

# Il *Loft* a Roma. Storia di un *misunderstanding*

*Progetti di riconversione abitativa e l'ambigua pratica della 'rigenerazione urbana' a Roma*

Quotidianamente sfogliando riviste di architettura, camminando per la città, leggendo gli annunci immobiliari ci scontriamo con il termine *loft*. Questa parola è un esempio di come un significato possa evolvere, acquisire un'inaspettata e per questo pericolosa ambiguità.

Negli ultimi anni, in un intreccio di *media, marketing*, mercato immobiliare, il *loft* è rimasto imprigionato in uno schema prestabilito di concetti ordinari dal quale raramente è riuscito a districarsi. Da spazi sperimentali di vita e lavoro, ricavati vantaggiosamente all'interno di fabbriche abbandonate per persone che sceglievano di vivere in piccole comunità partecipative, a prestigiosi alloggi *openspace* per esponenti della borghesia più sofisticata e integrata; essi riflettono l'ambigua pratica della 'rigenerazione urbana' che spesso caratterizza le città.

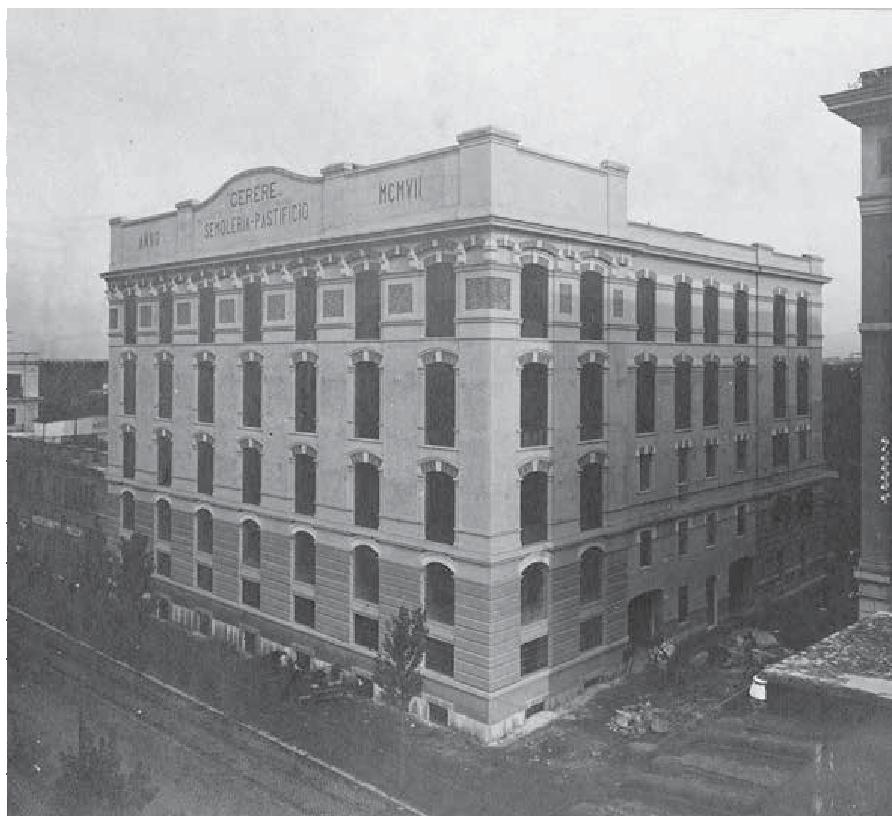
L'obiettivo di questo articolo è allora comprendere, a sessant'anni dall'apparizione dei primi *loft* newyorkesi, quale peso questo strumento architettonico rigenerativo ha avuto, e continua ad avere, all'interno di Roma. Partendo da questo scenario, sulla base di uno studio più ampio<sup>1</sup>, si intraprende una revisione di ciò che è stato realizzato fino ad oggi nell'ipotesi che tra le motivazioni dei mutamenti almeno una parte sia da ricercare nella difficoltà della cultura del progetto romano di riconoscere e rielaborare con tempestività soluzioni adeguate alle dinamiche

dei cambiamenti in atto. Ripercorrere questa traiettoria, mettendone in luce gli aspetti salienti, grazie a una più elevata consapevolezza, intende contribuire ad avvicinare le parti in gioco al paradigma etico ed estetico del riuso abitativo.

Cosa è stato fatto e cosa andrebbe scongiurato per il prossimo futuro?

Il primo caso di *loft* a Roma e forse l'unico che si rifa ai principi originali, è quello dell'ex Pastificio Cerere. Il suo nome, in onore alla dea romana della terra e della fertilità, continua a mostrarsi a caratteri cubitali sulla facciata di via Tiburtina 196, in quella che era ai primi del Novecento parte della più antica delle fabbriche nate nel quartiere di San Lorenzo<sup>2</sup>. L'edificio è affascinante, considerando anche la sua storia, contraddistinta da ripetute giustapposizioni che riescono a trovare, nell'interpretazione ed esaltazione dei principi classicisti (grazie al ritmo delle vetrate, delle cornici marcapiano, delle paraste e delle bugnature ai primi piani), un'unità stilistica ineccepibile con cui calarsi nella fitta maglia residenziale del quartiere romano.

Nata all'interno di due manufatti preesistenti di fine Ottocento, modificati per il nuovo uso dall'ingegner Pietro Satti nel 1907, salvata dai raid aerei americani del 1943 che distrussero in gran parte il quartiere di San Lorenzo, la fabbrica cade in rovina nel 1960 e la produzione in-



1. Il Pastificio Cerere in una foto di inizio Novecento, prima dei successivi ampliamenti.

dustriale di lì a poco viene interrotta (fig. 1). Si ripopola dopo una decina d'anni, quando viene affittata a basso prezzo al Gruppo di San Lorenzo: «l'edificio industriale, quando sono arrivati gli artisti, non aveva neppure i vetri, era tutto da rifare. Ciascuno ha scelto la propria porzione di spazio, ha alzato i muri per delimitarlo, l'ha ristrutturato, perché il luogo era straordinario con queste enormi finestre che lo inondavano di luce. Poi c'erano aree comuni, dove condividere tutto, parlare, litigare, giocare a ping-pong o a poker. Qui man mano si riunivano amici artisti e intellettuali, si beveva e mangiava insieme, quasi fosse una comune»<sup>3</sup>. L'indisponibilità di cospicui finanziamenti e la conseguente assenza di un progetto di riconversione lasciano dunque il manufatto inalterato.

Poi nel 1984 avviene la consacrazione. Lo storico dell'arte Achille Bonito Oliva, il primo a rendersi conto dell'importanza del fenomeno nascente, organizza la mostra 'Ateliers'. Viene così legittimata un'esperienza artistica: «nata in modo pressoché casuale, un percorso condiviso e sperimentato sotto lo stesso tetto, attraverso lo scambio, il dialogo, talvolta la lite ma, al di sopra di tutto, il confronto quotidiano»<sup>4</sup>. Un'affascinante cornice che richiama le esperienze del *loft living* newyorkese e che, nonostante abbia seguito le mode del momento, ha saputo preservare egregiamente le caratteristiche architettoniche del

fabbricato storico (fig. 2). Negli anni successivi si procede al solo restauro conservativo delle parti più significative del complesso, come la maestosa facciata in muratura con inserti di laterizio policromo e i cinque imponenti ballatoi che attraversano a differenti altezze il cortile. Sono interventi minimi che permettono alla fabbrica di mostrarsi ancora in tutta la sua grandezza, in un rispetto per la conservazione che difficilmente ritroveremo nei seguenti casi analizzati.

Eppure ciò che a oggi rammarica constatare è come gli *atelier* abbiano perso completamente il loro carattere abitativo. L'iniziale ibridazione fra vita e produzione artistica ha di fatto lasciato spazio a luoghi basati solo sul lavoro e lo svago. Sicuramente la fama che ha investito l'edificio, e di pari passo le trasformazioni che hanno portato San Lorenzo da quartiere popolare a vibrante zona della *movida*, hanno di fatto snaturato l'originario insediamento, cambiandone profondamente i valori in gioco. La proprietà del Pastificio (sempre della stessa famiglia) ha potuto alzare gli affitti e le imprese, che meglio potevano servirsi di un'atmosfera esclusiva, hanno avuto modo di trasformarlo in luogo di interesse, crocevia di arte e cultura. E seppur l'edificio abbia giovato di questa fama, le mode del momento hanno preso il posto di una comunità basata sul *life-work* unica a Roma.

Ma al di fuori di questa esperienza, peraltro di valenza architettonica limitata, a Roma non si



2. Atelier Pizzi Cannella, Roma, 2004.  
Foto di Claudio Abate.

riparerà di riuso industriale per scopi abitativi fino alla metà degli anni Novanta. Nella maggior parte dei casi si tratterà di interventi dovuti all'imprenditoria privata, dove difficilmente le premesse di progetti basati sull'imperativo morale della cubatura zero sono state capaci di generare casi degni di nota. Il censimento, svolto dalla sottoscritta a Roma fra febbraio e luglio del 2016, ne ha individuati 11; tra questi, tre esempi particolarmente significativi verranno analizzati per impostare un primo discorso critico sul tema.

La ex fabbrica di lampadine M. Coppola in via Assisi fa parte di un intervento che rientra all'interno di un Piano di Recupero del 1995, seppur solo nel 2002, dopo aver subito alcune modifiche, iniziano i lavori terminati nel 2007. L'antico complesso, inaugurato nel 1939, era composto da piccoli edifici fra cui si distinguevano per dimensione e caratteristiche architettoniche due manufatti in stile razionalista. Il primo su due livelli, parallelo a via Assisi, introduceva il complesso alla città. Al centro del piano terra, nobilitato da lastre di travertino, si apriva l'ingresso principale, sormontato da grandi lettere, anch'esse in travertino, con la dicitura "M. Coppola". Sulle estremità, simmetricamente rispetto all'entrata, due aperture secondarie conducevano invece ai capannoni produttivi all'interno del lotto. In contrasto al candore del basamento, il secondo piano in laterizio rosso riprendeva le bucature sottostanti, inquadrata da sottili cornici in travertino, e accentuava la simmetria dell'edificio con due ampie terrazze che ne alleggerivano proporzioni e rapporti (fig. 3). Immediatamente dietro spiccava il grande blocco della produzione,

in cemento armato, caratterizzato da tre piani fuori terra, all'incirca di 6 metri l'uno, illuminati da grandi vetrate rettangolari, disposte regolarmente lungo le facciate laterali che si sviluppano per 50 metri perpendicolarmente a via Assisi. L'edificio, diviso longitudinalmente in tre campate strutturali, si elevava nella navata centrale di un ulteriore piano che si mostrava nel prospetto verso la ferrovia, visibile da via del Mandrione, con un sistema di piccole feritoie a tutta altezza ripetute su ogni piano lungo l'intera superficie. A coronamento, una torretta dell'orologio in laterizio calava il complesso all'interno della città identificandolo con un linguaggio prettamente urbano (fig. 4).

Il progetto di riconversione, assieme al recupero di altri due piccoli depositi a nord dell'isolato, prevede la creazione di quattro condomini residenziali e la costruzione *ex novo* di una palazzina di cinque piani. Le preesistenze, a meno del manufatto dedicato alla produzione, rimangono pressoché invariate e vengono recuperate, sfruttando le insolite altezze industriali, per configurare appartamenti su due livelli. L'edificio produttivo subisce invece evidenti mutamenti: venendo meno a ogni principio di riconoscibilità e comprensione dei luoghi si procede a mascherare i prospetti con un sistema di logge, a foderarlo con un rivestimento in laterizio e a suddividerlo in più piani. A queste azioni, si aggiunge l'applicazione di alcune finiture che, utilizzate su tutti i manufatti, cancellano i pochi caratteri stilistici ancora presenti, unificando e omogenizzando sotto uno stesso 'stile' l'intero complesso che a prima vista appare come di nuova costruzione. Non è allora un caso che il nome dell'impianto sia stato rimosso dalla facciata, che il late-



3. La fabbrica Coppola agli inizi degli anni Novanta, prima del progetto di riuso. Foto di Maria Argenti.



4. La fabbrica Coppola. L'edificio visto da via del Mandrione. Foto di Maria Argenti.

rizio abbia assunto un sapore domestico grazie a una nuova tonalità rosa salmone, che il piccolo deposito materiali con tetto a doppia falda abbia preso una sembianza rustica di 'casale' e che gli annunci immobiliari non facciano, in nessun momento, riferimento all'ex stabilimento. Ciò che viene preservato sono gli elementi in continuità con l'aspetto urbano (come la torretta, l'edificio amministrativo, le piccole finestre), tutto il resto viene occultato. Sembrerebbe in ultima analisi che la strategia di riconversione abbia approfittato della preesistenza per ricavare unicamente spazi residenziali tradizionali fra i quali la fabbrica finisce per diventare il "fantasma" di se stessa (fig. 5).

Seguono poi altri casi che, seppur sulla stessa impronta, introducono un'ulteriore tematica, quella del 'copia-incolla' o della replica in archi-

5. La fabbrica Coppola. La torre dell'orologio oggi inglobata fra i camini e le terrazze delle nuove residenze.



tettura. La riproposizione volumetrica dell'impianto produttivo, in una sorta di *disneyland* industriale, è a esempio il caso dell'ex Tipografia Romana Operaia Cooperativa di via Morosini 17, intervento iniziato nel 2014 nel quadrante sud di Trastevere.

Inizialmente il progetto *Orti del Gianicolo*, firmato dall'architetto Giorgio Tamburini, prevedeva la ristrutturazione dell'immobile esistente, che consisteva nel mantenimento dei capannoni adibiti a tipografia adeguati per la nuova destinazione d'uso, e la demolizione e ricostruzione della zona dei servizi escludendo dal progetto uno storico manufatto su via Morosini, vincolato dalla Sovrintendenza Archeologica del Comune di Roma (figg. 6-7). Poi durante il cantiere, forse a causa dell'avanzato grado di deterioramento delle strutture e al conseguente aumento dei costi che l'eventuale risanamento avrebbe comportato, i presupposti cambiano: i capannoni vengono smantellati e ricostruiti in tutte le loro parti, tra cui le capriate in legno e il tetto a due falde, fedelmente riproposte con il fine di evocare i caratteri salienti della struttura preesistente. Definiti i profili di questa 'scenografia storica' vengono inseriti altri due volumi, questa volta in stile 'contemporaneo', che si discostano dai manufatti esistenti per dimensioni e materiali, riconfigurando i restanti fronti del cortile interno attorno al quale gravitano tutte le residenze: tredici appartamenti dai diversi tagli. Succede allora che passato e presente si scontrano e si amalgamano, nulla è comprensibile, tutto è intercambiabile (fig. 8).

Questa "disgiunzione" fra forma e contenuto – segnalata già da Erwin Panofsky negli anni Cinquanta<sup>5</sup> – è ciò che rimarca l'ambiguità di questi

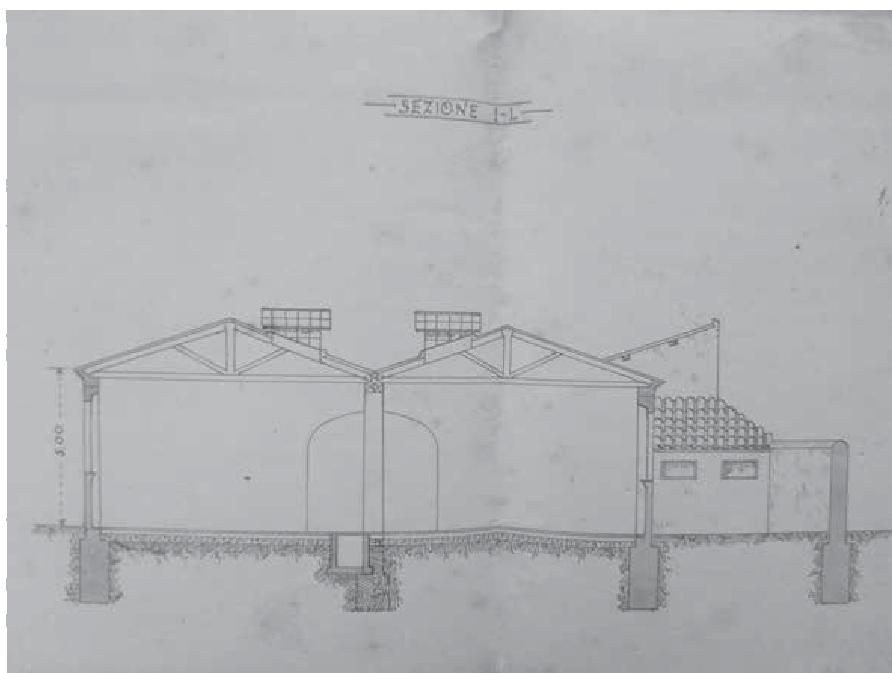
progetti che riescono però ad attrarre acquirenti disposti a pagare l'esperienza di 'vivere in una fabbrica'. Sorge spontaneo domandarsi perché tali esperienze abbiano trovato tanto successo. Possiamo dire che esiste ed è riconosciuto un 'fascino delle industrie' così come Ruskin rilevava un tempo il 'fascino delle rovine'? Sicuramente la suggestione per gli spazi del passato, la seduzione per l'idea di abitare in modo non convenzionale, l'attrazione per la storia della città e delle fabbriche come monumenti del passato recente, il diffondersi di una nuova estetica legata al mondo industriale, nascono in risposta a una società che,

se all'epoca di Ruskin iniziava a operare a danno della natura e dell'uomo, a oggi ha in gran parte causato la saturazione incontrollata degli spazi liberi.

In contrapposizione alla tendenza delle *smart city*, sempre più avveniristiche e tecnologicamente efficienti, di fronte al patrimonio industriale dimenticato e sempre più alla deriva sentiamo la necessità di recuperare quanto più possibile i frammenti "sconfitti" della città. Ma se per Ruskin l'amore verso la natura e le rovine portava alla rinuncia all'azione e alla sola contemplazione del tempo trascorso attraverso le varie stratificazioni



6. Tipografia Romana Operaia Cooperativa, il prospetto vincolato. Roma, Archivio Storico Capitolino, Ispettorato Edilizio, prot. 2038, 1923.



7. Tipografia Romana Operaia Cooperativa, sezione sui due capannoni inizialmente recuperati come da progetto dell'architetto G. Tamburini. Roma, Archivio Storico Capitolino, Ispettorato Edilizio, prot. 2038, 1923.



8. Ex Tipografia Romana Operaia Cooperativa, *render* di progetto. Sulla destra, i due edifici realizzati sulle forme dell'antico stabilimento. Sulla sinistra, l'edificato realizzato in stile "contemporaneo".



9. Le Residenze Ecosostenibili su via di Casalbertone, Studio Transit.

10. Gli edifici della ex SCAR prima della demolizione, avvenuta per fasi fra il 2007 ed il 2011.



che aumentano la loro bellezza e forza evocativa; oggi la spinta alla salvaguardia conduce ad un'incontrollata conservazione della preesistenza e in alcuni casi alla eccessiva celebrazione della passata funzione produttiva che sfocia nel paradosso dell'imitazione.

Di più ampio successo mediatico è infine la ex SCAR, nel quartiere di Casalbertone, al tempo fabbrica di conserve alimentari, riconvertita tra il 2007 ed il 2011 in *Residenze Ecosostenibili* su progetto dello Studio Transit. In questo caso il progetto di riuso ne ha previsto la completa demolizione a meno di un edificio. All'immagine statica e materica di un recinto metallico, in cui viene inglobato l'esistente, si contrappone quella libera delle sinuose balconate dell'edificio residenziale che si rivelano attraverso due tagli sui fronti laterali. Gli appartamenti, sono quanto di più all'avanguardia a Roma, dotati di domotica e sistemi innovativi di riscaldamento; sono i primi a ricevere nella città la doppia certificazione CasaClima e LEED. Il risultato è però un'architettura sfarzosa che poco dialoga con la preesistenza e il contesto popolare del quartiere in cui si inserisce e i cui valori di sostenibilità ed efficienza energetica sembrano esageratamente inflazionati e in parte travisati dalla committenza (fig. 9).

Nel caso specifico del manufatto esistente, la giustapposizione di un nuovo rivestimento in scorza di travertino, l'aggiunta di parapetti in maglia metallica e un grande orologio urbano generano un *camouflage* fin troppo esagerato, quando forse, in questo caso, sarebbe stato interessante partire da ciò che c'era. Un edificio simbolico che si sviluppava su tre livelli, serviti da un corpo scala che divideva asimmetricamente il fabbricato e di cui i prospetti dicromi e astratti rivelavano il ritmo serrato delle sei campate strutturali in cemento armato a vista, affidando all'esibizione espressiva della struttura portante il disegno sobrio delle facciate. Un linguaggio costruttivo e figurativo a metà strada tra conservazione della tradizione e innovazione tecnologica a cui molti architetti moderni si affidarono indagandone l'estetica formale e la bellezza della sincerità materica, non a caso è facile poter trovare assonanze con l'edificio a ballatoio di Adalberto Libera per il Tuscolano del 1950-54. Riprogettarne un uso abitativo avrebbe potuto implicare un nuovo significato senza intaccare l'essenza stessa di cui la struttura si componeva. 'Foderare' i prospetti con lastre di travertino, rendendo impossibile la lettura del telaio, ha nascosto di per sé il valore della struttura che ora appare come un'ordinaria palazzina residenziale. L'insensatezza dell'intervento non a caso si esplicita nella scelta ultima,

avvenuta in sede esecutiva, di demolire la preesistenza per costruire un edificio *ex novo*, identico a quello previsto dal progetto di riconversione, risparmiando così tempi e costi aggiuntivi che il recupero avrebbe comportato (fig. 10).

Tutto questo sembra succedere a causa dell'ossessione della spettacolarità ed evidenzia la necessità di una riflessione ormai ineludibile attorno al binomio: inventiva/pertinenza, libertà/rinnovamento, questione oltremodo complessa in quanto: «l'inventiva è l'esatto opposto dell'estro gratuito. È la capacità di risolvere un problema spingendo avanti la conoscenza. Il formalismo al contrario non inventa nulla, ma marcia fermo sul posto; e un'architettura disattenta alle esigenze sociali diventa, di fatto, strumento di un sistema iniquo»<sup>6</sup>. Solo rinunciando all'ossessiva affermazione personale si può allora continuare a restituire valore a queste esperienze, insegnando come il rispetto per la preesistenza non limiti il riuso se si comprendono le potenzialità di tale progettualità, ma al contrario lo nobiliti evitando l'appiattimento della globalizzazione dei linguaggi e della memoria.

#### ANDARE OLTRE. COSA CI ASPETTA?

Possiamo concludere che, nonostante costantemente citato, il grande assente di questa trattazione su Roma è il *loft*, inteso come spazio per abitare una fabbrica in forma partecipativa, sperimentale e innovativa. Si tratta di progetti che se già in partenza sono lontani da verosimili aspirazioni

di ricerca tipologica e architettonica, tanto meno presentano interesse nel tutelare la conservazione dei complessi industriali in cui si collocano. Nella maggior parte dei casi ci troviamo davanti a interventi che hanno ecceduto nell'articolare gli interni con tramezzi e soppalchi, nascondendo l'ordine gigante degli spazi industriali, sostituito e manipolato prospetti attraverso nuovi elementi di scontata domesticità sostituendo così l'immagine di fabbrica con quello che Rem Koolhaas definirebbe un *ugly & ordinary condominio*. Si tratta di un patrimonio eterogeneo e diffuso, spesso di proprietà privata e quindi sottoposto a vincoli meno rigidi di quelli relativi al patrimonio pubblico. La tutela da parte dell'amministrazione capitolina appare infatti ancora poco efficace, priva di criteri chiari e costanti e invece piena di vincoli basati su una «concezione prevalentemente rigida, che finisce poi per cedere su pochi punti scoordinati, che finiscono col rendere meschina e confusa l'immagine dell'edificio, togliendogli l'austera grandezza dell'architettura povera»<sup>7</sup>. Idealmente il progetto di riconversione abitativa dovrebbe essere inteso come opportunità concreta per individuare modelli economici innovativi in grado di innescare nuove pratiche di vita comune e partecipativa, e il progetto architettonico strumento privilegiato per elaborare l'auspicabile sintesi. La sfida è dunque capire come sia possibile «vivere in una fabbrica», abitare qualcosa che casa non è.

Emilia Rosmini  
PhD Sapienza Università di Roma

---

#### NOTE

1. E. Rosmini, *Riabi(li)tare una fabbrica. Strategie di riconversione del patrimonio industriale per un nuovo modello di vivere partecipativo*, Tesi dottorale, Dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Ingegneria, Sapienza Università di Roma, 2018, Tutor Maria Argenti.
2. M. Pazzaglini, *San Lorenzo 1881-1981: storia urbana di un quartiere popolare a Roma*, Roma, 1989.
3. R. Gramigna, *La Nuova Scuola Romana. I sei artisti di via degli Ausoni*, Roma, 2005.

4. E. Giorgi, *Cronache dal Pastificio Cerere*, in «Icon Design», rivista online, 2017.

5. B. Pedretti, *Sull'ermeneutica fisica dell'architettura*, in C. Rochetta, M. Trisciuglio (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, 2008, pp. 26-37.

6. M. Argenti, *Inventiva e pertinenza*, in «Rassegna di Architettura e Urbanistica», Riflessione a margine della 15. Biennale di Architettura, 2016, 149, p. 6.

7. S. Giriodi, *Abitare le fabbriche?*, in Rochetta, Trisciuglio (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, cit., pp. 322-327.