



PVBLICA

ReUSO 2024

Documentazione, restauro e rigenerazione sostenibile del patrimonio costruito

a cura di
Alessio Cardaci, Francesca Picchio, Antonella Versaci



ISBN: 978-88-99586-454



PUBLICA

ReUSO 2024

Documentazione, restauro e rigenerazione sostenibile del patrimonio costruito

a cura di
Alessio Cardaci, Francesca Picchio, Antonella Versaci

ISBN: 978-88-99586-454

Alessio Cardaci, Francesca Picchio, Antonella Versaci (a cura di)
Reuso 2024: Documentazione, restauro e rigenerazione sostenibile del patrimonio costruito
© PUBLICA, Alghero, 2024
ISBN 978 88 99586 454
Pubblicazione Ottobre 2024

I saggi contenuti in questo volume sono stati sottoposti
a referaggio cieco (*double blind peer review*) da parte di *referee*
facenti parte di un apposito comitato scientifico.

Dipartimento di Ingegneria e Scienze Applicate
Università degli Studi di Bergamo

Dipartimento Ingegneria Civile Architettura DICAr
Università degli Studi di Pavia

Dipartimento di Ingegneria e Architettura
Università degli Studi di Enna “Kore”



PUBLICA
WWW.PUBLICAPRESS.IT



COMITATI

DIREZIONE SCIENTIFICA

Alessio Cardaci – Università degli Studi di Bergamo
Francesca Picchio – Università degli Studi di Pavia
Antonella Versaci – Università degli Studi di Enna ‘Kore’

COMITATO D’ONORE

Sergio Cavaliere – Magnifico Rettore Università degli Studi di Bergamo
Elena Carnevali – Sindaco del Comune di Bergamo
Sergio Gandi – Vicesindaco del Comune di Bergamo, delegato alla Cultura e Rapporti con l’Università
Elisabetta Bani – Pro-Rettore Università degli Studi di Bergamo
Giuseppe Franchini –Direttore DISA – Università degli Studi di Bergamo
Andrea Penna – Direttore DICAr – Università degli Studi di Pavia
Francesco Castelli – Direttore DIA – Università degli Studi di Enna “Kore”
Francesca Fatta – Presidente UID – Unione Italiana Disegno
Rossella Salerno – Vicepresidente UID – Unione Italiana Disegno
Fabio Fatiguso – Presidente Ar.Tec. – Società Scientifica di Architettura Tecnica
Renata Picone – Presidente SIRA – Società Italiana per il Restauro dell’Architettura
Maurizio Caperna – Vicepresidente SIRA – Società Italiana per il Restauro dell’Architettura
Elena Svalduz – Presidente AISU – Associazione Italiana di Storia Urbana
Massimiliano Savorra – Vicepresidente AISU – Associazione Italiana di Storia Urbana
Edoardo Currà – Presidente AIPAI – Associazione Italiana per il Patrimonio Archeologico Industriale
Bernardo Naticchia - Presidente ISTeA - Italian Society Science Technology and Engineering of Architecture
Roberta Frigeni – Direttore del Museo delle Storie di Bergamo
Cristiana Iommi – Responsabile Biblioteca Civica Angelo Mai e Archivi storici
Giovanni Carlo Federico Villa – Presidente Ateneo di Scienze Lettere ed Arti
Laura Serra Perani – Vicepresidente Ateneo di Scienze Lettere ed Arti
Maria Mencaroni Zoppetti – Vicepresidente Ateneo di Scienze Lettere ed Arti
Sergio Tosato - Presidente della Fondazione Dalmine
Carolina Lussana - Vice-Presidente della Fondazione Dalmine
Mariangela Carlessi - Presidente della Fondazione ‘Giusi Pesenti Calvi’

COMITATO SCIENTIFICO

Andrea Arrighetti – Università degli Studi di Siena
Marcello Balzani – Università degli Studi di Ferrara
Calogero Bellanca – Università degli Studi di Roma ‘La Sapienza’
Andrea Belleri – Università degli Studi di Bergamo
Stefano Bertocci – Università degli Studi di Firenze
Daniela Besana – Università degli Studi di Pavia
Matteo Bigongiari – Università degli Studi di Firenze
Vanessa Borges Brasileiro – Universidade Federal de Minas Gerais
Maria Sole Brioschi – Università degli Studi di Bergamo
Susanna Caccia Gherardini – Università degli Studi di Firenze
Alessio Cardaci – Università degli Studi di Bergamo
Santi Cascone – Università degli Studi di Catania
Chiara Circo – Università degli Studi di Catania

Antonio Conte – Università degli Studi della Basilicata
 Valentina Cristini – Universitat Politècnica de València
 Fauzia Farneti – Università degli Studi di Firenze
 Marinella Fossetti – Università degli Studi di Enna ‘Kore’
 Emanuele Garda – Università degli Studi di Bergamo
 Daniela Giretti – Università degli Studi di Bergamo
 Alessandra Ghisalberti – Università degli Studi di Bergamo
 Alessandro Greco – Università degli Studi di Pavia
 Antonella Guida – Università degli Studi della Basilicata
 Mariangela Liuzzo – Università degli Studi di Enna ‘Kore’
 Nora Lombardini – Politecnico di Milano
 Alessandra Marini – Università degli Studi di Bergamo
 Giovanni Minutoli – Università degli Studi di Firenze
 Camilla Mileto – Universitat Politècnica de València
 Giulio Mirabella Roberti – Università degli Studi di Bergamo
 Susana Mora Alonso-Muñoyerro – Universidad Politécnica de Madrid
 Marco Morandotti – Università degli Studi di Pavia
 Maurizio Oddo – Università degli Studi di Enna ‘Kore’
 Luis Palmero Iglesias – Universitat Politècnica de València
 Caterina Palestini – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara
 Elisabetta Palumbo – Università degli Studi di Bergamo
 Sandro Parrinello – Università degli Studi di Firenze
 Francesca Picchio – Università degli Studi di Pavia
 Davide Prati – Università degli Studi di Bergamo
 Monica Resmini – Università degli Studi di Bergamo
 Marco Ricciari – Università degli Studi di Pavia
 Paolo Riva – Università degli Studi di Bergamo
 Emanuele Romeo – Politecnico di Torino
 Riccardo Rudiero – Politecnico di Torino
 Giuseppe Ruscica – Università degli Studi di Bergamo
 Massimiliano Savorra – Università degli Studi di Pavia
 Barbara Scala – Università degli Studi di Brescia
 Marco Tanganelli – Università degli Studi di Firenze
 Ilaria Trizio – Istituto per le Tecnologie della Costruzione CNR
 Silvio Van Riel – Università degli Studi di Firenze
 Fernando Vegas López-Manzanares – Universitat Politècnica de València
 Antonella Versaci – Università degli Studi di Enna ‘Kore’
 Maria Rosaria Vitale – Università degli Studi di Catania

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Pietro Azzola – Università degli Studi di Bergamo
 Sara Brescia – Università degli Studi di Pavia
 Gabriele Daleffe – Università degli Studi di Bergamo
 Anna Dell’Amico – Università degli Studi di Pavia
 Elisabetta Doria – Università degli Studi di Pavia
 Luca Renato Fauzia – Università degli Studi di Enna ‘Kore’
 Francesca Galasso – Università degli Studi di Pavia
 Silvia La Placa – Università degli Studi di Pavia
 Monica Lusoli – Università degli Studi di Firenze
 Giulia Porcheddu – Università degli Studi di Pavia
 Michele Russo – Università degli Studi di Enna ‘Kore’

COMITATO FONDATORE ASSOCIAZIONE ReUSO

Stefano Bertocci – Università degli Studi di Firenze
 Fauzia Farneti – Università degli Studi di Firenze
 Giovanni Minutoli – Università degli Studi di Firenze
 Susana Mora Alonso-Muñoyerro – Universidad Politécnica de Madrid
 Silvio Van Riel – Università degli Studi di Firenze

CON IL SUPPORTO DI



CON IL PATROCINIO DI



SPONSOR





INDICE

- XXI *Introduzione*
- XXIV *Conservare il patrimonio in tempo di crisi*
- XXVI *Presentazioni istituzionali*
- XXVIII *Lista degli autori*

SEZIONE 1 - Tecnologie e strumenti al servizio del percorso di conoscenza: letture storico-critiche, documentazione, rappresentazione, valorizzazione del patrimonio costruito e paesaggistico anche mediante il mondo digitale

- 3 Renato Morganti, Laura Ciammitti
Strumenti per il recupero del patrimonio costruito: relazioni tra normativa e manualistica
- 15 Daniele Romagnoli
BIM e GIS 3D per la mappatura del degrado: casi studio a confronto
- 27 Francesca Lembo Fazio
Riuso dell'antico a Roma e nei suoi territori circostanti. Alcuni casi nei possedimenti sotto l'influenza degli Orsini
- 39 Riccardo Rudiero
Across religious wars and resistance: the transnational valorization of Waldensian Valleys
- 49 Sonia Mollica
Il Villaggio del Fanciullo di Marcello D'Olivio: per una valorizzazione del pensiero progettuale
- 61 Valentina Astini, Mariana Bettolli, Pasquale Cucco, Carla Ferreyra
Among the rocks: Roccagloriosa's castle as a place of knowledge and interpretation
- 73 Federica Pompejano, Sara Mauri, Marta Casanova, Sara Rocco
DBMS and GIS for the knowledge of the Ferrania (post) industrial site (Savona, Italy) within the Land-in-pro research project
- 83 Antonella Salucci, Serena Sanseviero
Integrità dell'immagine dell'abitare collettivo. da 'Prato-Della-Fiera' a primo quartiere social-housing d'Abruzzo
- 95 Marco Bussoli, Giacomo Cardella
Conoscenza della fabbrica e consolidamento: il caso di San Francesco a Ferrara
- 105 Daniele Romagnoli, Marta Lalli
Modelli 3D e progetto di restauro: strumenti e metodi per l'analisi e la risoluzione del testo architettonico
- 117 Cassia De Lian Cui, Edoardo Currà, Antonio Fioravanti, Wei Yan
AI-powered built heritage: enhancing interpretation and recovery processes with generative ai models
- 129 Anna Gallo
Acqua e architettura. Percorsi di conoscenza del patrimonio storico urbano per future strategie di gestione, tutela e valorizzazione nell'ottica della sostenibilità

141 Giuseppe Fortunato, Lorenzo Russo, Antonio Agostino Zappani
Verso un modello informativo della facciata della chiesa di San Domenico in Soriano Calabro

153 Federica Fiorio, Nicola Parisi
Il ruolo del digitale nella conoscenza e valorizzazione del patrimonio culturale: prospettive multidisciplinari per la costruzione di approccio progettuale integrato

163 Giovanni Caffio
Ri-generare i piccoli comuni abruzzesi: un’esplorazione attraverso il disegno a mano libera

173 Vincenzo Cirillo, Rosina Iaderosa
Il rilievo integrato e la documentazione digitale per la conoscenza dei borghi storici

185 Gennaro Pio Lento, Angelo De Cicco
I Jardines de Alfabia sull’isola di Palma de Mallorca in Spagna. Processi di conoscenza del patrimonio naturale e costruito

195 Gianluca Gioioso
Il chiostro della cattedrale dell’Assunzione di Maria Vergine e di San Frutos a Segovia, in Spagna. Conoscenza, rappresentazione, documentazione

205 Antonella Salucci, Emanuela Chiavoni
Osservatorio urbano tra disegno, colore e fotografia. Piazza Perin del Vaga al Flaminio, Roma

217 Stefano Cecamore, Claudio Mazzanti
Dalle case di terra alle ville suburbane: architettura rurale da tutelare nella Regione Abruzzo

229 Stefano Cecamore, Giancarla Eleuterio
Ciudad y patrimonio construido, análisis y valorización de la Arquitectura del Siglo XX en el contexto de conservación y desarrollo urbano. Villa Clemente en Pescara

241 Alessio Altadonna, Alessia Chillemi, Giuseppina Salvo, Fabio Todesco
Digitalizzazione del patrimonio edilizio a Massa San Nicola (ME): un caso di studio per una gestione efficiente dei dati e la conservazione

253 Domenico Iovane, Margherita Cicala
Documentazione e conoscenza per un re-uso consapevole: la Filanda del Complesso Monumentale del Belvedere di San Leucio

265 Fabiana Guerriero, Luigi Corniello
The Temple of Debod in Madrid. Knowledge and representation of monumental architecture in Spain

275 Luca Sbrogiò
Livelli di informazione e di sviluppo nella modellazione informativa degli edifici storici (HBIM) per il restauro

287 Francesco Trovò, Ilaria Forti
Le Galeazze dell’Arsenale di Venezia tra didattica e opportunità di riuso

299 Luigi Corniello
Tecnologie e strumenti per la conoscenza della rete infrastrutturale dei trasporti in Albania

309 Alessia Garozzo, Rosario Scaduto
Architetture dismesse. Rappresentazione e valorizzazione

321 Caterina Palestini, Stella Lolli, Elena Eramo
Lettture grafiche per la valorizzazione delle memorie tangibili e intangibili di Lama dei Peligni

333 Riccardo Florio, Raffaele Catuogno, Teresa Della Corte, Anna Sanseverino, Alessandra Tortoriello, Mario Delli Prisco, Caterina Borrelli
Costruzione di un ecosistema informativo digitale: il caso studio del c.d. Tempio di Venere a Baia

345 Alessio Altadonna, Antonino Nastasi
Palinsesti inevitabili: alcune letture e rilievi sulla città di Milazzo

357 Carlo Biagini, Andrea Bongini, Daniele D’Errico, Gianmarco Dell’Orca
Exchange Information Requirements (EIR) in BIM Uses for the structural analysis of historic buildings: the case study of Aldobrandeschi Palace in Grosseto

369 Raissa Garozzo, Angela Moschella, Cettina Santagati
Tecnologie digitali a supporto del percorso di conoscenza del patrimonio industriale: l’ex-conceria dei fratelli Rizzo ad Acireale

381 Silvia La Placa, Elisabetta Doria, Jolanta Sroczynska
Fast survey methodologies for knowledge, analysis, and digital valorization of the built heritage in educational context

393 Stefano Bertocci, Federico Cioli, Maria Chiara Forfori
Protocolli sperimentali per la documentazione del patrimonio teatrale. Esperienze di rilievo digitale dei teatri storici fiorentini

403 Ilaria Trizio, Francesca Savini, Gianluca Ciuca, Antonio Sandoli, Giovanni Fabbrocino, Adriana Marra
Progettazione integrata in ambiente HBIM del recupero di un’area urbana in stato di abbandono

415 Alessio Cardaci, Pietro Azzola, Antonella Versaci
A virtual museum in the Upper Town of Bergamo. Reuse and digitalisation to preserve and enhance the former convent of San Francesco

427 Anna M. Gueli, Mariangela Liuzzo, Giuseppe Margani, Giuseppe Stella
Un approccio multidisciplinare per lo studio dell’uso e del riuso degli antichi edifici termali

439 Regina Helena Vieira Santos
Architettura Moderna: Clube Paineiras do Morumby

451 Giovanni Pancani, Rosa Romani, Maddalena Branchi
I centri minori del Casentino, come laboratorio di rigenerazione sociale, ambientale ed economica delle aree interne

463 Matteo Bigongiari
La Cittadella Appiani a Piombino: uno sguardo sul passato per valorizzare gli interventi futuri

475 Gianlorenzo Dellabartola, Anna Dell’Amico
Georeferenziazione e analisi multilivello per la conoscenza e la rappresentazione digitale dell’isola di Madonna del Monte a Venezia

487 Anna Marotta, Giulio Marchettoni
La cittadella di Alessandria, faro di pace in Europa: un progetto del Consiglio d’Europa dalla storia al futuro

SEZIONE 2 - Restauro, riuso, fruizione, valorizzazione:
teorie, orientamenti e indirizzi metodologici per la conservazione del patrimonio
architettonico, archeologico, paesaggistico e delle componenti materiche e strutturali

499 Fabio Ambrogio
Il teatro e l’anfiteatro di Magontiacum. Progetti e trasformazioni per la tutela del patrimonio archeologico. Un work in progress

511 Elisabetta Grandis
Nascita e adattamenti del tempio valdese di Genova: da Carlo Gabetti a Giovanni Klaus Koenig

521 Matilde Caravello
La Grotticina di Madama: il rilievo critico di un arredo cinquecentesco all’interno del Giardino di Boboli a Firenze

531 Andrea Savorelli
Il chiostro dell’abbazia di San Mercuriale a Forlì, dal restauro di “innovazione” di Gustavo Giovannoni del 1939 ai restauri conservativi nel nuovo millennio

541 Emanuele Romeo
Alcune considerazioni sul restauro archeologico tra conservazione della memoria e valorizzazione compatibile

551 Maria Parente, Federica Ottoni
Una conoscenza guidata tra geometria, storia e struttura: la conservazione delle strutture in legno in ambiente H-BIM

563 Ilaria Forti, Isabella Friso, Gabriella Liva, Irene Rocca
San Francesco della Vigna a Venezia. Tecniche di rilievo per la valorizzazione e il monitoraggio dei beni architettonici

575 Chiara Atanasi Brilli
Progetto di riqualificazione e restauro del complesso edilizio del mercato coperto di piazza Cavour_ PNNR Missione 5 Rigenerazione Urbana

585 Gabriella Guarisco, Daniela Oreni
La conoscenza per la valorizzazione della foresteria dell’abbazia cistercense di Chiaravalle Milanese

597 Brunella Canonaco
Dalla conoscenza alla conservazione di un patrimonio di archeologia industriale nel Mediterraneo: le Imprese della Cannamele

609 Angela Valentina Campolongo, Federica Castiglione
Analisi per la conoscenza di un opificio molitorio emblematico nella Calabria Citra: il Mulino di Mezzo nella Valle del Fullone.

621 Adriana Trematerra
Strategie di valorizzazione per un turismo religioso sostenibile: il riuso dell’architettura ortodossa balcanica

631 Marta Inama, Cinzia Martino, Alessia Vergari
Advanced technologies for built cultural heritage conservation: palazzo Polo – Freguglia facade

641 Cecilia Antonini Lanari
Restauro e museografia in Italia

649 Calogero Bellanca, Susana Mora Alonso-Muñoyerro
Un ejemplo historico en Espana: los Paradores

661 Laura Suvieri, Fabio Bianconi, Marco Filippucci, Andreas Lechner
Typological adaptive reuse of contemporary European commercial derelicts. Studies for the transformations of real estate into multifunctional third spaces

673 Valentina Vacca
Narrating ancient landscapes: infrastructure and archaeological areas

681 Enrica Petrucci, Claudia Vagnozzi
Itinerari di patrimonio alla riscoperta dei manufatti legati all’uso dell’acqua

693 Maria Grazia Ercolino
L’insediamento industriale della Snia-Viscosa a Roma: cento anni di [r]esistenza tra storia, natura e architettura

705 Alessandra Renzulli, Luisa Lombardo
Between the enhancement of heritage and geotourism: sustainable approaches for the re-generation of Geoparks UNESCO

717 Manlio Montuori, Luca Rocchi
La conservazione preventiva nei luoghi custodi della memoria e il monitoraggio degli agenti biodeteriogeni

727 Giovanna Badaloni
Oltre il Muro. Verso Nuovi Scenari di Valorizzazione e Riuso della Cittadella di Ancona

739 Benida Kraja, Fiona Nepravishta, Vjola Ilia
The impact of systematic cataloging on the preservation of cultural heritage for traditional albanian tower house

749 Francesca Albani, Matteo Gambaro
Il patrimonio diffuso come occasione per la città di riscoprire sé stessa. Il caso delle zone “extra moenia” di Monza

761 Calogero Vinci, Gianvito Cacciatore
I balconi in travertino di Alcamo. Analisi e conoscenza per un recupero compatibile

773 Fiona Nepravishta
Industrial heritage preservation and adaptive reuse: Kombinat case study

785 Anna Laura Petracci
L'auto-recupero nel cantiere di restauro del Palazzo del Podestà al Galluzzo a Firenze: una forma partecipata per il riuso e la valorizzazione del patrimonio culturale

797 Elisabetta Caterina Giovannini, Davide Prati, Virna Maria Nannei, Giulio Mirabella Roberti
Interdisciplinarity in architecture: an HBIM data modelling approach for the church of San Tomè in Almenno (BG)

809 Anna Trupia
Scenari di riuso e valorizzazione delle rovine archeologiche. Il caso delle Terme Imperiali di Caracalla a Roma

821 Marco Ricciarini, Anastasia Cottini, Veronica Braccini
Metodologie di documentazione digitale per la valutazione e il recupero di insediamenti urbani: i casi studio di Camporgiano, Fornovolasco e Villa Basilica (LU)

833 Antonella Versaci, Raimon Farré Moretó, Núria Salvadó Aragonès, Luca Renato Fauzia, Michele Russo, Irene Vaccalluzzo
Dalla percezione del genius loci al progetto. Proposte di riuso dell'ex chiesa di Sant'Anna a Piazza Armerina

845 Massimiliano Savorra, Francesca Galasso
Digital storytelling and participatory tools. Enhancing and preserving the urban historical memory of the city of Bethlehem

857 Sofia Velichanskaia, Nora Lombardini
“Bitter work”: the problem of safeguarding policies the Modernist heritage of former Soviet Republics

867 Miriam Terzoni, Nora Lombardini
Awareness of context identity for the conservation of cultural heritage

877 Monica Resmini
La facciata delle Marmoreas... Domos di Benedetto Ghislandi (detta dell'Arciprete): cronaca di un restauro

887 Beatrice Bolandrini, Roberta Grazioli
Affreschi strappati nel monastero di S. Spirito a Bergamo: restauro e rinascita

897 Christian Campanella, Michela Tesson
Le ragioni del progetto (di architettura). Ritrovare Santa Marta

909 Clara Verazzo
The modern ruin. some reflections about the monument Gabriele D'Annunzio

921 Daniela Oreni, Gianfranco Pertot
La tormentata vicenda della chiesa e dell'ex monastero di San Bernardo in Milano, sede del collegio Calchi Taeggi. Studi e rilievi per la conoscenza, la conservazione e il riuso

933 Alessandro Bazzoffia
Peschiera: fortezza veneziana di terraferma tra il Garda e il Mincio

941 Fauzia Farneti
Palazzo Pucci a Firenze e il restauro innovativo di Piero Sanpaolesi

951 Susanna Caccia Gherardini
Usus sine doctrina. Around a possible theory of micro-restoration

SEZIONE 3 - Mitigazione del rischio sismico, idrogeologico e antropico dei Beni Culturali, architettonici, urbani e ambientali: indirizzi e criticità degli interventi di conservazione finalizzati alla tutela del Patrimonio

963 Andrea Donelli
Dissonanze: disegno – rilievo recupero e/o restauro del costruito edilizio

975 Guido Romano, Gabriele Bernardini, Enrico Quagliarini, Marco D'Orazio
Flood risk in historic built environments: how do safe human behaviors matter?

985 Maria Teresa Cristofaro, Giorgio Caselli, Costanza Stramaccioni, Marco Tanganelli
Studio sperimentale delle prestazioni meccaniche di una malta a base di calce per interventi su edifici monumentali

997 Filippo Maria Del Vecchio, Anna Livia Ciuffreda, Agnese Gasparotti, Marco Tanganelli
Approcci integrati per la conoscenza ai fini della valutazione della sicurezza strutturale di edifici scolastici

1009 Nebai Osorio Ugalde
Riabilitazione del patrimonio storico per la sostenibilità di Città del Messico

1019 Gülru Koca
Evaluation of retrofit interventions in terms of seismic resistance

1029 Cesare Tocci, Francesca De Cola
La standardizzazione del rilievo del danno. Meccanismi ricorrenti nei sistemi voltati in occasione del terremoto de L'Aquila del 2009

1041 Francesco Monni, Enrico Quagliarini
Confinamento di colonne in muratura di mattoni facciavista con micro-trefoli in acciaio annegati nei giunti di malta: risultati sperimentali

1053 Francesco Monni
L'intervento di recupero come risorsa per avviare un processo di conservazione preventiva: il caso del Palazzo Comunale di Corinaldo (Marche, Italia)

SEZIONE 4 - Strategie di intervento sul patrimonio costruito: abitabilità, accessibilità, trasformabilità, adattabilità e resilienza

1065 Francesco Spada, Laura Greco
Un contributo alla conoscenza del patrimonio costruito prefabbricato del Sud-Italia. Due interventi degli anni Settanta a Cosenza

1077 Pierfrancesco Fiore, Antonio Nesticò, Francesco Pisani, Emanuela D’Andria
Strategies for the sustainable regeneration of small towns: integrated reuse. Model and application to a case study in Campania (Italy)

1087 Domenico Amati, Marica Marazia, Sabrina Mellacqua
Il patrimonio ecclesiastico abbandonato: il caso dell’ex convento di Sant’Elia a Trepuzzi. Conoscenza, conservazione, restauro e valorizzazione

1099 Cristina Navajas Jaén
El museo Kolumba de Peter Zumthor en Colonia. Una construcción sobre las ruinas de la antigua iglesia gótica

1111 Maria Grazia Cianci, Michela Schiaroli
Lo spazio dell’immateriale. La ex fabbrica Mira Lanza, tra permanenze archeologiche e connessioni dello spazio urbano

1121 Domenico Chizzoniti, Tommaso Lolli, Amra Salihbegovic
The post-war reconstruction of spaces for worship.three project proposals in Mosul

1133 Michele La Noce, Grazia Massimino, Gaetano Sciuto
Il recupero dell’architettura rurale. Il caso studio della masseria Maucini

1143 Laura Magri
Efficientamento energetico e valorizzazione dell’architettura residenziale del secondo Novecento. Sfide, ricadute e potenzialità degli incentivi fiscali

1151 Rolando Pizzoli, Paola Bassani, Giuliana Cardani
The preservation of cultural heritage through the national recovery and resilience plan: opportunities and criticalities

1161 Fausta Fiorillo, Riccardo Mirri, Giuliana Cardani
Back to court: a reuse perspective to preserve identity and memory of Palazzo Visconti Nuovo (Brignano Gera d’Adda - BG)

1173 Federica Ribera, Antonello Pagliuca, Pier Pasquale Trausi, Giulia Neri, Roberto Facendola
Conoscenza e recupero della Palazzina di Comando dell’Idroscalo di Taranto di Armando Brasini

1183 Santi Maria Cascone, Lucrezia Longhitano, Salvatore Polverino, Giuliana Sciacca
Conoscenza, recupero e riutilizzo. Il caso genovese del Tabarca

1195 Giorgia Ranieri
Patrimonio architettonico VS. speculazione edilizia: la masseria Solito a Taranto

1205 Giorgia Strano, Francesca Castagneto
Ripensare i nuovi luoghi della cultura: strategie ibride di recupero e riuso culturale. Il progetto di rigenerazione urbana degli Ex Magazzini della Stazione Ferroviaria di Noto

1217 Vincenzo Sapienza, Angelo Monteleone
Digital building technologies for the architectural sustainable modules, in fragile context. Application in the fragile context of Aeolian islands

1229 Daniela Besana, Carmine Isi, Marco Morandotti
Strumenti di valutazione per la lettura del grado di reversibilità del patrimonio costruito

1241 Rebecca Moroni, Cinzia Maria Luisa Talamo, Oscar Eugenio Bellini
Il riuso a scopi sociali dei beni confiscati alla criminalità organizzata: il caso di regione Lombardia

1253 Valentina Spagnoli, Maria Vittoria Arnetoli, Sandra Carlini
La residenzialità studentesca come strumento di rigenerazione del patrimonio storico e moderno dismesso

1263 Salvatore Di Maggio, Calogero Di Maggio, Rossella Corrao, Calogero Vinci
Volte realine. Interventi di recupero e manutenzione

1273 Gianni Di Giovanni
Una metodologia operativa per il recupero tecnologico degli aggregati edilizi: verso un modello di interoperabilità

1283 Attilio Ferraro, Emanuela D’Andria, Pierfrancesco Fiore
Riuso adattivo e flessibilità architettonica: un modello partecipato e sostenibile per la trasformazione del Complesso “Lanzani” in Barlassina (MB), Italia

1295 Vjola Ilia, Florian Nepravishta, Benida Kraja
Restoration and revitalisation of Korça and Gjirokastra bazaars in Albania

1307 Giuseppe Canestrino, Roberta Lucente
Dialoghi compositivi con le fortificazioni. Una mappatura (2009 -2024) per la codifica di possibili azioni progettuali sulle fortezze “alla moderna”

1319 Alessandro Greco, Marco Morandotti, Daniela Besana
Strategie e approcci sostenibili per l’edilizia universitaria: la rigenerazione dell’area degli “Istituti Scientifici” in Pavia

1331 Alberto Anello, Angelo Ganazzoli, Luigi Savio Margagliotta
Il borgo rurale nella contemporaneità: progetti per la valorizzazione

1343 Antonino Margagliotta, Paolo De Marco, Emanuele Richiusa
Il patrimonio e la città. Un’occasione di riuso adattivo

1355 Teresa Casale, Emilia Garda, Valentina Porta
L’educazione alla legalità. Il caso dei beni confiscati alle mafie

1367 Luca Zecchin
Architettura interrotta. Paesaggio interspeciale

1379 Simonetta Acacia
Uso e riuso delle ville genovesi tra trasformazioni urbane e tutela

1391 Emanuele Garda, Marta Rodeschini
Strumenti di partenariato speciale e processi di rigenerazione del patrimonio pubblico: l’esperienza del Monastero del Carmine a Bergamo

1403 Pedro Murilo Freitas, Cristina Tasso, Ana Marques, João Ling, Teresa Cunha Ferreira
Training Experiences on Contemporary Architectural Heritage through heuristic activities: values-based reuse designs for the Escuelas Profesionales San José, Valencia, Spain

1415 Maurizio Oddo, Alessandro Barracco
Architettura, Storia e Contemporaneità. Innovazione tecnologica versus Restauro del Moderno

1427 Regina Helena Vieira Santos, Leticia Falasqui Tachinardi Rocha
Solar da Marquesa de Santos, del XVIII secolo, il suo reuso

1437 Michelle Gualdi, Andrea Belleri, Elisabetta Palumbo
Riuso di pannelli in acciaio formato a freddo per la riqualificazione integrata di edifici esistenti e per nuove costruzioni

1447 Pablo Alejandro Cruz Franco, Elena Gómez Bernal, María Pérez Sendín, Adela Rueda Márquez de la Plata
Nuevas fronteras en la conservación del patrimonio: integración de NERF en la restauración de monumentos arquitectónicos y control de obra.

1457 Pablo Alejandro Cruz Franco, Diego Gaspar Rodríguez, Elena Gómez Bernal, María Pérez Sendín, Adela Rueda Márquez de la Plata
DIGIMAP: diseño y gestión eficiente de gemelos digitales mediante sistemas de información: bases de datos geoespaciales para la preservación del patrimonio arquitectónico

1469 Giorgio Ghelfi
Trattamenti conservativi per la pietra. Il caso della Porta de las Granadas dell’Alhambra

1479 Eugenio Vassallo, Bogumil Filipczuk, Giuseppe Nucara, Riccardo Sonzogni, Virginio Brocajoli, Carlo Pavan, Alessio Leondini, Paolo Sette
Dal Restauro del Grand Hotel di San Pellegrino Terme spunti e riflessioni su questioni di metodo e scelte operative

SEZIONE 5 - Strategie di intervento per la gestione, la rivitalizzazione e la rigenerazione delle città, dei centri storici e delle aree periferiche: pianificazione, strategie e progetti di intervento sul costruito urbano, sul territorio e sul paesaggio

1489 Pablo Altaba Tena, Juan A. García-Esparza, Anna Valentín
Assembling cultural and natural values in vernacular landscapes: an experimental analysis

1499 Samia Chergui
Using building archaeology for a more careful and efficient restoration of architectural heritage in ottoman Algiers

1511 Alessandra Palma
Ri-costruire con la vegetazione. Kamarina (Ragusa) e la percezione del tempo

1523 Laura Lucarelli, Arturo Gallozzi, Marcello Zordan, Michela Cigola
Conservazione e recupero dei centri storici minori: il caso di Atina nel Lazio Meridionale

1535 Laura Lucarelli, Arturo Gallozzi, Michela Cigola, Marcello Zordan
Castelli e architetture difensive nei centri minori italiani. Il caso studio della Valle di Comino

1547 Ivana Passamani, Olivia Longo, Virginia Sgobba, Davide Sigurtà
Il paesaggio dentro l’architettura. Microarchitetture per una nuova mobilità sostenibile e resiliente

1559 Barbara Scala
Oltre il mutuo aiuto: il valore del credere nelle risorse locali per la rivitalizzazione del territorio e del paesaggio dell’alta Valle Trompia

1571 Alessandra Vazzoler, Olivia Longo, Davide Sigurtà
Progetto di valorizzazione architettonica e urbana delle “Ex Trafilerie” a Nave (BS)

1583 Francesca Bilotta, Francesco Garofalo
Fabbriche rurali nella Piana di Sibari: l’esempio di masseria Torre della Chiesa

1593 Maria Paola Gatti, Giorgio Cacciaguerra
To regenerate the small villages of the Terragnolo Valley through responsible and sustainable tourism

1603 Claudia Battaino, Maria Paola Gatti, Andrea Zaniboni
The Arco landscape factory: conservation, valorisation and use of the rural heritage

1613 Cristian Tolù, Stefania Mornati, Ilaria Giannetti
Valorizzare il patrimonio della prefabbricazione leggera in Italia: una piattaforma digitale a supporto della “decostruzione selettiva”

1623 Mariangela Carlessi, Fabrizio Bonomi, Sergio Valetti
The ‘Belvedere’ Compendium in Alzano Lombardo. Themes and strategies for managing a multifaceted and complex heritage

1635 Emanuele Giaccari, Paolo Giannandrea, Marianna Calia, Mariangela Piumini, Emanuel Quarto
Il patrimonio immobiliare abbandonato di Alianello in Basilicata. Analisi e proposte per il riuso

1649 Lia Ferrari, Massimo Cotti
Architetture storiche rurali: una proposta di valorizzazione per il “Casello” della Commenda Gerosolimitana in Calerno

1661 Giulia Luciani
Patrimonio in azione. Mobilizzare il passato nella rigenerazione ecologica delle città europee

1673 Corrado Scudellaro
I fattori di rischio antropico sul patrimonio in terra lionese: cause, sintomi e prospettive

1683 Mariangela Carlessi, Alessandra Kluzer
Oltre ogni ragionevole dubbio. Accogliere l’attitudine dei luoghi come trait-d’union tra conoscenza e progetto funzionale

1693 Ornella Zerlenga, Vincenzo Cirillo, Riccardo Miele
In-accessibilità. Santa Maria della Sanità in Napoli fra best-practices e spazi inesplorati

1703 Amra Salihbegović
Military brownfields. From assessment to design strategy for the Sarajevo University Campus

1713 Giulia Formato
I silos granari. Difficoltà e opportunità per il riuso a confronto

1725

Elena Zanazzi, Luca Leoni
Chiese emiliane e storia sismica recente: un’indagine sull’(in)efficacia degli interventi pregressi

1737

Altea Panebianco, Barbara Caselli
Piattaforme digitali per le aree interne. Il caso studio di Stigliano

1749

Lorna Dragonetti, Cecilia Mazzoli, Anna Chiara Benedetti, Annarita Ferrante
Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio scolastico recente: metodo S.C.O.R.E.S. per la valutazione degli impatti delle strategie sostenibili di intervento

1761

Stefano Cecamore
Earthquakes and endless reconstructions. Irpinia 1980, from Lioni to Cairano towards adequate protection and conservation of the historic centres

1773

Stefano Cecamore, Arianna Petraccia
La chiesa dei SS. Marciano e Nicandro, terremoti, trasformabilità e adattabilità del patrimonio culturale aquilano

1785

Stefano Cecamore
Una comunità per la conservazione e valorizzazione della Piana del Cavaliere. La tutela del patrimonio e la chiesa di San Giorgio Martire a Pereto (AQ)

1795

Ilva Hoxhaj
Valona tra suolo e acqua: riconnettere il tessuto urbano attraverso il progetto del waterfront

1805

Francesco Paolo R. Marino
Ventilated rainscreen, new materials and modern construction techniques in the renovation and recovery of a historic heritage building

1817

Gianluca D’Agostino
Il patrimonio architettonico di Shahjahanabad: un destino incerto per le haveli della città vecchia di Delhi tra abbandono, heritage hotels e centri culturali

1825

Esther Almarcha Núñez-Herrador, Rafael Villena Espinosa, José Manuel López Torán
Patrimonio monumental y turismo en la España Franquista

1835

David Ordóñez-Castañón, Teresa Cunha Ferreira, Poliana Marques da Silva
Continuity and creation: adaptive reuse of a manor house in Esposende as Municipal Library by Bernardo Ferrão (1979-1992), Portugal

1847

Carlo Atzeni, Stefano Cadoni, Massimo Faiferri, Stefano Mais, Silvia Mocci, Marco Moro, Fabrizio Pusceddu
Scientific infrastructure and landscape. First developments of the “Laboratory of architecture and territory” of the etic project

1857

Marco Galimberti, Mauro Casartelli
Aree industriali dismesse: fragilità delle strategie di intervento per il comparto sud della Ticosa di Como (1982-2024)

1867

Elena Cantatore, Vincenzo Ambrosio, Margherita Lasorella, Fabio Fatiguso
The systematization of technical information about architectural heritage in historic district by Citygml-Based Models. Preliminary activities towards digital recovery plans

1879

Francesca Privitera, Emiliano Romagnoli
Contemporary Models of Co-living for ‘the three human ages’: strategie di intervento per una rigenerazione urbana e sociale del quartiere del Soccorso a Prato

1891

Caio Felipe Gomes Violin, Renata Baesso Pereira
The reuse Project of Fazenda Mato Dentro in the city of Campinas-SP (Brazil): From a manor house to a Peace Museum

1899

Albina Scioti, Ippolita Mecca
Il riuso degli edifici storici dismessi: il caso delle carceri

1911

Alberto Cervesato
Borghi urbani. Sguardi progettuali per il riuso

1923

Francesca Picchio, Marianna Calia, Silvia La Placa, Rossella Laera
Strategie di documentazione integrata e di rilievo speditivo per la valorizzazione dei contesti fragili

1935

Sara Brescia, Giulia Porcheddu, Francesca Picchio
Strategie di rappresentazione di uno scavo archeologico

1947

Chiara Marchionni
Strategies for the regeneration and revitalisation of historic port areas: the case of the “caliscendi” of the port of Giulianova (TE)

1959

Silvia Meschini, Lavinia Chiara Tagliabue, Stefano Rinaldi, Giovanni Miri, Andrea Bracciali, Roberto Nai, Rosa Meo, Giuseppe Di Giuda
Blockchain-Driven Transparency: Revolutionizing Construction Tenders with Smart Contracts and Sustainable Waste Management

1971

Luca Guardigli, Annarita Ferrante, Sara Lanzoni, Carlo Costantino, Lei Sun
Exploring the potential of wood for urban densification: a case study of sustainable architectural design education

1983

Chiara Marchionni, Eleonora Laurini, Marianna Rotilio, Gianni Di Giovanni
La rigenerazione urbana sostenibile per le città resilienti. Il caso di studio del complesso sportivo di “Centi Colella” dell’Aquila

1995

Elena Paudice
La memoria dei territori della produzione e la forma del paesaggio. Tutelare l’abitare attraverso il recupero della storia dei luoghi

2007

Martina Porcu
Il ruolo delle grandi fabbriche dismesse nei processi di riqualificazione e rigenerazione urbana

2019

Ana Velosa, Hugo Rodrigues, Paulo Silva
Intervention in historic villages: conservation, rehabilitation and sustainability



LA RESIDENZIALITÀ STUDENTESCA COME STRUMENTO DI RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E MODERNO DISMESSO

THE STUDENT HOUSING AS A TOOL FOR REGENERATION OF HISTORIC AND MODERN DISUSED HERITAGE

Valentina Spagnoli - Università degli Studi di Firenze, TESIS Centre, Firenze, Italia, e-mail: valentina.spagnoli@unifi.it

Maria Vittoria Arnetoli - Università degli Studi di Firenze, TESIS Centre, Firenze, Italia, e-mail: mariavittoria.arnetoli@unifi.it

Sandra Carlini - Università degli Studi di Firenze, TESIS Centre, Firenze, Italia, e-mail: sandra.carlini@unifi.it

Abstract: The recovery of today's underused or abandoned building stock, especially if related to historical assets, represents a challenge for Italy consistent with the aims of urban agendas on circularity. Given the huge heritage to be turned from an urban void into a community asset, the article focuses on a specific form of reuse that sees the conversion of existing buildings into university housing. The case study analysis presented outlines a broad framework of renovation interventions in buildings of historical, artistic and/or architectural value, supported by the archive that the Interuniversity TESIS Centre of the University of Florence has on interventions co-financed under Law 338/2000. The good practices illustrated show how the strategic reuse action aimed at student housing, in addition to its ethical and social value, is capable of triggering virtuous processes of broader urban regeneration.

Keywords: Student Housing, Historic And Modern Heritage, Regeneration, Recovery, Law N. 338/2000.

1. Introduzione

Al 2019, in Italia si contano circa 10 milioni di immobili residenziali abbandonati che hanno perso la loro funzione originale e costituiscono dei veri e propri “vuoti urbani” [1], tracce di successivi e reiterati cicli di espansione e contrazione urbana avviatisi nella seconda metà del Novecento e tuttora in corso. Il tema della riqualificazione dei fabbricati inutilizzati come contenitori di nuovi usi e della loro riappropriazione da parte delle comunità come beni pubblici, è un'opportunità dalle grandi potenzialità rigenerative che i progettisti sono chiamati a cogliere come occasione per praticare i principi di circolarità e qualità urbana, restituendo valore alle risorse già presenti sul territorio per rispondere alle esigenze dei contesti specifici [2].

Indirizzare gli interventi di recupero del patrimonio esistente - tra l'altro rilevanti dal punto di vista del pregio architettonico, storico e artistico - verso la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche rappresenta il focus dell'articolo, che assume come finalità dell'operazione di recupero dei beni la loro riconversione a residenze per studenti universitari, azione dal rilevante valore sociale e dai benefici sistemici per le città italiane. Lo studio propone infatti una prospettiva di intervento pubblico doppiamente virtuosa, che combina la riattivazione di immobili abbandonati di pregio con la dotazione di alloggi e servizi per la comunità universitaria.

Di fronte all'attuale deficit strutturale di posti alloggio per studenti universitari fuori sede del contesto nazionale rispetto a quello europeo, in cui l'offerta risulta essere molto inferiore rispetto alla domanda

(solo il 5,6% dei fuorisede vive in residenza universitaria¹), risulta evidente come combinare il recupero del patrimonio inutilizzato con la creazione di alloggi universitari porti a molteplici vantaggi in termini di attrattività dell’ateneo di riferimento, introduzione di giovani in formazione nella città, riqualificazione di volumi degradati e rigenerazione dei quartieri coinvolti nell’intervento. Attraverso l’analisi di alcuni casi di studio significativi, l’articolo delinea un abaco diversificato di interventi in cui la convergenza di due macro-tematiche chiave per le attuali politiche urbane - beni storici abbandonati e attrezzature per l’abitare studentesco - è capace anche di innescare più ampi processi di rigenerazione di aree urbane marginali. Infine, mettere a disposizione degli studenti universitari, per la maggior parte meritevoli e privi di mezzi, strutture di pregio permette a una forma abitativa sociale di essere ospitata in beni che sono testimoni dell’incredibile ricchezza di patrimonio storico e culturale connotante il contesto italiano. Gli interventi di recupero analizzati sono inquadrati nella cornice della legge n. 338/2000, descritta approfonditamente nel paragrafo successivo.

2. La normativa a sostegno del recupero del patrimonio edilizio esistente: la best practice della legge n. 338/2000.

La sopracitata legge n. 338/2000 “Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari” è un esempio virtuoso di programma pubblico finalizzato a promuovere interventi di edilizia abitativa a favore della popolazione universitaria per la valorizzazione del patrimonio esistente. La legge, emanata con l’obiettivo di ridurre il divario tra domanda e offerta di alloggi per studenti universitari fuori sede in Italia, istituisce il principio di cofinanziamento da parte dello Stato destinato a soggetti impegnati nella realizzazione di residenze universitarie. Il disposto normativo, attivo da più di vent’anni grazie alle sue cinque applicazioni, effettuate tramite bandi affiancati dai relativi decreti ministeriali, ha tra i suoi principi fondativi la predilezione per gli interventi di recupero del patrimonio esistente, attenzione che dimostra una spiccata capacità di visionarietà della norma. Un’analisi comparata dei decreti consente inoltre di osservare che, sebbene le tipologie di interventi ammissibili al cofinanziamento statale siano rimaste sostanzialmente immutate nel corso del tempo², sono stati posti dei limiti crescenti agli interventi di nuova costruzione. Il V e ultimo bando, D.M. 1257/2021, nel soddisfacimento dei principi del DNSH e del *green field*, prevede che gli interventi di nuova costruzione siano possibili solo in caso di demolizione e ricostruzione, trasformazione, ampliamento e completamento di immobili esistenti: in sintesi è possibile costruire ex-novo solo ed esclusivamente nei campus esistenti, in aree limitrofe a insediamenti universitari³ e in aree fortemente antropizzate. Di conseguenza risultano incentivati gli interventi sul patrimonio esistente, ovvero su edifici da adibire o già adibiti ad alloggi e residenze per studenti universitari. Dall’analisi della totalità degli interventi realizzati con i finanziamenti pubblici concessi ai sensi della suddetta legge [3] [4] [5] [6], si nota, infatti, come gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente siano particolarmente rilevanti, interessando spesso immobili di particolare pregio storico, architettonico e artistico. Gli interventi di recupero, riuso e riconversione di immobili di pregio in disuso come residenze universitarie hanno permesso inoltre l’applicazione di soluzioni progettuali interessanti non solo dal punto di vista della riorganizzazione funzionale degli spazi, ma anche connotate da particolare qualità estetica e formale. Infine, dall’analisi dei casi di studio emerge come il recupero di un patrimonio edilizio in disuso o in abbandono a favore del servizio abitativo per gli studenti universitari ha avuto spesso impatti positivi sul tessuto urbano di riferimento.

- 1 I dati elaborati dal MUR per l’anno accademico 2023/2024 stimano in totale 896.053 studenti fuori sede in Italia, di cui solo 50.283 usufruiscono di un posto alloggio strutturato. Sono, quindi, 845.770 gli studenti fuorisede senza alloggio strutturato. Il fabbisogno teorico stimato dal MUR ((845.770 x 20%) - 50.283) è di 133.796 posti alloggio. Fonte: Tabella D.M. 481/2024 (Bando PNRR).
- 2 Gli interventi ammissibili al cofinanziamento riguardano, fin dall’inizio: l’abbattimento delle barriere architettoniche; l’adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza; la manutenzione straordinaria; il recupero, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, il restauro e il risanamento; la nuova costruzione o ampliamento di alloggi per studenti universitari, inclusa l’acquisizione delle aree necessarie; l’acquisto di edifici da adibire ad alloggi o residenze per studenti universitari. Dal 2016, ovvero dal quarto bando in poi, per soddisfare le esigenze particolari connesse al risparmio energetico, è stata aggiunta una nuova specifica tipologia di intervento inerente proprio agli interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico (D. M. 937/2016, articolo 3, comma 1, lettera A2), tipologia confermata anche nel quinto bando del 2021, per la quale viene riservata una quota delle risorse disponibili e uno specifico piano triennale.
- 3 D. M. 1257/2021, articolo 4, comma 2, lettera B).

3. Analisi di casi studio di interventi di recupero di beni storici per l’abitare studentesco

In riferimento ai primi cinque bandi della legge n. 338/2000, su un totale di quasi 450 progetti cofinanziati, circa 270 (con esclusione di quelli dedicati unicamente all’efficientamento energetico) riguardano interventi su immobili esistenti (60% del totale). A fronte della disponibilità di dati inerenti a una casistica tanto ampia sono stati individuati dei casi studio esemplificativi di interventi di recupero di edifici di pregio cofinanziati ai sensi della legge. Si riporta di seguito, in ordine cronologico di ultimazione, una selezione dei casi studio di recupero di edifici esistenti, diversi per storia e usi, ma accomunati dal valore storico, artistico e/o architettonico e per questo soggetti a uno o più vincoli.

3.1. Residenza ex Ospedale Militare, Trieste

L’Ospedale Militare fu realizzato tra il 1863 e il 1866 dall’ingegner Luigi Buzzi in un’area della città allora non molto abitata, che a quel tempo apparteneva all’Impero Austro-Ungarico. L’ospedale fu realizzato in stile neogotico, appartenente all’eclettismo ottocentesco, con richiami all’architettura degli edifici d’oltralpe. Il complesso si componeva di tre corpi principali: la casa del Comandante, il corpo con impianto planimetrico ad “H” e l’ala “infettivi”. Per oltre un secolo la struttura ha fornito servizi di assistenza e cura ai soldati, con oltre 600 posti letto. La destinazione originaria è cessata negli anni Ottanta e ha comportato l’avvio di una fase di abbandono e degrado della struttura, interrotta nel 2006 quando il Demanio lo concesse in uso gratuito perpetuo all’Università degli Studi di Trieste, che ha avviato i lavori di recupero e ristrutturazione (fig. 1).

La precedente destinazione d’uso è risultata consona alla trasformazione in residenza universitaria con 239 posti alloggio: in particolare le ex camere per la degenza dei pazienti, all’interno dell’edificio ad H, sono state facilmente convertite in alloggi nella tipologia ad albergo e a minialloggio. Nello stesso volume sono state inserite al piano terra, in locali a doppia altezza di particolare pregio architettonico, le cucine di piano e alcuni spazi collettivi. L’ingresso, così come parte dei servizi comuni, degli uffici direzionali e amministrativi sono stati ricavati, in parte, nell’ex Casa del Comandante. I due blocchi sono collegati tra loro al piano terra e ai piani superiori tramite una passerella area. Il progetto si caratterizza per l’ampia dotazione di aree funzionali di servizio, ovvero 20 sale studio, 5 aule riunioni, 10 sale biblioteca, una palestra, un bar caffetteria, sale informatiche e uffici, spazi che elevano notevolmente gli standard minimi richiesti e la qualità complessiva dell’intervento. Il cambio di destinazione d’uso, da luogo di cura a luogo di ospitalità aperto alla città, ha comportato delle difficoltà tecniche e ambientali che sono state superate con interventi innovativi e al contempo attenti alla storia dell’edificio. L’intervento di restauro, infatti, ha permesso la conservazione dei caratteri identitari dell’edificio a partire dalle incorniciature decorate delle facciate e il balcone traforato fino ai singoli medaglioni lobati e le merlature gotiche al culmine dell’edificio.

3.2. Residenza Collegio Benedettini, Palermo

Dalla metà del Settecento la struttura è stata sede dell’istituto “Casa di Santissima Maria delle Abbandonate o d’istruzione e d’emenda”, fondato per volere di don Isidoro Del Castillo, parroco dell’Albergheria, per donne e ragazze povere. L’Ordine dei Benedettini fu incaricato della gestione dell’istituto a partire dal 1878. La struttura ha poi ospitato per un periodo la sezione femminile del Carcere Giudiziario cittadino (nota con il nome di Carcere delle Benedettine). Nell’articolazione planimetrica rispecchia la sua storia e la sua evoluzione. Oggetto di numerosi e importanti ampliamenti, si sviluppa su una corte interna, organizzandosi intorno al corpo conventuale e alla seicentesca Chiesa degli Zingari, dedicata a S. Maria va in Egitto, restaurata alla metà del XVIII secolo e inglobata nel complesso.

L’intervento di restauro e risanamento conservativo è stato realizzato dalla Fondazione CEUR in collaborazione con l’Ateneo di Palermo (fig. 2). La sostanziale continuità rispetto alla destinazione d’uso originaria, connessa all’educazione, e la presenza di specifici ambienti come refettori e spazi comuni, ha agevolato l’adattamento del complesso a struttura residenziale studentesca. Il restauro ha conservato e salvaguardato la memoria storica e architettonica dell’edificio, tenendo altresì conto della sua evoluzione, delle varie sovrapposizioni e delle numerose aggiunte che hanno generato nel tempo un complesso unitario. La struttura si articola in quattro piani fuori terra e mantiene l’accesso nella sua collocazione storica. Al piano terreno si trovano gli spazi didattici e culturali, quelli destinati alle attività ricreative, insieme ai vari servizi di supporto, gestionali e amministrativi. Per favorire l’inclusione sociale, sempre al piano

terra si collocano aree per attività collettive che possono essere svolte anche dalla comunità e da studenti esterni alla struttura, oltre ad ambienti attrezzati all’interno dei cortili. L’area destinata alla ristorazione si affaccia sia sulla corte interna, sia sulla piazza esterna [7] [8]. Per la qualità del programma e per i positivi effetti generati nella città, oltre che per l’elevato valore simbolico dell’intervento, nel mese di maggio del 2018 la struttura si è aggiudicata il “Premio alla Migliore Residenza Romano Del Nord”.

3.3. Residenza dei Crociferi, Venezia

Il complesso, risalente al XII secolo, si trova nel sestiere di Cannaregio in prossimità delle Fondamenta Nuove. L’edificio fu costruito nel 1150 per ospitare la “Fabbrica dei Crociferi”, ovvero la sede delle con-



Committente	Università di Trieste	Committente	Fondazione CEUR
Localizzazione	Via Fabio Severo 40, Trieste	Localizzazione	Via dei Benedettini 5, Palermo
Progetto Architettonico	Auore Visentini e Pierpaolo Ferrante	Progetto Architettonico	Salvatore Contrafatto
Tempistiche di realizzazione	2008 - 2014	Tempistiche di realizzazione	2014 - 2016
Costi di realizzazione	€ 13.196.132,58 (cofinanziamento l. 338/2000: € 6.970.823,00)	Costi di realizzazione	€ 10.039.472,29 (cofinanziamento l. 338/2000: € 5.629.200)
Superficie complessiva	11.900 mq circa	Superficie complessiva	4.000 mq circa
Posti alloggio	239	Posti alloggio	131
Destinazione d'uso precedente	Ospedale militare	Destinazione d'uso precedente	Convento, carcere femminile

Figg.1, 2 - A sinistra, residenza ex Ospedale Militare, Trieste. Foto e dati: Archivio Centro TESIS. A destra, residenza Collegio Benedettini, Palermo. Foto: Fondazione CEUR - Dati: Archivio Centro TESIS.

fraternite dell’ordine religioso dei Crociferi Italiani. Il convento ospitò successivamente anche l’ordine dei Gesuiti, che lo utilizzò anche come collegio-scuola per i figli del patriziato. Per tale finalità, alcuni corpi di fabbrica furono ristrutturati a partire dal 1667. I lavori erano ancora in corso, quando l’edificio fu trasformato in Caserma Militare Manin, comportando ulteriori modifiche al complesso. I militari rimasero fino al secondo dopoguerra: l’edificio, prima abbandonato e poi parzialmente occupato, rimase in situazione di grave degrado fino al 2010, anno di inizio lavori della residenza universitaria. La Residenza dei Crociferi è stata realizzata con due interventi distinti dalla Fondazione Universitaria IUAV, grazie alla concessione quarantennale in diritto di superficie dell’immobile da parte del Comune di Venezia (fig. 3). Il progetto di recupero è riuscito a rispettare e valorizzare la qualità dell’edificio storico, prediligendo interventi leggeri, reversibili e facilmente individuabili, distinguibili dalla struttura originale. I progettisti hanno utilizzato soluzioni tecnologiche finalizzate all’efficientamento energetico, all’uso di fonti rinnovabili e alla riduzione degli sprechi. La precedente funzione di convento ha facilitato la conversione degli spazi collettivi e delle camere doppie, che sono stati rinnovati, pur mantenendo, quasi sempre, la stessa funzione. Gli ex spazi didattici sono stati trasformati in appartamenti per due o più studenti, nella tipologia residenziale a nucleo integrato e a minialloggio (duplex con zona soppalcata e piano cottura integrato) [9]. Il piano terra, precedentemente destinato agli spazi comuni, è rimasto tale: oggi si compone di una caffetteria, un ristorante, una sala giochi, una biblioteca, un auditorium, due sale riunioni, due sale studio, una palestra e una lavanderia. La maggior parte di questi ambienti affaccia su uno dei tre grandi chiostri

del complesso, due dei quali sono accessibili anche ai frequentatori del quartiere, divenendo dei veri e propri luoghi di socializzazione all’aperto. Così come i chiostri anche alcuni degli ambienti coperti sono utilizzabili dai cittadini. L’inserimento della nuova funzione ha contribuito non solo alla ristrutturazione dell’edificio di pregio, ma ha permesso anche la riqualificazione urbana e sociale di un intero quartiere, divenuto oggi un punto di riferimento e incontro per la città [10].

3.4. UniverMantova Residence, Mantova

Si tratta di un immobile storico realizzato nel 1932 in stile razionalista su progetto dell’architetto Costantino Costantini come istituto di formazione e di attività culturali per la Gioventù Italiana del Littorio (GIL). L’edificio, che sorge su terreni precedentemente occupati da strutture dell’ospedale civile, è situato in prossimità del centro storico e fa parte dell’agglomerato urbano dotato di valore storico artistico e storico ambientale. Realizzato con una struttura di cemento armato con solai latero-cementizi e tamponature leggere, presentava pavimentazioni decorate a mosaico. Il rivestimento in Litoceramica o Italklinker impreziosiva la semplicità formale dei volumi. Nel 1952 l’edificio è stato rifunzionalizzato come plesso distaccato della Scuola Media Bertazzolo. Dal 1987 è stato riadattato per ospitare la succursale dell’Istituto Superiore Bonomi Mazzolari [11]. L’intervento di ristrutturazione edilizia dell’edificio Ex GIL per la realizzazione di una residenza per studenti universitari, si è inserito in un progetto più ampio di riqualificazione urbana dell’area (fig. 4). Ha previsto la rifunzionalizzazione generale dell’edificio mediante una nuova articolazione architettonica interna, nel totale rispetto degli elementi fortemente connotanti il disegno e i volumi esterni del fabbricato (come nel caso dei corpi scala) e dell’articolazione compositiva originaria. La precedente destinazione d’uso ha consentito di sfruttare nel modo migliore spazi e superfici esistenti per la realizzazione di aree comuni ad uso degli studenti universitari, come l’area lettura/biblioteca in un ampio spazio a doppio volume, una sala conferenze, un’area studio, una sala fitness e un’area relax. Particolare attenzione è stata riservata alla cura dei dettagli. Per uniformare l’aspetto tra serramenti apribili e fissi, un sistema brevettato da un’azienda mantovana ha permesso, ad esempio, il recupero della partizione originale degli infissi in lastre di vetro con telai in ferro, in coerenza con lo stile minimale dell’epoca. L’utilizzo del BIM, infine, ha consentito non solo una programmazione dei tempi e dei costi dell’intervento, ma anche l’impostazione del facility management della struttura.



Committente	Fondazione Universitaria IUAV	Committente	Fondazione UniverMantova
Localizzazione	Cannaregio, 4878, Venezia	Localizzazione	Via Solferino e San Martino 32, Mantova
Progetto Architettonico	ISP IUAV	Progetto Architettonico	Gianni Girelli
Tempistiche di realizzazione	2010 - 2013 2017	Tempistiche di realizzazione	2018 - 2020
Costi di realizzazione	€ 20.669.536,78 (cofinanziamento l. 338/2000: € 18.304.896)	Costi di realizzazione	€ 3.709.259,01 (cofinanziamento l. 338/2000: € 1.840.343)
Superficie complessiva	8.700 mq circa	Superficie complessiva	2.250 mq circa
Posti alloggio	255	Posti alloggio	63
Destinazione d'uso precedente	Fabbrica, convento, caserma	Destinazione d'uso precedente	GIL (Gioventù Italiana del Littorio), Istituto Superiore

Figg. 3, 4 - A sinistra, residenza dei Crociferi, Venezia. Foto e dati: Archivio Centro TESIS. A destra, collegio UniverMantova, Mantova. Foto e dati: Archivio Centro TESIS.

3.5. Residenza di Via Brunero Paoli, Lucca

L’edificio sorge su un terreno che nel 1413 ospitava una porzione del giardino della villa della storica famiglia Guinigi, all’interno delle mura rinascimentali. Nel 1533 la villa fu ceduta alla Repubblica Lucchese, che frammentò il giardino in aree di lottizzazione su cui furono realizzati edifici seriali. Questi ultimi, in seguito a interventi di adattamento e ampliamento, costituirono nel 1866 il Convento dei Cappuccini, che dopo 30 anni passò prima alle Suore Domenicane di Santa Maria del Sasso di Bibbiena e poi ai Padri Domenicani. Nel 1932 il convento subì delle ingenti modifiche, che proseguirono per tutta la metà del Novecento, finalizzate alla trasformazione in un complesso di blocchi abitativi e fondi commerciali. L’edificio è vincolato dal 2012 e prima dell’intervento versava in uno stato di avanzato degrado. La Residenza, realizzata dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, può ospitare fino a 100 studenti (fig. 5). La Fondazione, concluso l’intervento, ha concesso in comodato d’uso gratuito l’edificio alla Scuola IMT Alti Studi Lucca, che già aveva molte delle sue sedi, didattiche e amministrative, nelle vicinanze. Il recupero, che ha interessato un gruppo di 6 edifici residenziali affiancati, di cui 5 allineati e uno arretrato, ha permesso la riqualificazione sia del fronte stradale che del fronte interno confinante con il giardino del Museo Nazionale della Villa Guinigi.

Il complesso si sviluppa su tre livelli fuori terra: al primo piano, dove in precedenza si trovavano i fondi commerciali, oggi ci sono le aree collettive e una residua parte di alloggi, mentre agli altri piani troviamo esclusivamente l’area residenziale articolata in camere singole e doppie, con cucine di piano e lavanderie. In uno spazio precedentemente “vuoto” tra gli edifici affiancati, sorge una nuova struttura vetrata, in grado di interrompere la serialità dei blocchi abitativi, che identifica l’ingresso sul fronte strada e conduce verso il giardino che assume il ruolo di privilegiato spazio di socializzazione all’aperto per gli studenti. Tra gli spazi collettivi si contano sei sale studio, una living room, una piccola caffè area, un angolo lettura e una palestra. Quest’ultima è aperta a tutti gli studenti della Scuola IMT, anche non residenti, che possono accedervi da un ingresso secondario. L’intervento di recupero ha previsto la demolizione solo delle aggiunte recenti e delle parti in avanzato stato di degrado. Per il resto, nel rispetto dei vincoli architettonico, paesaggistico e archeologico, l’edificio è stato mantenuto nella sua totalità.

3.6. Residenza Villa Necchi, Pavia

L’edificio è un immobile storico in stile Liberty, sorto a fine Ottocento come villa privata dell’imprenditore Ambrogio Necchi nelle vicinanze della sua fabbrica di ghise malleabili, vincolato e tutelato dalla locale Soprintendenza al fine di mantenerne il carattere storico e artistico, con destinazione d’uso di collegio, convitto o educando. Qui l’industriale visse insieme alla moglie Emilia Carcano e ai figli Nedda, Luigia e Vittorio, quest’ultimo fondatore, a sua volta, dell’azienda che all’inizio del XX secolo sviluppò le famose macchine da cucire. La famiglia Necchi abitò la villa fino al 1920.

L’edificio venne in seguito ceduto all’Opera Nazionale Balilla e successivamente divenne la sede del collegio femminile Marianum. Nel 1973 fu inaugurato, nel parco della villa, il Collegio femminile di merito Santa Caterina da Siena. Villa Necchi è l’unico edificio residenziale rimasto a Pavia a ricordare questa famosa famiglia di imprenditori e rappresenta un luogo particolarmente significativo per la cittadinanza, al punto da venire incluso nel Censimento dei “Luoghi del Cuore” promosso dal FAI - Fondo Ambiente Italiano.

L’intervento di recupero, di restauro conservativo e di risanamento della villa d’epoca e del giardino circostante (fig. 6), realizzato nel rispetto e nella valorizzazione delle preziose caratteristiche e decori degli ambienti in stile art déco, liberty e neorinascimentale (stucchi, affreschi, boiserie, vetri colorati, ferri battuti), nonché di ciò che può costituire un ricordo storico e testimoniale, ha avuto lo scopo di incrementare l’offerta di posti alloggio universitari (16 nuovi posti alloggio) del preesistente e adiacente Collegio Universitario Santa Caterina da Siena (79 posti alloggio), a sua volta oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria.

Oltre alla realizzazione di nuovi posti alloggio destinati agli studenti, il progetto ha consentito la realizzazione di aree funzionali a servizio della residenza, tra le quali una palestra, un’aula multimediale, una sala convegni. Tra gli spazi si segnalano per il loro pregio e valore architettonico e artistico gli ampi saloni al piano terreno concepiti per ospitare, tra le altre cose, varie iniziative e manifestazioni culturali e accademiche.



Figg. 5, 6 - A sinistra, residenza di Via Brunero Paoli, Lucca. Foto e dati: Archivio Centro TESIS. A destra, residenza Villa Necchi, Pavia. Foto: Antonio La Valle - Dati: Archivio Centro TESIS.

4. Conclusioni

Gli esempi sopra descritti dimostrano come la legge n. 338/2000 abbia avuto nei suoi vent’anni di attuazione, e auspicabilmente continuerà ad avere, un ruolo determinante nel recupero di edifici storici sui quali sarebbe stato economicamente gravoso intervenire senza un importante cofinanziamento statale. La possibilità concessa dall’apparato normativo di apportare il valore dell’immobile all’interno del costo complessivo dell’operazione finanziabile ha permesso a molti soggetti, in collaborazione con amministrazioni pubbliche e operatori privati, di recuperare fabbricati oramai abbandonati e/o in uno stato di degrado. A leggere con attenzione la legge si potrebbe dire, infatti, che la finalità primaria della norma fosse proprio quella di recuperare il patrimonio edilizio esistente, avendo come beneficiari gli studenti universitari, comunità tanto preziosa quanto fragile. Se analizziamo le richieste di finanziamento pervenute con il V bando della legge, notiamo come oltre il 76% delle proposte ricada su immobili esistenti, tra questi ben il 40% riguarda edifici caratterizzati da interesse storico e oltre il 30% riguarda fabbricati sui quali ricadono specifici vincoli emanati dalle varie Sovrintendenze nazionali. Inoltre, per la prima volta, l’importo delle richieste di cofinanziamento che interessano interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione di immobili esistenti (circa € 700.000.000) è superiore rispetto a quello degli interventi di nuova costruzione (circa € 600.000.000).

Gli interventi di riuso e riconversione di immobili da destinare all’abitare universitario non sono rimasti circoscritti alla scala dell’edificio ma hanno saputo instaurare relazioni positive con il tessuto urbano circostante, spesso costituito dal centro storico. Grazie al recupero degli edifici e ai loro nuovi giovani abitanti, quartieri e brani di città in stato di abbandono hanno trovato l’innesco per rinascere. L’insediarsi di residenze universitarie ha avuto, spesso, impatti a cascata per ulteriori interventi di recupero di beni abbandonati e, nei confronti della città, per processi di rigenerazione basati su una innovativa cultura dell’abitare sostenibile .

Bibliografia

- [1] Gioffrè, V. Riciclare l’urbano. Strategie rigenerative per la città orizzontale. Orizzontalità/Verticalità in Architettura, Techne, Napoli, 2019; p. 161-170.
- [2] Filpa A., Lenzi S., Ziparo A. Riutilizziamo l’Italia: Un grande progetto culturale e di partecipazione attiva. Riutilizziamo l’Italia. Report 2013, WWF; p. 7-12.

[3] Del Nord R. (a cura di). Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie. Firenze: Edifir; 2014.

[4] Baratta A., Piferi C. L’esperienza della Legge 338/2000. Modulo, 415, 2018; p. 40–41.

[5] Baratta A., Carlini S. Alloggi e residenze per studenti universitari. L’esperienza del programma 338/2000 – Housing and residences for university students. The experience of the programme 338/2000. *Techne*, 4, 2012; p. 262–270.

[6] Piferi C. Multiannual public intervention programs for student housing and urban regeneration. *Urbana*, vol. 1, n. 1, 2024; p. 67-85.

[7] Carlini S., Giardinelli M. G. Camplus Palermo. Modulo 415, 2018; p. 53-55.

[8] Fondazione CEUR, Camplus Palermo (fascicolo s.d.)

[9] Baratta A., Piferi C. Residenze Universitarie in Italia: quattro esperienze a confronto. *AGATHÓN*, n. 03, 2018; p. 167-174.

[10] Spagnoli V. Innovazioni nel finanziamento e realizzazione di residenze universitarie. *L’Ufficio Tecnico*, n. 1-2, 2022; p. 90-101.

[11] Mirandola Luca, Le case del balilla di Costantino Costantini: studi sull’evoluzione tipologica attraverso la lettura dei manuali di regime, Tesi di laurea magistrale, A.A. 2013-2014, Politecnico di Milano, Scuola di Architettura e Società – Corso di Laurea Magistrale in Architettura (relatore: Roberto Dulio); p. 59-70.

Sitografia

Recycle Italy (2020): <https://recycleitaly.net/il-progetto/>

Residenza ex Ospedale Militare, Trieste:
<http://www.ospedalemilitare.units.it/>
<https://artbonus.gov.it/1400-ex-ospedale-militare-di-trieste.html>

UniverMantova Residence, Mantova:
<https://www.bimportale.com/riqualificazione-edificio-ex-gil-mantova/> (ultimo accesso: 02/05/24)
<https://www.focus.unimore.it/edilizia-di-ateneo-a-mantova/> (ultimo accesso: 02/05/24)
<https://www.gazzettadimantova.it/territorio-mantovano/mantova-ecco-il-cantiere-dell-u-residence-studenti-e-turisti-avranno-35-stanze-1.12332266/amp> (ultimo accesso: 02/05/24)
https://www.artefascista.it/costantini_costantino__fascismo__archite.htm (ultimo accesso: 02/05/24)

Residenza di Via Brunero Paoli, Lucca:
<https://www.imtlucca.it/it/campus-and-services/residential-campus/residenza-via-brunero-paoli> (ultimo accesso: 11/05/24)
<https://www.fondazionecarilucca.it/news/nuova-residenza-imt-linaugurazione> (ultimo accesso: 11/05/24)

Residenza Villa Necchi, Pavia:
<https://fondoambiente.it/luoghi/villa-necchi?ldc> (ultimo accesso: 02/05/24)
<https://www.visitpavia.com/it/evento/giornate-fai-dautunno-alla-nuova-villa-necchi> (ultimo accesso: 02/05/24)
[https://www.treccani.it/enciclopedia/necchi_\(Dizionario-Biografico\)/](https://www.treccani.it/enciclopedia/necchi_(Dizionario-Biografico)/) (ultimo accesso: 19/07/24)

Normativa

D.M. n. 481/2024 Avviso finalizzato all’acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore.

D.M. n. 1257/2021. Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338.

Legge 14 novembre 2000, n. 338. Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari.