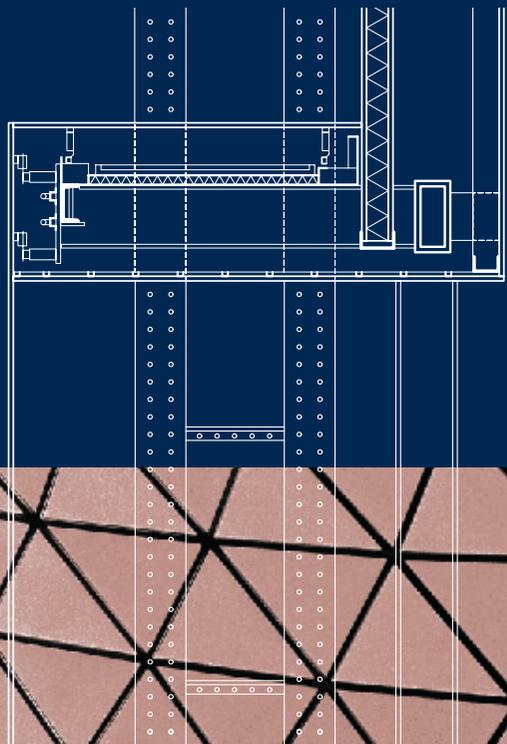


in **DETAIL**

Ristrutturazioni

A cura di Christian Schittich



Birkhäuser
Edition Detail

in **DETAIL** Ristrutturazioni

in **DETAIL**

Ristrutturazioni

Riuso · Completamento · Nuova progettazione

A cura di Christian Schittich

Edition Detail – Institut für internationale
Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG
Monaco di Baviera

Birkhäuser – Verlag für Architektur
Basilea · Boston · Berlino

A cura di: Christian Schittich
Redazione: Thomas Madlener, Andrea Wiegelmann
Collaboratori: Christine Fritzenwallner, Julia Liese

Disegni: Norbert Graeser, Marion Griese, Olli Klein, Nicola Kollmann,
Emese Köszegi, Elli Krammer, Sabine Nowak, Andrea Saiko, Claudia Toepsch
Grafica: Peter Gensmantel, Andrea Linke, Roswitha Siegler, Simone Soesters
Traduzione: George Frazzica
Lettorato italiano: Bruno Persico

Quest'opera è pubblicata con la collaborazione di
DETAIL – Rivista di architettura + particolari costruttivi e
Birkhäuser – Publishers for Architecture

Nota bibliografica della »Deutsche Bibliothek«
La »Deutsche Bibliothek« ha registrato questa pubblicazione nella
»Deutsche Nationalbibliografie«; maggiori dati bibliografici sono reperibili nel sito
<http://dnb.ddb.de>

© 2006 Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG,
Casella postale 33 06 60, D-80066 Monaco di Baviera, Germania, www.detail.de
e Birkhäuser – Publishers for architecture, casella postale 133, CH-4010 Basilea, Svizzera
www.birkhauser.ch

Tutti i diritti sono riservati. In particolare i diritti di traduzione, di riproduzione d'immagini
e tabelle anche a mezzo radio e televisione, di memorizzazione (compresi i microfilm e
tutte le altre forme di memorizzazione in sistemi di rielaborazione dati) sono riservati. La
riproduzione totale o parziale è permessa solo in singoli casi e nei limiti definiti dai diritti
d'autore. I trasgressori sono passibili di risarcimento e sottostanno alle disposizioni penali
dei diritti di riproduzione.

Stampato su carta non trattata chimicamente, prodotta da cellulosa sbiancata (TCF[∞]).

Printed in Germany
Riproduzione:
Karl Dörfel Reproduktions-GmbH, Monaco di Baviera
Stampa e rilegatura:
Kösel GmbH & Co. KG, Altusried-Krugzell

ISBN 10: 3-7643-7638-4
ISBN 13: 978-3-7643-7638-3

9 8 7 6 5 4 3 2 1

Indice

Conversioni creative Christian Schittich	8	Ampliamento di un'abitazione a Montrouge Fabienne Couvert & Guillaume Terver, Parigi IN SITU montréal, Montreal	94
La conversione – un tema corrente Johann Jessen e Jochem Schneider	10	Casa sul lago di Starnberg Fink + Jocher, Monaco di Baviera	98
Il prato verde non è verde Günther Moewes	22	Ampliamento di un'abitazione a Remscheid Gerhard Kalhöfer, Stefan Korschildgen, Colonia	104
Il restauro degli edifici dei classici moderni Berthold Burkhardt	28	Un parassita a Rotterdam Korteknie & Stuhlmacher, Rotterdam	108
Ristrutturazione urbana di Salemi Álvaro Siza Vieira, Oporto Roberto Collovà, Palermo	38	Ristorante a Oporto Guilherme Páris Couto, Oporto	112
Biblioteca conventuale a Fitero Miguel Alonso del Val e Rufino Hernández Minguillón, Pamplona	42	Casa da tè Montemor-o-Velho João Mendes Ribeiro, Coimbra	116
Centro culturale a Toledo Ignacio Mendaro Corsini, Madrid	48	Complesso residenziale prefabbricato a Dresda Knerer und Lang, Dresda	120
Museo a Colmenar Viejo Aranguren Gallegos, Madrid	56	Complesso residenziale a Chur Dieter Jüngling und Andreas Hagmann, Chur	124
Ingresso di un negozio a New York Future Systems, Londra	60	Galleria commerciale a Sassuolo Guido Canali con Mimma Caldarola, Parma	128
Centro visitatori a Criewen Anderhalten Architekten, Berlino	64	Centro direzionale per una compagnia di assicurazioni a Monaco di Baviera Baumschlager & Eberle, Vaduz	134
Casa gialla a Flims Valerio Olgiati, Zurigo	70	Museo Alf Lechner a Ingolstadt Fischer Architekten, Monaco di Baviera	144
Residenza e atelier a Sent Rolf Furrer, Basilea Christof Rösch, Sent	74	Tate Modern a Londra Herzog & de Meuron, Basilea	150
Centro parrocchiale a Schwindkirchen arc Architekten, Monaco di Baviera	78	Centro culturale e commerciale a Torino Renzo Piano Building Workshop, Genova	158
Ristrutturazione di un sottotetto a Berlino Rudolf + Sohn Architekten, Monaco di Baviera	82		
Casa d'abitazione a Chevannay Guillaume Terver, Parigi	86		
Ampliamento di un'abitazione a Monaco di Baviera Lydia Haack + John Höpfner, Monaco di Baviera	90	Architetti	170
		Autori	174
		Indice delle illustrazioni	175



Conversioni creative

Christian Schittich

Da tempo ormai il confronto con il patrimonio edilizio esistente ha superato i confini della tutela monumentale, non è più legato alla conservazione del volto cittadino e si è trasformato in un'attività indispensabile, basata su considerazioni di natura economica ed ecologica. In un'epoca in cui cominciano a scarseggiare le materie prime, il livello di inquinamento tende ad aumentare costantemente e la popolazione dei paesi più industrializzati diminuisce, l'opera di recupero e di risanamento del patrimonio immobiliare esistente si fa assolutamente doverosa, soprattutto perché costituisce il sistema migliore, attualmente disponibile, per evitare un ulteriore spreco di risorse e di superficie verde.

Ristrutturare non significa solo occuparsi di beni storicamente significativi, ma anche, e in misura sempre maggiore, di edifici apparentemente banali quali, ad esempio, gli stabilimenti industriali e i complessi di edilizia economica realizzati nel secondo dopoguerra. La gamma degli interventi possibili è altrettanto variegata, dalla manutenzione straordinaria alla conversione «creativa», passando per la ristrutturazione funzionale, il recupero e il risanamento ecologicamente sostenibili e il restauro conservativo. Ogni situazione si presenta inoltre diversa dall'altra e l'approccio progettuale è sempre condizionato, in larga misura, dalla natura e dal grado di conservazione dello stato di fatto.

Per lungo tempo, ogni intervento di natura «creativa» da attuare su un esistente storicamente significativo, ha avuto nell'opera di Carlo Scarpa, e specificatamente nel restauro di Castelvecchio a Verona (1956–64) il suo punto di riferimento più nobile. I principi che Scarpa ha sviluppato in quell'occasione, volti a distinguere chiaramente l'ambito dell'intervento dalla sostanza inalterata attraverso l'uso sapiente del contrasto materico, sono tutt'oggi ancora validi e continuano a trovare applicazione, in modo più o meno evidente, nel restauro e nella ristrutturazione di molti edifici storici e monumentali. Il centro storico di Salemi, ristrutturato da Álvaro Siza (vedi pag. 38 e segg.) o la conversione di una chiesa in un centro culturale polivalente a Toledo, opera di Ignacio Mandaró Corsini (vedi pag. 48 e segg.) sono interventi pienamente ascrivibili alla tradizione di Carlo Scarpa, anche se in essi è scomparsa una certa cura manieristica del dettaglio. Tuttavia oggi è molto più facile incontrare modalità d'intervento e teorie progettuali che prediligano il passaggio sfumato tra il vecchio e il nuovo, consentendo in questo modo una reinterpretazione dell'organismo costruito che non ostacoli ogni nuovo sviluppo futuro. In questo volume riportiamo due interventi esemplari che appartengono a questa tradizione: la ex Bankside Power

Station che ospita oggi la Tate Modern, a Londra (vedi pag. 150 e segg.) e lo stabilimento del Lingotto, a Torino (vedi pag. 158 e segg.). L'approccio di Renzo Piano al vecchio stabilimento Fiat può essere definito di genere pragmatico: non considerando i due «gioielli» che decorano la copertura, all'esterno la struttura sembra aver mantenuto il suo aspetto originale; l'interno è caratterizzato dalla separazione latente tra gli elementi nuovi e quelli esistenti, che consente un inserimento quasi naturale di pochi e sobrii dettagli di nuova creazione. Korteknie e Stuhlmacher, al contrario, hanno collocato il loro «Parasite» ben in vista sul tetto di un vecchio magazzino, nell'area portuale di Rotterdam, lanciando un messaggio molto chiaro. La sovrapposizione, ottenuta quasi attraverso un «collage», dona al vecchio padiglione un carattere completamente nuovo (vedi pag. 108 e segg.). Tutti gli esempi citati hanno in comune il mantenimento della forma e dell'aspetto esistente. Quando invece l'intervento coinvolge l'edilizia residenziale pluripiano, prima fra tutte quella prefabbricata della ex Germania Est, l'operazione tenta generalmente di raggiungere un risultato più complesso: non si tratta più solo di elevare lo standard qualitativo degli alloggi, ma di agire anche sull'architettura dei prospetti, come hanno fatto Knerer e Lang a Dresda, in uno degli esempi riportati (vedi pag. 120 e segg.). Baumschlager e Eberle, nella ristrutturazione della sede della compagnia di assicurazioni Münchener Rück (pag. 134), hanno conservato solo la struttura portante, ottenendo in questo modo una costruzione moderna che non rivela più alcuna traccia del suo passato, all'interno né quantomeno all'esterno.

Per molto tempo il professionista dell'architettura ha guardato alla ristrutturazione e al risanamento come ad un male necessario, preferendo fondare la propria reputazione e fama sulle nuove costruzioni. Un atteggiamento molto diffuso soprattutto nel Movimento Moderno, dove l'esistente ha goduto di scarsa considerazione e l'avanguardia ha concentrato i suoi sforzi quasi esclusivamente sul campo dell'innovazione. Oggi, tuttavia, la situazione è radicalmente cambiata.

Gli esempi ricordati in precedenza e tutti gli altri progetti contenuti in questo volume stanno a dimostrare che la gamma delle possibilità d'intervento e delle metodologie d'approccio è veramente infinita e che la materia, nel suo complesso, si presenta in termini tutt'altro che banali. L'intervento sul tessuto esistente, al contrario, con i vincoli che necessariamente pone al campo d'azione del progettista, si rivela una delle esperienze più creative e affascinanti che l'architettura è in grado di offrire.



La conversione – un tema corrente

Johann Jessen e Jochem Schneider

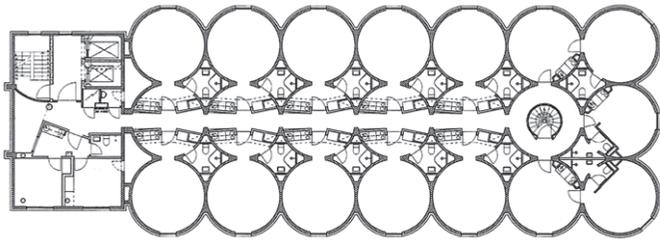
La questione della conversione edilizia si pone ormai ovunque. Il reattore nucleare realizzato a Kalkar, mai entrato in funzione, è stato ad esempio trasformato in un centro congressi e in un parco di divertimenti; una vecchia centrale di trasformazione, ormai fuori uso ospita a Colonia gli spazi di una galleria d'arte, mentre il cinema multisala, aperto solo cinque anni fa all'interno della nuova stazione ferroviaria di Friburgo, contiene oggi un planetario e alcuni spazi di un centro direzionale (Fig. 2.19). L'elenco delle trasformazioni potrebbe tranquillamente continuare e non si limiterebbe solo agli interventi eclatanti e particolari come quelli appena citati.¹ La ristrutturazione riguarda ormai anche il patrimonio immobiliare ordinario e non si limita più solo agli edifici monumentali. Oggi possiamo affermare con certezza che ogni edificio può essere oggetto di ristrutturazione, e che non esiste un fabbricato che sia a priori inadeguato ad essere riconvertito. In futuro, invece, l'opera dell'architetto sarà inevitabilmente sempre di più concentrata sul patrimonio immobiliare »di serie« già realizzato.

Lo sviluppo della città come trasformazione dell'esistente

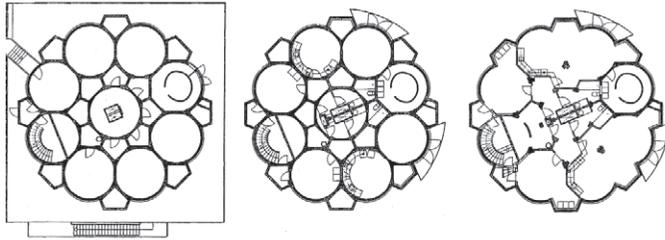
Quale sarà, negli anni a venire, la missione dell'architettura e dell'urbanistica? Consisterà in un'opera di trasformazione e di ristrutturazione dell'esistente o nella sua rimozione? Dall'inizio degli anni 70 e nonostante le oscillazioni congiunturali, in Germania gli investimenti sul patrimonio immobiliare esistente hanno registrato una crescita molto più consistente di quelli attuati sulla nuova costruzione. Già verso la metà degli anni 80, più del 50% degli investimenti era destinato agli interventi sull'esistente, e da quel momento in poi la percentuale è cresciuta in maniera costante. Ovunque sia possibile prevedere un calo della popolazione residente si assiste ad una diminuzione dei progetti per la residenza e per l'edilizia scolastica, mentre è in aumento la richiesta di alloggi per la terza età e di case di riposo. In determinate situazioni comuni ad ogni realtà locale europea, e non solo nelle grandi città dell'ex Germania Est, le amministrazioni locali stanno prendendo seriamente in considerazione la possibilità di demolire interi complessi residenziali a causa dell'eccessiva offerta immobiliare. Ed è anche ragionevole dedurre che al sottoutilizzo degli spazi residenziali e industriali seguirà presto anche quello degli spazi commerciali e direzionali. Le conseguenze della riorganizzazione del lavoro avranno un impatto tremendo sul terziario avanzato, colpendo soprattutto le banche e le assicurazioni e rendendo in poco tempo obsolete le grandi superfici destinate ad ufficio. Soprattutto in vista di

una maggiore sensibilità ecologica, sarà sempre più necessario porre attenzione al patrimonio immobiliare costruito, su piccola e su grande scala. Al centro di ogni strategia d'intervento urbano che voglia oggi gestire responsabilmente le risorse naturali vi sono le questioni della ristrutturazione e della nuova destinazione dell'esistente. Queste considerazioni stanno contribuendo a modificare il nostro modo di percepire la città, che per noi passa a rappresentare un sorta di temporaneo serbatoio per un'enorme quantità di materiale e di energia. Nel frattempo i soliti, ed ormai noti, meccanismi che governano lo sviluppo della città continuano a fagocitare fette di territorio. In Germania la cementificazione delle aree libere viaggia sempre a velocità molto sostenuta, in media a quasi 120–130 ettari al giorno.²

I meccanismi principali dello sviluppo della città sono sempre stati, anche se in misura differente, l'espansione, la conversione e la conservazione. L'adattamento di strutture già esistenti ad altre e nuove esigenze, in alternativa alla demolizione e alla ricostruzione su aree di completamento o da urbanizzare, ha sempre rappresentato una costante nella trasformazione della città. In epoca preindustriale, la conversione a nuove destinazioni degli edifici esistenti ha spesso costituito una necessità dettata dal risparmio economico ed è stata un'attività culturalmente accettata. Gli edifici erano costruiti per durare e quelli esistenti venivano trattati con riguardo per salvaguardare lo sforzo tecnologico e il tempo investiti, per garantire un utilizzo a lungo termine e mantenere alto il valore dell'immobile. La limitata disponibilità di materiale da costruzione, il trasporto in genere altrettanto oneroso e faticoso quanto la demolizione, facevano del »riciclaggio« una regola da applicare indifferentemente a materiali, edifici e terreni. Osservando il modo con cui l'urbanistica moderna ha trattato il tessuto esistente della città, si è portati a pensare che lo sviluppo urbano iniziato verso la metà del XIX secolo appartenga ad una parentesi storica atipica, ispirata ad una permanente e illimitata espansione. L'avanzare del »nuovo« ha rappresentato progresso e prosperità, ma ha portato con sé anche una profonda negazione della storia. Nell'ambito dello sviluppo urbanistico quest'attitudine si è manifestata con la grande espansione edilizia sostenuta dalla speculazione, che ha accompagnato la nascita e la crescita turbolenta dello sviluppo industriale per tutto il XIX secolo. Nel cuore della città i nuovi centri commerciali e direzionali hanno preso il posto delle costruzioni esistenti, trasformando radicalmente il nucleo storico. In queste condizioni la ristrutturazione urbanistica di interesse pubblico ha spesso comportato radicali interventi di demolizione e ricostruzione, mentre il riconosci-



2.2



2.3

mento del valore degli edifici storici è rimasto per lo più limitato ai cosiddetti edifici di carattere monumentale: castelli, chiese e fortezze.

Anche dopo la Prima Guerra Mondiale il grado di apprezzamento del patrimonio esistente si è mantenuto invariato su livelli molto bassi e inoltre, anche a causa delle nuove iniziative urbanistiche progettate in deliberata antitesi alla città vecchia, il tessuto storico è stato spesso sottoposto a grandi smembramenti che ne hanno modificato radicalmente il volto. Un orientamento, questo, che è rimasto invariato fino agli anni 60 del XX secolo e che ha influenzato, con poche eccezioni, le dottrine urbanistiche di quasi tutta l'Europa. Il fatto che oltre il 70% del patrimonio immobiliare esistente oggi in Germania risale agli ultimi cinquant'anni ne è una chiara dimostrazione. Gli architetti e i pianificatori hanno considerato per molto tempo la ristrutturazione e la conversione come attività di secondo livello. Lo sviluppo urbano in grado di preoccuparsi del mantenimento e della destinazione delle strutture esistenti è invece un fenomeno molto più recente, strettamente legato al conflittuale passaggio dei primi anni 70 dalla ristrutturazione urbanistica al restauro conservativo.

I traguardi di questo sforzo erano rappresentati dalla tutela del patrimonio monumentale, dalla salvaguardia del tessuto urbano e dal miglioramento dei servizi delle zone da risanare, mentre il campo d'intervento era circoscritto al centro storico e ai quartieri residenziali sorti al suo margine durante il XIX secolo. La conversione e la ristrutturazione di intere fette di città hanno cominciato a far parte di una strategia urbanistica di grande respiro con il coinvolgimento delle aree industriali e infrastrutturali abbandonate e, dall'inizio degli anni 90, delle basi militari cadute in disuso sul suolo della Germania unita. Alla base di questo nuovo coinvolgimento ci sono sicuramente anche una serie di considerazioni di carattere economico ed ecologico. Oggi la de-urbanizzazione della città è in grado di evidenziare anche un altro radicale cambiamento di prospettiva: il ciclo della conversione urbana è scandito da tempi sempre più brevi, e diventa necessario abituarti a considerare le destinazioni d'uso temporanee come parte integrante di una strategia a lungo termine. I risultati del progetto europeo di ricerca «Urban Catalyst», che considera l'interazione tra gli obiettivi della pianificazione e la presenza delle attività culturali temporanee all'interno del tessuto urbano ristrutturato (come ad esempio nell'utilizzo temporaneo del Palazzo della Repubblica nella ex Berlino Est, fig. 2.9), mette in evidenza la natura europea di questo aspetto.

L'adeguamento edilizio del patrimonio esistente è uno dei temi fondamentali su cui si basa la sopravvivenza delle nostre città e dei nostri agglomerati urbani. Conversione e ristrutturazione significano anche uso equilibrato e sostenibile di materia, spazio ed energia, nonché sostegno allo sfruttamento ottimizzato delle infrastrutture. Contemporaneamente i due concetti sono anche divenuti un formidabile strumento di promozione commerciale. Oggi, innovazione e patrimonio edilizio storico non sono più in contraddizione tra loro; non esiste più un edificio o un'area che in linea di principio non sia adatto a sostenere una ristrutturazione e una conversione futura. La grande massa dei «prodotti architettonici» sorta negli ultimi cinquant'anni entra nel ciclo della conversione con velocità sempre crescente e tempi di decadimento sempre più corti. Oltre al classico lifting epidermico dei grandi complessi residenziali, all'interno di questa tendenza generalizzata al rinnovamento possiamo includere anche la rivalutazione delle aree industriali e commerciali attraverso

l'introduzione delle reti di servizio, il »potenziamento« energetico, strutturale, impiantistico e telematico degli edifici ad uso direzionale, ed il »rilancio« delle isole pedonali e dei centri commerciali. La ristrutturazione e la conversione rappresentano ormai le strategie operative più diffuse per la gestione delle aree e delle strutture urbane. E nel momento in cui cominciano ad interessare anche gli edifici residenziali, commerciali e direzionali della seconda metà del XX secolo, è necessario disporre anche del supporto della ricerca architettonica e ingegneristica più avanzate. Quali sono i sistemi per ottenere una razionalizzazione del processo progettuale e costruttivo? Esiste un metodo per organizzare la trasformazione dell'ambiente già costruito, anche se mancano le superfici per depositare il materiale? La logistica pone problemi apparentemente non solvibili? Non dobbiamo dimenticare che la conversione può non interessare solo gli immobili prodotti in serie, ma anche certi ingombranti »pezzi unici«: centrali elettriche, grandi magazzini, stazioni ferroviarie e laboratori di ricerca. Mentre pensiamo a queste conversioni c'è anche chi va a vivere in un vecchio silos, chi fa immersione sportiva in un ex-bacino di scorie, chi gioca a pallacanestro in una chiesa sconosciuta (Fig. 2.7) e organizza mostre in un gasometro abbandonato. Alla fine il processo non può mancare di coinvolgere anche il paesaggio:³ i parchi naturali dell'IBA Emscher Park realizzati sul sito di una ex acciaieria e di alcune miniere ne sono gli esempi più eloquenti. Successivamente a questo, altri interventi simili sono stati attuati all'interno di vecchi complessi industriali e di cave di lignite. In alcune grandi città della ex Germania Est, di fronte al costante calo della popolazione residente, qualcuno si è spinto fino al punto di proporre la restituzione al paesaggio naturale delle aree edificate e abbandonate. In generale i

tempi di ammortamento tendono ad accorciarsi e la durata dei cicli di conversione supera di gran lunga quella prevista dai vincoli di tutela. Nel frattempo l'opera di ammodernamento, sistemazione e adeguamento volta ad ospitare nuove destinazioni d'uso comincia ad interessare soprattutto gli immobili costruiti negli anni 60 e 70, un patrimonio che nella maggior parte dei casi non è ancora stato posto sotto tutela. E' logico immaginare che finché tale patrimonio continuerà ad essere trattato con scarso riguardo, saranno pochissime le testimonianze che riusciranno a sopravvivere, e senza dubbio un giorno ci accorgeremo della gravità delle perdite. Sarebbe opportuno che gli operatori dell'edilizia residenziale valutassero, già in fase di stesura e realizzazione del progetto, la sostenibilità, l'adattabilità e le possibilità di conversione futura; soprattutto dal punto di vista di un »Prospective building-management«, al fine di garantire un'integrazione quanto più correlata possibile con il ciclo dei materiali costruttivi.⁴ Quando si sviluppa un progetto per un impianto industriale e per un'area altamente specializzata, sarebbe opportuno che l'investitore fosse chiamato anche ad individuare e valutare la possibilità di un uso alternativo, nella malaugurata ipotesi che l'impresa non dovesse rivelarsi economicamente produttiva. Gli stabilimenti di questo tipo

- 2.1 Quartier generale della Münchener Rück, Monaco di Baviera; Baumschlager + Eberle, Vaduz
- 2.2 Studentato ricavato in un ex impianto di silos per cereali, Oslo (1953), 226 unità abitative su 16 piani, pianta; HRTB AS Arkitekter MNAL, Oslo
- 2.3 Appartamenti in un ex silos per malto e orzo, Copenhagen (1957), pianta; Vilhelm Lauritzen, Copenhagen
- 2.4 Skatebowl provvisorio in un ex hangar aeronautico, Eindhoven; Maurer United Architects, Eindhoven. L'hangar è stato convertito in una scultura praticabile.



2.5



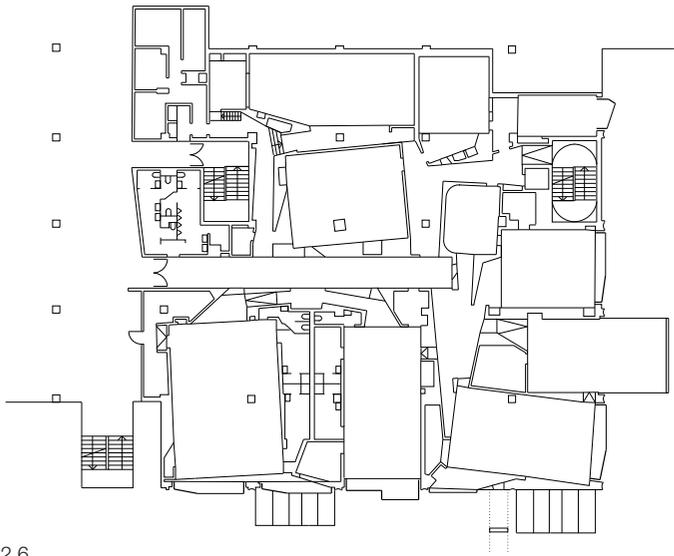
dovrebbero permettere una convertibilità economicamente sostenibile, prevedendo, ad esempio, anche la possibilità di una trasformazione ad uso commerciale, direzionale o residenziale. »Se il sistema costruttivo e i materiali sono stati scelti in modo appropriato, è possibile realizzare un edificio in grado di reagire in modo flessibile ai cambiamenti futuri, con una minima quantità di scarti di lavorazione, con costi di manutenzione ridotti, e che alla fine del proprio ciclo vitale potrà essere riciclato nella quasi totalità.«⁵ Pertanto non è assolutamente sufficiente che le valutazioni di redditività economica e le procedure di approvazione di un progetto immobiliare si preoccupino di prendere in esame solo i costi di costruzione; è assolutamente necessario che la valutazione sia allargata anche ad una stima dei costi di smaltimento. In questo modo i parametri decisionali si modificano sostanzialmente e, da un punto di vista economico, anche un intervento di ristrutturazione o di conversione può diventare interessante. Senza dubbio assisteremo ad una polarizzazione degli investimenti nel settore della nuova edificazione: da una parte edifici con cicli di vita limitati e periodi di ammortamento finanziario relativamente brevi, dall'altra investimenti immobiliari a lungo termine, contrassegnati da generiche caratteristiche di adattabilità, che non troveranno una definizione compiuta nemmeno in fase di progettazione.

Come avviene l'abbinamento tra la nuova destinazione d'uso e l'esistente?

La conversione presuppone un mutamento nel tradizionale rapporto tra l'oggetto e il suo uso: mentre nella nuova costruzione un involucro è normalmente progettato per un determinato piano di destinazioni, nel caso della ristrutturazione lo stesso involucro deve essere predisposto per ricevere un programma funzionale non ancora sviluppato. Per l'architetto, il pianificatore e il committente le potenzialità della sfida sono insite proprio in questo ribaltamento di ruoli. A fronte di un allargamento della gamma degli interventi, che oggi, accanto agli edifici storici, monumentali o sotto tutela, comprende anche un gran numero di costruzioni ordinarie e spesso »banali«, la questione della corretta »programmazione« deve saper trovare una risposta alla seguente domanda: dato un determinato involucro già esistente, quali sono le funzioni che meglio vi si adattano? Possiamo individuare tre differenti modelli tipologici. Oltre alle strutture fortemente caratterizzate e di pregio, con peculiarità formali e spaziali specializzate, spesso più adatte ad un uso pubblico e culturale, diretto o indiretto, troviamo edifici acquisiti o occupati che offrono rifugio a destinazioni spesso soltanto provvisorie e prive di altra collocazione; ed infine possiamo trovare un'ampia gamma di strutture in grado di conservare un determinato valore economico e un valore aggiunto molto apprezzato dal mercato.

Gli spazi pregiati – Edifici esistenti a destinazione espositiva

Per il classico edificio monumentale la conversione rappresenta tuttora la strada maestra attraverso la quale è possibile mantenere inalterate le caratteristiche salienti dell'edificio. Generalmente la soluzione più ovvia è rappresentata da una destinazione a fini culturali: il castello si trasforma in museo di se stesso, la casamatta in museo militare, il granaio cittadino diventa il museo della comunità (v. pag. 64 e segg.; il Centro informativo di Criewen). Anche quando una residenza di campagna si trasforma in una concert-hall, una chiesa in un



2.6

centro parrocchiale e il granaio in una biblioteca si tratta nella maggior parte dei casi di edifici monumentali tutelati in senso tradizionale, con un valore indiscutibile sia dal punto di vista della struttura che della nuova funzione civica. Si tratta di progetti prestigiosi che giocano spesso un ruolo rilevante nell'identità culturale e nella coscienza storica della città. E' una strategia di conversione dell'edificio esistente che incontra il favore di molti, in quanto prova tangibile della vicinanza della politica locale agli interessi dei cittadini. Progetti di questo tipo donano spesso enfasi al profilo culturale della comunità e possono anche rivelarsi economicamente trainanti nel momento in cui si trasformano in centri di attrazione turistica. Parallelamente incontrano però sempre maggiori restrizioni, soprattutto a causa della consistenza dell'investimento iniziale e della gravosa gestione che ricade sulla comunità o sull'ente statale.

Le nicchie dei pionieri – Edifici esistenti adattati

L'altra estremità del campionario è rappresentata dal patrimonio immobiliare abbandonato e con valore storico-artistico e commerciale quasi nullo – in genere composto da vecchi edifici industriali e artigianali. Rispetto al resto degli immobili queste strutture hanno una qualità in più: si tratta quasi sempre di volumi di notevole ampiezza, locati a prezzi irrisori, che consentono un'infinita serie di combinazioni d'uso, interpretazioni architettoniche su misura ed insolite esperienze spaziali. Gli artisti del campo delle arti figurative sono stati probabilmente i primi a scoprire che i vecchi magazzini e i capannoni artigianali erano perfetti per essere trasformati in ampi ed economici atelier; e tra le destinazioni pionieristiche nel campo della riscoperta dei volumi industriali abbandonati vanno ricordate anche le manifestazioni culturali. I primi luoghi di sperimentazione di nuove forme di aggregazione abitativa e stili di vita originali sono stati proprio i capannoni delle fabbriche abbandonate. Il giovane imprenditore si serve volentieri di questo serbatoio immobiliare per dare un primo spazio alla propria attività indipendente, con poca spesa e in tempi relativamente rapidi. L'appropriazione dell'immobile avviene a volte anche in modo informale e provvisorio, come quando gli Skater o i Raver si impadroniscono degli spazi urbani per farne un uso creativo che devia dalla destinazione prevista. In questo caso la conversione si svolge generalmente senza grandi investimenti economici, avvalendosi solo di pochi mezzi, come rampe e tavole di legno (Fig. 2,4). Le questioni formali ed architettoniche rimangono quasi sempre sullo sfondo poiché l'elemento fondamentale è rappresentato dallo spazio in sé, con il vuoto che attende di essere riempito di idee e di immaginazione. Negli ultimi anni questo fenomeno di appropriazione ha superato i limiti delle zone industriali, estendendosi anche alle aree del terziario.

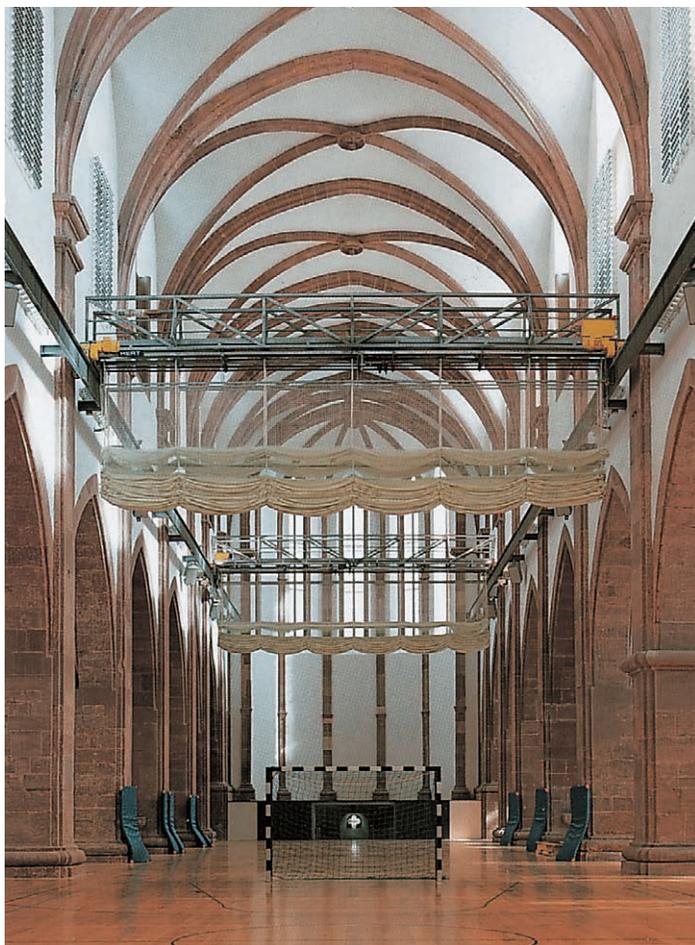
La ristrutturazione come operazione di valorizzazione – e mercato immobiliare dell'esistente

I fenomeni di nicchia difficilmente si mantengono tali per parecchio tempo, dato che in genere le occupazioni informali rappresentano solo l'avvisaglia o l'interludio ad un fenomeno

- 2.5 Scuola d'arte ricavata nella ex biblioteca, St. Denis/Paris; facciata di Bernard Dufournet e Jacques Moussafir
- 2.6 Pianta della Scuola d'arte, piano superiore
Edifici degli anni 70: le nuove strutture devono essere inserite in un reticolo geometrico alquanto rigido.
Nella Scuola d'arte il vecchio e il nuovo sono mischiati, e la sequenza degli ambienti si sviluppa in contrasto con la struttura preesistente.

più organizzato che funge da apripista per nuove opportunità di mercato e di guadagno. In questo senso la conversione immobiliare è diventata un'operazione commerciale, e il patrimonio esistente non viene più stimato solo da un punto di vista oggettivo ma è considerato capitale vivo.⁶ Gli occupanti temporanei vengono spesso allontanati e costretti a cercare nuove opportunità di insediamento in altre parti della città. Con la cosiddetta »gentrificazione« dei quartieri rivalutati, si assiste ad un aumento degli affitti e ad una modifica nella struttura della popolazione e delle attività, spesso con la conseguente completa perdita di identità locale. Oggi la ristrutturazione-conversione del patrimonio esistente si è trasformata in un settore molto redditizio della più ampia attività immobiliare, che trae profitto dalla differenziazione degli stili di vita e dall'interesse crescente per l'utilizzo degli edifici esistenti. Interi piani di capannoni si trasformano in centri direzionali, le caserme in alberghi, i silos in residenze per anziani. Alcune forme abitative, inizialmente considerate solo espressione eccentrica di pochi outsider, come ad esempio i loft, rappresentano ormai da tempo un segmento di mercato affermato e fanno bella mostra di sé su gran parte dei cataloghi di arredamento. Oggi, nelle grandi città, uno dei settori immobiliari più redditizi è quello della ristrutturazione industriale che opera su vecchie strutture per adibirle ad appartamenti destinati ad una clientela facoltosa. La ristrutturazione è divenuta un'opportunità commercialmente valida e, dal punto di vista del singolo imprenditore, rappresenta anche un investimento realisticamente ponderato per realizzare spazi da destinare al commercio e al terziario, spazi che fino ad oggi erano esclusivamente pensati in termini di nuova costruzione. Accanto a criteri di ordine puramente pratico, dettati ad esempio dal minor costo delle opere di urbanizzazione, dalla vantaggiosa localizzazione e dalla grande disponibilità di spazio, anche i cosiddetti criteri »immateriali« giocano un ruolo sempre più determinante: rispetto alla localizzazione tout-court, il fattore storico acquista un peso sempre maggiore. Il prestigio di tutto ciò che ha una storia, l'atmosfera di autenticità che nasce dalla contaminazione del vecchio con il nuovo, acquisiscono il significato dell'innovazione, dell'inventiva, della disponibilità al dialogo e dell'adattabilità. Non è a questo punto difficile accettare i potenziali svantaggi rappresentati da alcune soluzioni di compromesso nel programma delle funzioni e da una dotazione di standard leggermente inferiore alla norma. Nessuno ormai si scoraggia più di fronte ad alcuni rischi, senza dubbio presenti, come la difficoltà di prevedere in modo completo ogni aspetto economico e finanziario o i vincoli posti dalla tutela monumentale dei beni storici. Il fatto che alcune tipologie dell'edilizia corrente traggano origine dall'opera sull'esistente è un chiaro segnale dello stravolgimento concettuale che si è verificato negli ultimi anni: dal »nuovo Nuovo« al »nuovo Vecchio« o piuttosto al »vecchio Nuovo«. Soprattutto oggi che lo stile di vita è in continua evoluzione, il loft viene spesso realizzato anche nelle nuove costruzioni, dal momento che offre una poliedricità molto apprezzata da proprietari e inquilini. Il piano d'ufficio dotato di una fascia centrale di comunicazione e passaggio (la cosiddetta tipologia del *Kombibüro*) nasce dalla necessità di adattare ad uso lavorativo un volume con una parte interna che gode di cattive condizioni di illuminazione diurna. Con il tempo il *Kombibüro* è diventato una tipologia attuale e apprezzata per la sua comunicatività, anche e soprattutto nelle nuove realizzazioni. L'esperienza del grande padiglione industriale, che si rivela infine un eccellente museo, suggerir-

2.7





2.8

sce la costruzione del prossimo museo secondo le regole del grande volume dotato di un allestimento interno in grado di recepire continue trasformazioni e adattamenti. Tuttavia non esistono sempre le necessità o i concetti funzionali in grado di adattarsi ad un corpo già esistente. E' il caso degli immobili altamente specializzati, per i quali la ricerca di una nuova destinazione praticabile è quasi impossibile, e che al contempo sono troppo costosi da demolire – come ad esempio le casematte o i bunker – o di altri immobili che caratterizzano univocamente un particolare contesto ambientale e per questo motivo devono essere conservati, come i gasometri o gli impianti produttivi che hanno fatto la storia di un sito. In questo caso sarà necessario sviluppare un programma di destinazione su misura in grado di stabilire una nuova relazione tra lo spazio e la funzione. A questa casistica appartiene, ad esempio, la conversione di un granaio in un complesso residenziale (Figg. 2.2, 2.3), la trasformazione di una cokeria in un padiglione espositivo o di una piscina in una biblioteca. La ricerca di un'idea per queste strutture complesse e massicce sfocia frequentemente in una soluzione e in una combinazione di utilizzi ibridi, inimmaginabile in altre situazioni. Il problema della destinazione d'uso più appropriata è presente però anche nel caso di una preesistenza sovrabbondante, che come il frutto di una produzione di massa non è dotata di alcun particolare significato architettonico. Quello che serve sono le idee per gli edifici assolutamente ordinari da convertire in modo assolutamente ordinario. In Germania la sfida riguarda prevalentemente le città dei *Länder* della ex Repubblica Democratica. Con il previsto sviluppo della popolazione, il problema della destinazione degli edifici costruiti negli ultimi cinquant'anni è di natura fondamentale. E' particolarmente insolita, e per ora non ha trovato alcuna applicazione in Germania, l'iniziativa del Comune di Parigi che ha trasformato in alloggi di edilizia economica e popolare i grandi volumi ad uso ufficio, eretti negli anni 60 e 70 e ormai privi di qualsiasi valore commerciale. Dal 1994 l'iniziativa può contare sul sostegno di un programma di sovvenzioni, e molti progetti sono già stati realizzati. La quota in aumento degli immobili più recenti destinati ad essere convertiti è piuttosto impegnativa, soprattutto rispetto alle nuove strategie di destinazione d'uso, anche a causa delle tecniche costruttive sempre differenti e particolari. In futuro, la riflessione sulla destinazione d'uso più adatta per un involucro esistente non coinvolgerà solo il mondo dei tecnici e dei professionisti, ma assumerà anche un'importanza sociale e diventerà un impegno di natura pubblica. I fondamenti estetici della conversione e della ristrutturazione

Con l'allargamento del campo d'azione della ristrutturazione e dell'implicita dissonanza tra volume esistente e nuove funzioni, anche i canoni formali tradizionali perdono valore. La tradizionale regola del «form follows function» non è l'unica ad essere ribaltata quando la nuova funzione viene subordinata alla »predisposizione dello spazio«. E' chiaro che anche lo slogan »contrast always works«, tratto dall'opera di Carlo Scarpa e canonizzato, perde il suo significato originale e viene sostituito da un approccio di volta in volta adattato all'oggetto dell'intervento. La combinazione di vecchie strutture e nuove funzioni richiede soluzioni specifiche e mirate per ogni nuovo oggetto. In altre parole la conversione rivitalizza il *genius loci*: gli architetti fanno riferimento alla storia reinterpretandola in modo originale.

Nel frattempo un numero sempre maggiore di progettisti vede nella ristrutturazione un nuovo campo di sfida. Tutto ciò contribuisce ad evidenziare il mutamento nel modo di intendere la professione da parte dei professionisti, e spiega contemporaneamente la crescente importanza del settore nell'ambito dell'attività professionale. Nonostante questo, il campo della nuova costruzione è sempre considerato quello più gratificante, dal momento che, essendo più svincolato, offre migliori opportunità di espressione. E' comunque in continuo aumento il numero di coloro che considerano l'esistente come una possibilità per creare un contrasto costruttivo sulla scia di un processo dialettico tra la conservazione e l'aggiunta, fatto questo che va di pari passo con l'esperienza maturata nei progetti di risanamento.

La gamma delle soluzioni formali spazia in un campo vastissimo, tra la ricostruzione fedele all'originale, nonostante la nuova destinazione d'uso, alla completa demolizione fatta seguire da una nuova costruzione (Pag. 134 e segg.), passando attraverso una spensierata mescolanza di vecchio e di nuovo. Si va dalla riproposizione di un'immagine già esistita, ma oggi distrutta, alla conservazione di ciò che è momentaneamente presente; dall'enfaticizzazione dei contrasti tra esistente e nuovo alla riprogettazione completa. Le strategie formali della ristrutturazione sono generate dalla polarità dell'aut-aut tra il vecchio e il nuovo. L'importanza da accordare all'esistente e il significato del nuovo dipendono dalle caratteristiche dell'intervento e dalle peculiarità della situazione, e soprattutto dal significato che l'architetto intende dare all'edificio su cui sta intervenendo, indipendentemente dai vincoli di tutela cui è sottoposto. Il fascino formale di una ristrutturazione è celata nell'integrazione e nel coinvolgimento dei differenti piani storici. L'elemento nuovo non acquista mai significato in modo autonomo e sciolto, ma va sempre contestualizzato nel rapporto dialettico con l'esistente.

Dal momento che la pratica architettonica della conversione è altrettanto ampia e ricca di variazioni quanto lo è la gamma delle destinazioni d'uso, ogni giorno più variegata, l'individuazione di una serie di canoni e principi formali universalmente

2.7 Centro culturale e sportivo all'interno di una ex chiesa conventuale, Treviri; Alois Peitz, Ufficio tecnico della Diocesi, Treviri; Gottfried Böhm, Colonia; Dieter G. Baumewerd, Münster. L'integrità spaziale della chiesa rimane intatta; è solo „riprogrammata» avvalendosi dell'allestimento interno.

2.8 Museo della Lenbach Haus a Monaco di Baviera; Kiessler + Partner, Monaco di Baviera
L'infrastruttura urbana crea un'oasi di tranquillità. Il design degli ambienti già esistenti è minimalista: ingresso, saletta d'incontro e vetrine.



2.9

validi si rivela un'impresa pressoché impossibile. Non si possono stabilire principi formali per ogni determinato tipo d'intervento, per stabilire una corrispondenza tra la nuova destinazione e l'obiettivo della filosofia progettuale (form follows new function), né è tanto meno possibile l'applicazione indiscriminata dei concetti formali alla sostanza esistente (form follows the existing). La regola è fatta di forme ibride e combinate. Anche se il singolo intervento in ogni caso concreto è soggetto a specifiche condizioni che derivano dallo stato della costruzione esistente, dalla natura dell'incarico, dalle intenzioni del committente e, non da ultimo, dal progetto dell'architetto, possiamo distinguere tre differenti categorie fondamentali nelle quali si palesano i differenti criteri e approcci al trattamento formale dell'esistente.

Risanamento conservativo dell'esistente nella sua interezza – Ricerca di ispirazione nell'originale

La gran parte degli interventi di conversione nasce dal desiderio di conservare e proteggere l'edificio storico. Il riferimento formale all'immagine storica originale gioca un ruolo decisivo anche dal punto di vista estetico. Un approccio di questo tipo, corrente nel restauro dei beni monumentali, necessita innanzitutto di una nuova destinazione d'uso saldamente legata alla funzione originaria. Spesso la soluzione è rappresentata da un'attività culturale: i castelli vengono virtualmente mantenuti inalterati per essere trasformati in musei destinati a mettere in mostra lo stile di vita dell'aristocrazia, e le antiche abitazioni nobiliari si trasformano in biblioteche. L'interno rimane intatto e l'edificio rimane aperto al pubblico. La conservazione dell'autenticità formale è l'obiettivo di molti musei di storia locale o dell'industria, nei quali il pezzo più importante da esporre è l'immobile stesso. Questo tipo di intervento attribuisce un notevole valore di testimonianza culturale all'immagine storica dell'edificio, che ciononostante non rimanere inalterata. Tutti gli interventi sulla sostanza devono attenersi al principio della minima variazione e della massima cautela. Sono interventi che da un punto di vista formale potremmo definire di «conversione conservativa», che hanno come modello l'idealizzazione dell'originale e si contraddistinguono per la salvaguardia formale dell'esistente, nella sua integrità. Tuttavia l'idea di conservare l'esistente integralmente può rappresentare anche il punto di partenza per un approccio concettuale e progettuale con maggiori affinità verso il restauro, approccio che può prediligere l'atmosfera storica piuttosto che una «pura» esigenza di autenticità. Si tratta in generale di operazioni che si avvalgono delle forme tradizionalmente storiche e per le quali l'immagine dell'essenza storica, apparente o reale, è più importante della sua autenticità. In quest'ultimo caso il contenitore sottoposto al restauro conservativo si trova ad ospitare un contenuto completamente diverso. L'interno e l'esterno si sdoppiano e il risultato è quello di un esistente «perfezionato» che appare spesso più originale dell'originale.

All'estremo opposto di questa idea di autenticità troviamo una strategia che si preoccupa del deperimento controllato degli immobili e dei monumenti. Anche qui al centro del processo formale c'è l'originale o quello che dell'originale rimane. La strategia viene impiegata in tutti quei casi in cui le possibilità di conservare il corpo di fabbrica originale sono inesistenti. La Völklinger Hütte, ad esempio, è una ex acciaieria che rappresenta un patrimonio culturale mondiale ed è stata sottoposta per alcuni anni ad un continuo processo di erosione. La messa in scena della scomparsa e della natura