



**L'EDIFICIO DI CORVIALE**  
**NEL PIANO DI ZONA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE n. 61 – CORVIALE**

## Scheda sintetica

L'edificio di Corviale è stato costruito in un'area espropriata alla fine degli anni '60 per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge 167/62.

Sulla base di un progetto unitario del 1972, redatto da un gruppo coordinato da Mario Fiorentino, la realizzazione è stata affidata all'IACP.

Le scelte progettuali sono una sintesi della impostazione culturale e formale derivata dal movimento moderno, con chiari riferimenti alla tradizione dei grandi complessi di edilizia pubblica realizzati in Europa prima del secondo conflitto mondiale sotto la spinta della industrializzazione e dell'inurbamento. Questa lezione è stata portata all'estremo, concentrando in un unico edificio lungo più di un chilometro tutte le residenze, integrato alla sua base con un centro per i servizi pubblici e privati.

La durezza della impostazione, fiduciosa nella possibilità di realizzare un "quartiere modello", condivisa dalla committenza pubblica, è ancora oggi perfettamente leggibile, tanto che Corviale è diventato negli anni una sorta di grande monumento dell'urbanistica e dell'architettura moderna europea, continuamente visitato da specialisti e studenti di tutto il mondo.

Il nuovo insediamento ha scontato fin dall'inizio e sconta tuttora l'impatto con la realtà sociale ed economica di una periferia urbana. I nuovi abitanti hanno vissuto un terribile straniamento. Una nuova compagine sociale forzata ad una convivenza non scelta, disgregata all'origine per essere composta da nuclei di diverso disagio e di diversa provenienza si è trovata in un unico edificio-prigione, senza aiuto, senza servizi, senza la presenza dell'autorità pubblica. La prima generazione ha vissuto anni di conflitti sociali di vicinato, condizionata dalle occupazioni abusive, dalle bande e dal malaffare.

La situazione attuale di Corviale, se si tiene conto di questo, è una sorta di miracolo, in buona parte dovuto alla qualità e all'iniziativa degli abitanti,

miracolo che si sta ancora consolidando verso una definitiva convivenza civile.

La scelta progettuale iniziale è stata fortemente condizionata dal luogo. Corviale, ad ovest di Roma, è costruito sulla cresta di una collina come molti degli antichi paesi italiani. In alto, come una fortezza protetta dal suo intorno di aree verdi. È stato edificato quando ancora la città era lontana. Ha però mantenuto tutta la forza iniziale del segno. Dalla parte della città ormai vicina stabilisce una gerarchia come tra castello e borgo, e dalla parte della campagna e del mare si pone come caposaldo a marcare il confine dell'urbano. Da un lato di Corviale domina la città, dall'altro la campagna verso Fiumicino e verso il mare e connota quindi sia il paesaggio agricolo, sia il paesaggio urbano. Le scelte progettuali di fondo di Corviale sono state recepite nella pianificazione regionale da un lato e dal piano regolatore dall'altro. L'istituzione dei Parchi della valle dei Casali e della Tenuta dei Massimi ha vincolato le aree adiacenti al quartiere, salvaguardando il fronte verso la campagna, il piano regolatore ha perseguito l'obiettivo di eliminare l'isolamento fisico e di riconnettere l'insediamento alla città dall'unico lato possibile, quello di Casetta Mattei. Nel piano regolatore adottato Corviale era tra i monumenti dell'architettura moderna da tutelare, ma il Consiglio Comunale, nella seduta di approvazione ha accettato di eliminarlo dall'elenco, recependo un emendamento dell'opposizione.

La costruzione degli edifici residenziali è iniziata nel 1975 ed è terminata nel 1984. Dal 1982 si sono consegnati gli alloggi. L'edificio di Corviale è oggi di proprietà dell'ATER, ex IACP. L'ATER è un ente totalmente pubblico, gli alloggi sono quindi tutti di proprietà pubblica. Le aree intorno ed anche i servizi sono invece di proprietà del Comune di Roma. La scelta degli assegnatari ai quali le case sono date in locazione, è una competenza esclusiva del Comune, che opera sulla base della sua graduatoria degli aventi diritto.

Corviale contiene 1202 alloggi più circa 120 alloggi realizzati abusivamente al IV piano, per un complesso di circa 1320 alloggi.

Gli alloggi sono di dimensioni variabili tra 65 mq e 115 mq. La superficie totale è di circa 120.000 mq. residenziali. Gli abitanti insediati risultano essere ad oggi, essendo progressivamente diminuito nel tempo il numero di componenti dei nuclei familiari, circa 6000. A parte il IV piano, nel quale le abitazioni sono state ricavate da spazi destinati ai servizi, con soluzioni estemporanee, gli abitanti di Corviale hanno case grandi e ben distribuite.

Per mancanza di risorse finanziarie fino al 1995/96, non si è unito al fabbricato residenziale alcun intervento di realizzazione di servizi, anche se tutti facevano parte del progetto originario. Corviale è rimasto per circa 12 anni senza i servizi necessari. Per molti anni è anche mancato un servizio adeguato di trasporto pubblico.

Oggi il centro servizi è pressoché completato, con la sede municipale, il corpo della polizia municipale, la parrocchia, le scuole elementari e medie, la biblioteca comunale, palestre ed impianti sportivi, un grande centro commerciale e molte altre attività minori necessarie alla vita civile.

Tutto il sistema, che oramai è quasi a regime, ha tuttavia fatto scontare agli abitanti i disagi di quasi quindici anni di ritardi e di inadempienze di tutte le pubbliche amministrazioni che avrebbero dovuto completare e gestire il complesso.

Dalla costruzione sono passati circa 30 anni. Nel frattempo sono stati fatti dall'ATER numerosi interventi manutentivi, di minore o maggiore entità. I principali hanno riguardato la realizzazione di un cappotto di isolamento termico su tutte le testate, il totale rifacimento della centrale termica e la messa a norma degli impianti elettrici e rispetto al rischio d'incendio. La centrale termica a gas, che è una delle più grandi d'Europa (1,7 milioni di calorie) è citata come ottimo esempio di qualità di gestione. L'emissione di CO<sub>2</sub> è contenuta al massimo e la centrale è perfettamente efficiente e controllata. L'edificio è comunque scarsamente isolato e sconta i difetti di tutte le tecnologie costruttive dell'epoca in cui fu costruito, prefabbricato e montato in tempi assai rapidi, con scarsa attenzione alla tenuta agli

agenti esterni ed alla durata nel tempo. Il degrado dei materiali è progressivo e, se non si interviene con decisione, inarrestabile.

La manutenzione ordinaria, come la straordinaria, dovrebbe essere fatta con una quota della rendita prodotta all'ATER dagli affitti, ma, non essendoci sufficiente rendita, sia per la morosità diffusa sia per l'esiguità dei canoni, la manutenzione è stata fatta a chiamata rispondendo solo alle maggiori urgenze, rastrellando le poche risorse disponibili. La programmazione dell'ATER per Corviale riprende nei primi anni del 2000, e si concentra sugli interventi più urgenti e più consistenti secondo priorità concordate con gli abitanti.

La manutenzione degli ascensori, degli spazi comuni e degli impianti elettrici è stato ed è uno dei problemi permanenti dell'edificio, ai quali si risponde con continui interventi, spesso però vanificati dal vandalismo e dagli allacci abusivi.

Il recupero della morosità e la riconduzione totale alla legalità della gestione di Corviale potrebbero non essere oggi un obiettivo lontano, essendo già subentrata ai primi abitanti una nuova generazione, che è cresciuta in quelle scuole, ha vissuto in quel quartiere ed oramai vi si riconosce e vuole partecipare al miglioramento delle condizioni generali.

Il programma di recupero urbano (ex art.11 L. 493) promosso dal Comune di Roma ha avviato, finanziato e realizzato interventi nell'immediato intorno dell'edificio di Corviale per completare il sistema dei servizi e per riconnettere, soprattutto con interventi privati, il piano di zona con il quartiere di Casetta Mattei, per ristabilire una continuità urbana sul lato Nord Est. I cantieri sono in corso.

I due interventi più rilevanti programmati da ATER sull'edificio ed in corso sono:

1) - la ristrutturazione del IV piano con la realizzazione di 116 alloggi per ospitare gli attuali residenti abusivi.

Il progetto esecutivo, realizzato con la costante ed attiva partecipazione degli abitanti, finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dalla

Regione Lazio e già approvato da tutti gli organi competenti, sta per essere messo in gara d'appalto. L'importo dei lavori è pari a 6 milioni di euro. Per verificare le condizioni di fattibilità dell'intervento, che vede vari Enti competenti o interessati è stata indetta una Conferenza dei Servizi che ha iniziato i suoi lavori il 19 febbraio del 2010. Hanno partecipato con un sostanziale contributo il Comune di Roma (Ufficio casa) che dovrà provvedere alla verifica dei requisiti di chi dovrà avere una casa pubblica in affitto, il Municipio, che ha provveduto a fornire una squadra della Polizia Municipale, che, con i tecnici dell'ATER, ha eseguito un aggiornato censimento delle famiglie residenti. Il lavoro, che si è concluso il 20 maggio 2010, ha permesso di accettare la presenza di circa 120 nuclei familiari, a fronte dei 115 alloggi da realizzare. Gli aventi titolo per avere la casa sono circa il 60%. Il compito principale passa ora al Comune di Roma per costruire una graduatoria speciale sulla base delle deliberazioni approvate dal Consiglio Comunale e ratificate in accordo di programma. Sono stati censiti il 95% dei nuclei presenti. Per i locali inaccessibili si dovrà accedere con la forza pubblica. Tutte le fasi del procedimento sono state seguite dai cittadini in numerose assemblee pubbliche che si sono tenute a Corviale nelle sale della biblioteca, sempre presenti i rappresentanti del municipio. Il meccanismo attuativo prevede la realizzazione dei primi dieci alloggi da usare come alloggi di rotazione per avviare e poi completare il ciclo a blocchi di 10 alloggi. ATER potrà bandire la gara d'appalto non appena avrà la certezza della disponibilità degli spazi per attivare il cantiere e portare l'opera a compimento.

2) - la cosiddetta "compartimentazione" consiste nel dividere in 27 segmenti l'attuale unico edificio, senza però alterarne sostanzialmente la forma. Ciascun segmento avrà un suo ingresso, un suo corpo scale, i suoi ascensori. Si avranno così 27 unità autonome ancorchè adiacenti, che potranno essere meglio gestite e controllate dagli abitanti. L'importo dei lavori per questo consistente

intervento di ristrutturazione è pari a 17 milioni di euro, finanziati dalla Regione Lazio.

La attuale condizione di circolazione pedonale totale, verticale e orizzontale, all'interno del complesso (fruizione libera delle scale principali "superscale", scale secondarie, ascensori e ballatoi), ha costretto i residenti alla condivisione forzata delle rilevantissime superfici relative agli spazi comuni. Atti vandalici, furti, mancanza di pulizia, aggressioni e carenza di senso civico, hanno ingenerato uno stato di insicurezza ed una conseguente forte richiesta di individuazione di settori ridotti di pertinenza esclusiva di piccoli gruppi di famiglie, più gestibili e manutentibili.

Il frazionamento fisico è stato richiesto e fortemente voluto dai residenti che vedono in questa soluzione la possibilità di gestire gli spazi comuni come in una somma di normali condominii. Viene, sempre a questo fine, anche eliminato il percorso longitudinale interno al fabbricato al piano terreno, che ha creato tanti problemi per la sicurezza degli androni. Tutto il piano terreno viene interessato da una ridistribuzione degli spazi comuni.

Il progetto prevede la costruzione di un marciapiede lungo Via di Poggio Verde, la realizzazione di 17 nuovi ingressi secondari al piano terreno, il completamento delle dotazioni degli ascensori per servire tutti i piani secondo la nuova divisione. Il progetto della compartimentazione è a livello di preliminare avanzato e l'ATER è in grado ora di affrontare anche le fasi successive di progettazione, fino alla gara d'appalto, ed utilizzare al meglio le risorse finanziarie stanziate.

Gli interventi sul IV piano e la compartimentazione costituiscono una sostanziale modifica dello stato attuale per ottenere un riordino ed un miglioramento delle condizioni abitative di Corviale soprattutto riguardo agli spazi comuni, prestando tuttavia la massima attenzione al rispetto del progetto originario.

Daniel Modigliani