

## Il progetto di restauro e adeguamento a Collegio Universitario Internazionale

*Santiago Hernández Andreu e Stefania Folchi Vici*

All'atto di acquisizione da parte dell'Associazione CUIR del complesso immobiliare in argomento, i fabbricati si trovavano in uno stato di utilizzo molto parziale e frazionato, con necessità improrogabile di adeguamenti dei servizi e degli impianti tecnologici divenuti obsoleti, di opere di restauro e di manutenzione straordinaria finalizzate al recupero ed alla conservazione dei vari immobili, nell'ambito della tutela monumentale delle diverse unità che formano il compendio.

La proprietà ha segnalato alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Roma l'esigenza di effettuare gli interventi di restauro conservativo e manutenzione straordinaria necessari per il mantenimento e l'adeguamento dei fabbricati in vista della loro destinazione finale a centro didattico-convittuale. Verrà istituita una struttura di accoglienza per studenti che frequentano atenei romani e verranno svolte attività culturali, educative e di formazione permanente. Tale destinazione d'uso risulta consona e direttamente connessa all'antico titolo ottocentesco dell'Istituto dei Santi Spirituali Esercizi per donne presso S. Pasquale.

La consistenza, l'ubicazione e le condizioni dei fabbricati hanno reso necessario un attento studio ed un notevole impegno progettuale, preceduto da un accurato esame e rilievo dello stato dei luoghi; detto approfondimento ha condotto alla eliminazione di "volumetrie improprie" (superfetazioni) che nel tempo hanno incongruamente configurato i corpi di fabbrica di maggior rilievo storico-architettonico; è stato anche necessario procedere alla riqualificazione delle facciate, per lo più prospicienti i cortili, ove per ragioni distributive erano state chiuse o spostate alcune finestre, opera la cui realizzazione ha comportato la necessità di ripristinare la continuità storica ed architettonica della compagine muraria.

### **Criteri generali per la progettazione**

Nell'affrontare il problema del restauro del compendio si sono tenute presenti le funzioni precedenti dei fabbricati, la loro evoluzione nel tempo, nonché le tecnologie e l'uso dei materiali con i quali furono costruiti.

Infatti la finalità del progetto è stata quella di adeguare gli edifici alla modernizzazione ed aggiornamento delle vecchie funzioni, senza alterarne le caratteristiche, nel rispetto della morfologia architettonica.

Il criterio progettuale di collegare tra loro i vari corpi di fabbrica del compendio, sorti a differenti livelli, è stato determinato, oltre che da considerazioni e necessità di ordine



Angolo del complesso tra  
Via Anicia e Via dei Genovesi

funzionale e di organizzazione degli spazi e delle attività, anche dal rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Pertanto la scelta di realizzare un piano sotto il livello stradale, a completamento di quanto esistente, non solo ha consentito l'accesso ai vari fabbricati con caratteristiche di sicura ed agevole percorribilità da parte dei vari fruitori, ma ha dato la possibilità di recuperare gli spazi necessari per la realizzazione di un parcheggio sotterraneo di pertinenza privata e per l'installazione degli impianti tecnologici, al fine di evitare per questi volumetrie improprie nelle coperture. La creazione del suddetto collegamento interno tra i vari corpi di fabbrica del compendio nel piano interrato, ha portato ad una precisa scelta progettuale tesa ad esaltare l'individualità dei vari fabbricati mantenendone l'unicità fisica e la caratterizzazione figurativa dei prospetti, con il ricorso ad un differente trattamento cromatico delle facciate.

Per la realizzazione del piano sotterraneo si è resa indispensabile una campagna di indagini scientifiche.

Il programma delle ricerche è stato presentato alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Roma che ha espresso parere favorevole, con la raccomandazione che per i saggi geognostici riportati sugli elaborati grafici, fosse tempestivamente informata la Soprintendenza Archeologica di Roma che avrebbe curato di fornire le proprie osservazioni.



Detto parere ha indicato le direttive che hanno orientato i caratteri progettuali e distributivi di insieme.

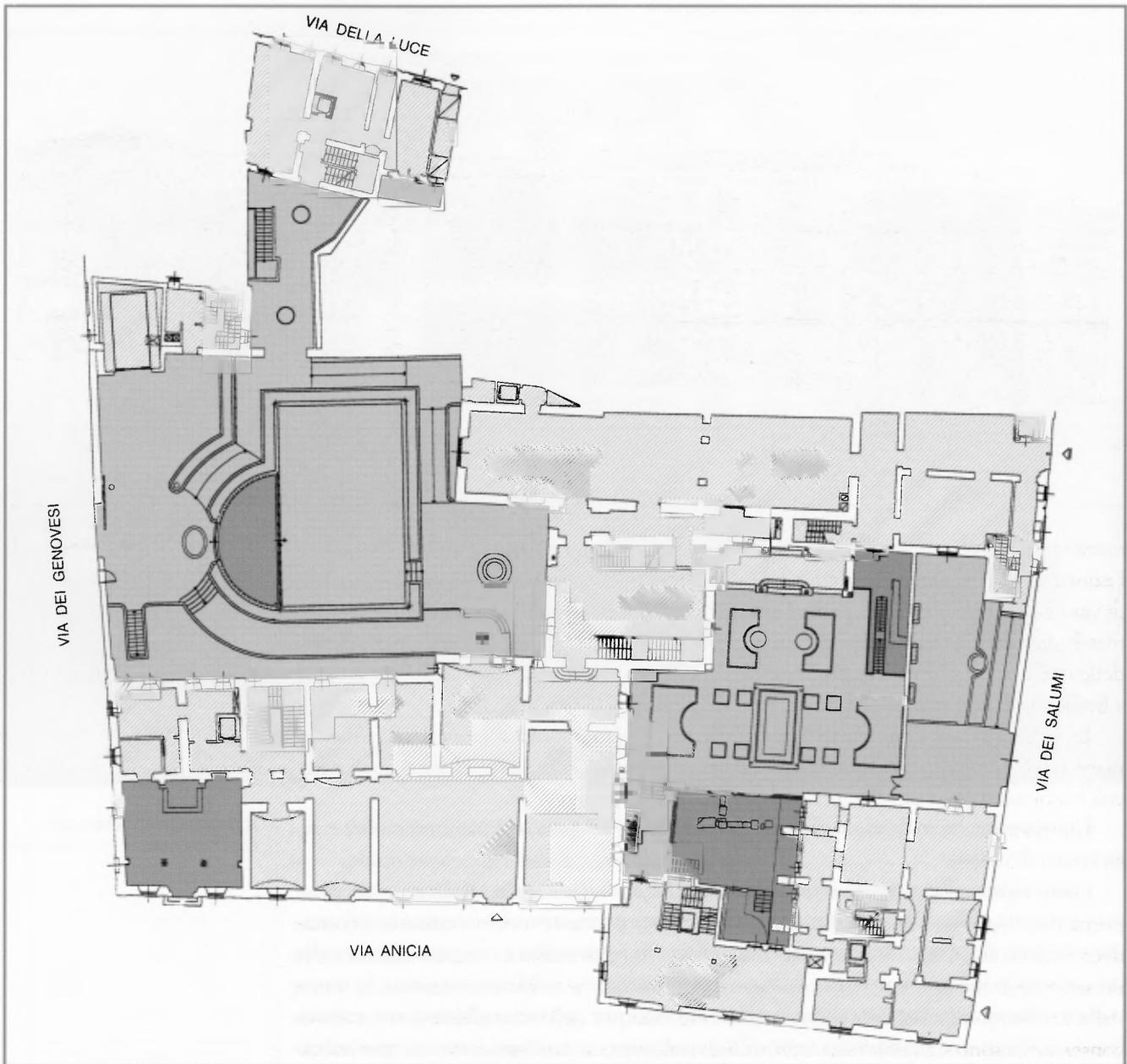
I dati relativi alla presenza di evidenze archeologiche, emersi dai sondaggi geognostici e nell'ambito di limitate indagini preventive, hanno comportato l'adattamento del progetto iniziale al rispetto delle preesistenze antiche. Si è provveduto così ad integrare nella progettazione le antiche strutture murarie fin dal momento della loro scoperta, in modo tale da considerarle non più come elementi separati che ostacolano il recupero edilizio, bensì testimonianze storiche che, una volta riqualificate, continuano a vivere, trasmettendo intorno la memoria del passato.

### **Interventi statici**

Le indagini tecniche eseguite sugli elementi portanti dei fabbricati hanno evidenziato l'urgenza di riqualificare l'intero complesso, ormai decaduto a causa dell'invecchiamento organico dei materiali e divenuto obsoleto per le attuali esigenze di funzionalità ed uso.

Gli interventi sono stati concepiti per conferire alle strutture i necessari e normativi coefficienti di sicurezza statica pur mantenendo chiara la visione di una completa conservazione dei materiali e delle tipologie strutturali preesistenti.

Ingresso principale  
da Via Anicia



Pianta piano terra -  
*post operam*

LEGENDA

-  Spazi verdi a livello p. terra
-  Spazi verdi a livello p. interrato
-  La Cappella di San Pasquale

Le fondazioni, all'epoca realizzate con strutture murarie di diversa composizione e schema statico di struttura ad appoggio continuo, si presentavano in generale stato di precarietà strutturale dovuta ai differenti materiali utilizzati nella composizione muraria e alla variazione di quota dei piani di posa.

Pertanto nelle zone ove il progetto architettonico prevedeva un abbassamento della quota del piano interrato o la realizzazione di un piano sottoterra, è stato considerato un intervento di sotto-murazione e successiva realizzazione di soletta in cemento armato a concatenatura scatolare; in zone poi di maggior sollecitazione strutturale è stato previsto un allargamento della base fondale eseguita a mezzo di cordolature in cemento armato.

Le strutture murarie in elevazione di differente tipologia morfologica, realizzate con



Prospetto da Via Anicia

murature di buona consistenza, presentavano solo fenomeni di degrado locale dovuto all'azione di carichi isolati o all'intervento dell'uomo per l'apertura di camini, di scarichi e di vani-porta. La bonifica, pertanto, è stata mirata alla ripresa di lesioni, all'ancoraggio di maschi murari eseguiti mediante cuciture armate iniettate, all'irrigidimento generalizzato delle murature, realizzato mediante reticolo di iniezioni armate e cordolature perimetrali a livello dei singoli piani.

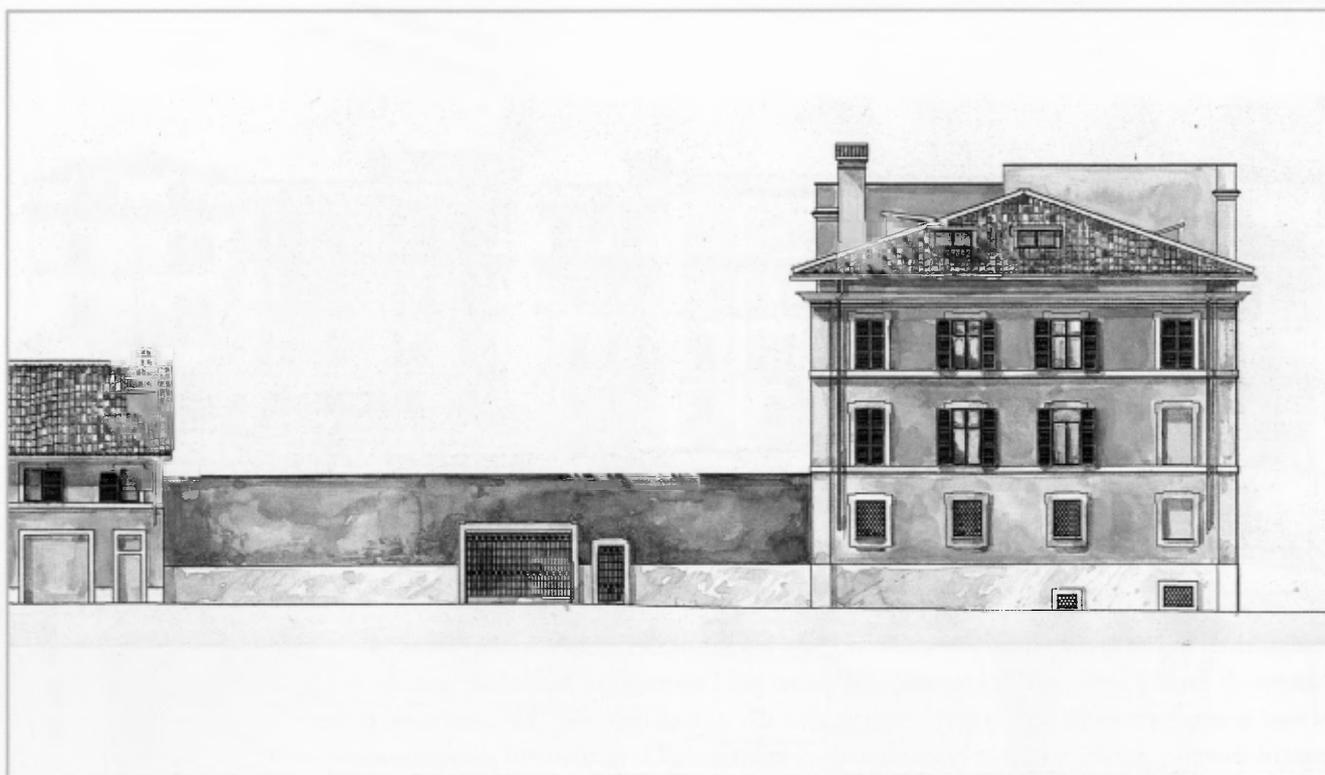
Le volte, che per lo più formano la copertura di alcuni locali al piano interrato ed al piano terra, erano in precario stato di equilibrio come evidenziato dalla presenza di notevoli rinforzi murari spiccati a contrasto in chiave di volta.

L'intervento è stato quindi duplice: restauro conservativo con l'eliminazione di questi sostegni impropri, e ripristino della stabilità e della razionalizzazione strutturale.

Gran parte dei solai dei vari corpi di fabbrica è stata all'epoca realizzata con elementi portanti in legno con soprastrutture di riempimento. Questi presentavano un generale decadimento strutturale conseguente al naturale invecchiamento e ai fenomeni di degrado nelle ammorsature e nei vincoli murari, nonché una notevole deformazione propria della natura elastica del materiale componente. Sempre nell'ottica del restauro statico-conservativo sono stati effettuati interventi di rinforzo con predisposizioni di travi metalliche a rompitratta o a sovrapposizione dell'orditura lignea, cosicché questa, ripulita da eventuali vecchie vernici o trattamenti, disinfestata e consolidata, è stata ricondotta alla originaria funzione statica mediante ancoraggio agli elementi di nuova installazione.

## Impianti tecnologici

Il restauro di un fabbricato caratterizzato da accertate valenze storico-artistiche comporta un impegno progettuale improntato ad una ben determinata integrazione e fusione di elementi: da una parte la riqualificazione di tipo conservativo volta al mantenimento dell'integrità fisico-storico ed artistica di ogni componente dell'edificio con il necessario



Prospetto  
da Via dei Genovesi

adeguamento di quest'ultimo alle esigenze di modernizzazione ed aggiornamento tecnologico delle preesistenti funzioni, e dall'altra la piena rispondenza alla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

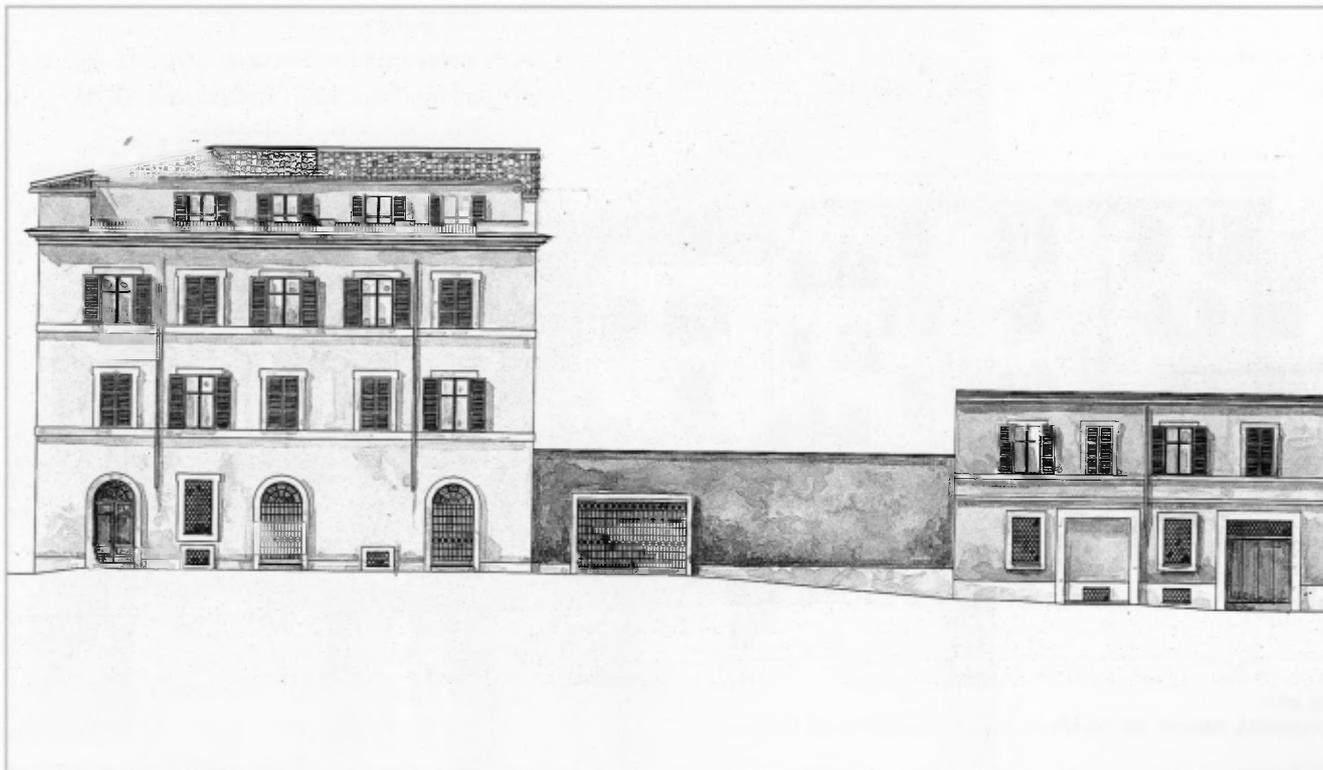
Il rinvenimento poi dei numerosi reperti archeologici ha generato un notevole impegno progettuale nell'ottica di prevedere passaggi di condutture, canalizzazioni e tubature nel rispetto e nella salvaguardia delle antiche presenze.

Nello studio accurato dei nuovi impianti tecnologici, nell'adeguamento alla normativa di sicurezza, nel rispetto della legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nella creazione di posti auto interni al complesso immobiliare, in ogni fase di lavoro, istanze storico-artistiche e funzionali, notevolmente distanti tra loro, si sono integrate così da fondere la morfologia fisico-artistica con la funzionalità legata al riuso del complesso.

### **Restauro architettonico e riqualificazione funzionale**

Come già accennato il compendio immobiliare è costituito da un insieme di fabbricati settecenteschi, rivisitati e rimaneggiati nel tempo, ai quali si sono affiancati edifici dell'800 e '900 che nel loro aspetto esteriore, sul lato stradale hanno riproposto lo stile architettonico dei fabbricati esistenti, mantenendo verso i cortili l'aspetto casuale e modesto tipico degli anni in cui furono costruiti.

L'impegno progettuale ha condotto alla riqualificazione ambientale di questo insieme di fabbricati nati in varie epoche ma destinati al medesimo uso, legando un discorso di unitarietà funzionale alla diversificazione fisico architettonica dei singoli edifici. Così in



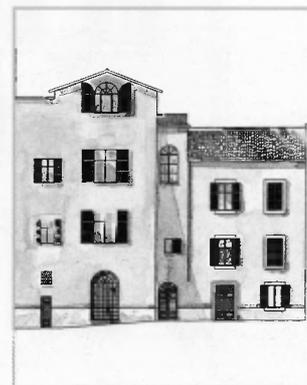
fase di restauro si è tenuto conto dell'aspetto formale dei fabbricati, mantenendo pressoché intatto lo stile architettonico dell'epoca della loro realizzazione e facendo ricorso a differenti trattamenti cromatici delle facciate al fine di conservare l'unicità fisica e la caratterizzazione figurativa dei prospetti.

Il recupero dell'immagine esteriore e della consistenza delle volumetrie originarie ha determinato la scelta di rimuovere dai prospetti ogni elemento improprio, sia superfetazioni che tubazioni o cavi; di prevedere la riapertura di finestre tamponate in tempi recenti, nonché il ripristino dei tre portali d'ingresso settecenteschi, due dei quali chiusi in tempi recenti. Nel caso della riapertura del portale su strada della Cappella di S. Pasquale, è stata concretizzata l'ipotesi di ripristino funzionale nonché figurativo dell'accesso, ricollocando in sede gli originali gradini in massello di travertino rinvenuti nel giardino di Via dei Genovesi, dove erano stati reimpiegati come limite di aiuole. La ricerca di questa diversificazione fisico-architettonica non ha però inficiato la realizzazione dell'unità funzionale dei vari corpi di fabbrica.

Questo programma di unitarietà si concretizza fin dall'ingresso in Via dei Genovesi, vero e proprio accesso del Collegio, ove è stato realizzato un camminamento pedonale verso un atrio ad uso della residenza dei docenti e degli studenti e dal quale si accede ai locali di ricevimento e a un vestibolo distributivo verso la sala da pranzo, il giardino interno, le stanze dei piani superiori ed anche al piano interrato. Quest'ultimo si estende sotto giardini, cortili e fabbricati, configurandosi quasi come platea di smistamento e incontro dei vari corpi di fabbrica del compendio, nonché come polo funzionale-tecnologico a loro servizio; in questo stesso piano infatti sono state realizzate le centrali tecnologiche e un'autorimessa ad uso del convitto, con ingresso tramite elevatore oleodinamico

*In alto:*  
prospetto da Via dei Salumi

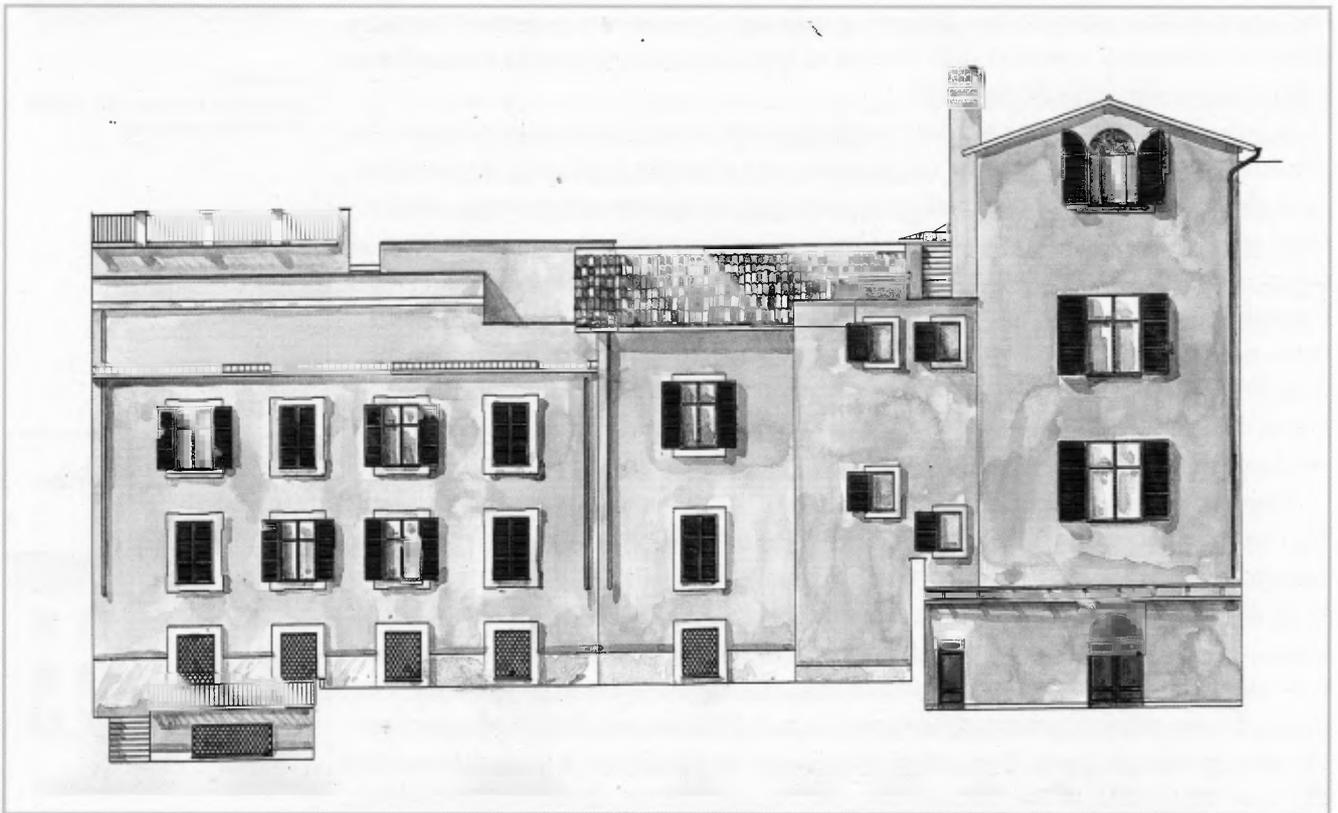
*In basso:*  
prospetto interno dal cortile di Via dei Genovesi





In alto:  
prospetto interno dal cortile di Via dei Genovesi lato Via Anicia

In basso:  
prospetto interno dal cortile di Via dei Salumi



dal giardino di Via dei Genovesi, così da integrare e fondere le esigenze di aggiornamento funzionale e normativo all'integrità fisico-estere degli edifici.

La realizzazione del parcheggio interrato con accesso da Via dei Genovesi ha comportato la trasformazione del vecchio giardino che, ridisegnato con differenti delineamenti delle aiuole, circondato dagli edifici dell'isolato e dall'alto muro verso Via dei Genovesi, conserva quell'aspetto così "privato" e suggestivo, tale da suggerire la fisica caratterizzazione dell'*hortus conclusus*.

Al piano terra, invece, gli ingressi sono stati indirizzati ad altre funzioni: su Via dei Salumi c'è l'ingresso delle religiose, quello del personale di servizio e quello dei fornitori, mentre in Via Anicia è stato previsto un ingresso di rappresentanza per gli ospiti e per le attività culturali con accesso diretto alla zona del soggiorno, delle salette e della Cappella di S. Pasquale.



Particolare del cortile  
di Via dei Salumi  
con il lavatoio di recupero

Legata all'ubicazione degli ingressi è la destinazione d'uso dei vari fabbricati.

Il fabbricato di Via Anicia, il fabbricato ad esso attiguo di epoca recente, quelli di Via della Luce ed il piccolo edificio di Via dei Genovesi, sono stati destinati ad uso della residenza dei docenti e studenti con le Cappelle, i soggiorni e la Sala da Pranzo.

Le religiose avranno la loro residenza nel palazzetto d'angolo tra Via Anicia e Via dei Genovesi, attualmente non del tutto disponibile; pertanto, per tempi limitati, è stato loro destinato il fabbricato di Via Anicia che in futuro sarà occupato dai residenti del Collegio.

Ai servizi di cucina, office e magazzini derrate è riservato il fabbricato a due piani su Via dei Salumi, mentre per la stireria e la lavanderia sono stati realizzati alcuni locali al piano interrato, perfettamente aerati e illuminati da un cortile a cielo aperto realizzato alla stessa quota. I nuovi servizi di cucina e lavanderia occupano così la zona riservata al personale di servizio ma in stretta connessione con gli ambienti del Collegio, grazie ai camminamenti sotterranei realizzati sotto giardini e fabbricati, come più avanti è stato precisato. Lo stesso cortile sul quale si affaccia la lavanderia è stato utilizzato per l'aerazione della centrale termica.

La precisa localizzazione di questi ambienti interrati scaturisce dalle direttive della Soprintendenza per i Beni Archeologici che ha orientato i caratteri progettuali e distributivi d'insieme, al fine di salvaguardare le presenze antiche emerse dagli scavi. Si è così garantita la continuazione e la memoria delle preesistenze grazie alla realizzazione di un'area dove la maggiore concentrazione di manufatti archeologici, preservati nel loro contesto originario, risulta perfettamente integrata con la vita quotidiana dei residenti del Collegio.

L'accesso principale al Collegio è come si è detto, dal Giardino che si affaccia su Via dei Genovesi; l'effetto scenico dal cancello con la vecchia fontana restaurata e riadattata, con le due rampe che ad arco abbracciano l'ampio spazio verde, luogo di riunione e di incontri all'aperto, con gli alti edifici che fanno da sfondo, pur suggerendo l'invito al visitatore o al residente, predilige l'aspetto privato e suggestivo che il luogo e la sua destinazione richiedono.

A livello più basso, un cortiletto a semicerchio, arredato con reperti archeologici e con un albero di ulivo, illumina l'ampia sala realizzata al piano interrato.

Il cortile di Via dei Salumi, accessibile solo ai residenti, ha invece un carattere più privato e tranquillo, con aiuole ben delimitate, forme geometriche ricorrenti e con al centro una fontana per la quale è stata riutilizzata la grande vasca di un vecchio lavatoio.

Il ripristino funzionale e la caratterizzazione di questo giardino sono strettamente legati alla necessità di aerare e di illuminare la retrostante area archeologica mediante lucernari a filo pavimento, disegnati e delineati in armonia con le aiuole. Accanto, separato da un alto muro è il giardinetto delle suore, un prato verde ingentilito da una fontana.

La necessità di collegare tra loro i vari corpi di fabbrica è stata determinata, oltre che da esigenze funzionali in relazione alle varie necessità e pertinenze, anche dal rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

È stato infatti necessario eliminare le differenze di quote tra i solai di uno stesso edificio o tra quelli di differenti corpi mediante la costruzione di rampe o l'installazione di ascensori di tipo oleodinamico per consentire l'accesso ai piani da parte dei fruitori della "struttura" con ridotte capacità motorie.



Cortile di Via dei Genovesi:  
la vecchia fontana restaurata

La scelta progettuale di questo tipo di elevatori ha consentito di evitare di creare, a livello di coperture, delle volumetrie aggiuntive (vani extracorsa) con conseguente impatto negativo nella percezione dello “skyline” dello specifico settore urbano. La rete dei collegamenti verticali che si presentava inadeguata per la nuova destinazione o in relazione alla normativa vigente, è stata ristrutturata mediante demolizione e ricostruzione delle scale oltre all’affiancamento di nuove rampe alle scale di rilievo storico esistenti nel fabbricato principale del complesso.



*In alto:* cortiletto a semicerchio visto dalla sala polifunzionale

*In basso:* particolare con la collocazione dei frammenti architettonici antichi



Le nuove rampe di accesso al piano interrato ed alle coperture sono state realizzate con gli stessi materiali di finitura delle scale esistenti, al fine di conservare la dignità ambientale e la continuità storica e spaziale del complesso.

L'istanza storico-artistica di realizzare un restauro di tipo sostanzialmente conservativo ha portato al mantenimento della destinazione d'uso storica di alcuni locali. Individuate così le nuove e moderne esigenze, studiati e adeguati gli ingressi alla normativa di sicurezza, attentamente affrontato il problema dell'adeguamento tecnologico alle attuali necessità, riportati alla luce i soffitti lignei recentemente controsoffittati, l'antico refettorio ospita oggi la mensa di 120 unità tra docenti e studenti, mentre i vecchi dormitori hanno ceduto il posto ad una serie di stanze da letto con moderni servizi igienico-sanitari.

Un discorso a parte merita il riuso ed il restauro delle tre cappelle esistenti nel fabbricato di Via Anicia.