo tornare a studiare, ad aggiornarci, ad informarci correttamente. E, soprattutto, dobbiamo recuperare il desiderio di apprendere e la curiosità.

Ritorniamo fedeli ai nostri taccuini. Recuperiamo ciò che un tempo abbiamo scritto, spinti da un autentico desiderio di conoscenza. Dove è andato a finire l'incanto di quei nostri diari di bordo?

Invece di inseguire il mito de 'la grande bellezza' dovremmo recuperare il sogno di una *possibile bellezza*. Di una bellezza accessibile. Per questo dobbiamo 'armarci' e conoscere il nemico, quella 'bruttezza' reale che vive intorno a noi e che spesso fingiamo di ignorare operando una rimozione freudiana.

Dobbiamo invece sforzarci di riconoscere cosa "*in mezzo all'inferno, non è inferno e farlo durare, e dargli spazio*", ma questo, come dice Italo Calvino, "*è rischioso ed esige attenzione e apprendimento continui*".





## Roma, incanto e declino

*Alfredo Passeri*

Vinceremo una ennesima battaglia per l'Architettura Moderna se...  
pianteremo i nostri gomiti nei fianchi degli ignavi e dei camorristi della  
cricca dell'E.'42. Noi, della vecchissima guardia dell'Architettura,  
faremo un'isola di vetro di ferro e di... fuoco nel mare gelatinoso e poco  
sicuro della zona delle Tre Fontane

*Giuseppe Terragni, da una lettera a Piero Maria Bardi, 18 luglio 1938*

...Avevo tanti sogni, tanti progetti e tante speranze quasi certe. Finito.  
A voi continuare bene e meglio. Addio...

Bepi

*Ultimo saluto di Giuseppe Pagano da Mauthausen alla moglie e agli amici, 1945*

L'insuccesso mi ha dato alla testa

*Ennio Flaiano*

[...] nei miei progetti... cerco di fissarmi un mondo rigido e di pochi  
oggetti, un mondo già stabilito nei suoi dati... i risultati maggiori sono là  
dove noi ci avviciniamo maggiormente all'idea... nella mia architettura  
non esiste – non può esistere – un progresso, ma semplicemente un  
processo di chiarificazione descrittiva della mia idea...

*Aldo Rossi, riportato da Tentori nel saggio D'où venons-nous? Qui sommes-nous? Où allons-nous? 1963*