

Campus Tor vergata: il Social Housing debutta in Università

Scompaiono le celle affiancate lungo corridoi chilometrici che caratterizzavano spesso in passato gli alloggi studenteschi. Il modello organizzativo proposto per Tor Vergata aggrega residenze, ma anche ambienti di studio, di soggiorno, di ristorazione e per il tempo libero, attorno ad una corte interna verde che, oltre a svolgere un importante ruolo bioclimatico, rappresenta anche lo spazio di incontro e di studio.

Come avveniva nell'atrio della domus romana, la corte interna rappresenta il centro aggregativo e simbolico della piccola comunità che si insedia in ogni unità residenziale.

Le 17 unità che compongono il complesso sono organizzate, a loro volta, attorno ad uno spazio verde centrale di cinque ettari: un grande parco attrezzato per lo sport e la vita associata e dove, fatta eccezione per i transiti di servizio, sono ammessi solo percorsi pedonali e ciclabili, le auto restano fuori, nei grandi parcheggi.

Superando il concetto degli edifici/barriera, degli oggetti architettonici chiusi rispetto al territorio che li circonda tipico purtroppo delle urbanizzazioni recenti, i palazzi del campus accolgono al proprio interno la rete dei percorsi ed il sistema degli spazi comuni e dei giardini, che formano il tessuto connettivo dell'intero complesso edilizio.

Interno ed esterno, individuale e collettivo, si incontrano e trovano nuove forme di coesione, rendendo possibili i fenomeni di scambio sociale e di arricchimento culturale che rappresentano un'esperienza essenziale della vita e del percorso formativo degli studenti, come avveniva abitualmente negli insediamenti storici e che dovrebbero essere alla base di ogni intervento urbano. La permeabilità è la parola chiave di questa architettura ed i grandi portali di ingresso che si aprono sulle corti interne interpretano fisicamente e simbolicamente il tema dell'apertura.

Sul piano dell'immagine il progetto propone un'architettura lontana dalle spericolate performance, come dalle pompose esibizioni presenti spesso nei monumenti della contemporaneità.

I volumi architettonici presentano geometrie elementari: la ricchezza del progetto risiede nel valore delle soluzioni spaziali, nella leggerezza, nella trasparenza e nel gioco dei colori, dei riflessi e delle penetrazioni visive e delle interazioni che annullano la consueta distinzione interno/esterno.

Un involucro leggero e traslucido in vetro grezzo retroventilato, alternato a rivestimenti in blocchi lapidei con effetti cromatici diversi ed il travertino romano, rivestono le murature, proponendo effetti architettonici inconsueti e creando al tempo stesso una efficace protezione climatica per lo spazio abitato.

La riproposizione del "tipo edilizio" della casa a corte, tipico della nostra tradizione storica, introduce benefici ampiamente sperimentati che producono regolazione termica e ventilazione naturale negli ambienti. Inoltre il cappotto termico, le pareti ventilate, gli schermi solari, si integrano con l'ottimizzazione degli impianti e l'utilizzo di energie rinnovabili.

I risultati sono :

- i pannelli termici e fotovoltaici coprono il 70% del fabbisogno per la produzione di acqua calda ed il fabbisogno per l'illuminazione stradale;
- emissioni di CO2 evitate : 1150 quintali/anno;
- alto rendimento impiantistico (COP 4) con risparmio del 25% rispetto agli impianti più diffusi;
- illuminazione con lampade LED per gli esterni e fluorescenti per gli interni, in grado di apportare un risparmio del 30%;
- protezione passiva:
 - gli schermi frangisole offrono un'elevata protezione dall'irraggiamento solare;
 - le pareti coibentate a cappotto con alto valore di isolamento (trasmittanza 0,3) riducono il fabbisogno energetico per la climatizzazione;

- le corti interne, attrezzate con piante e rampicanti, hanno forte impatto sul microclima mitigando le temperature e fornendo umidità e ventilazione naturale.

L'intero progetto è stato realizzato tramite il Fondo Aristotele, caso unico in Italia di investimento di capitali di un ente previdenziale pubblico (Inpdap) in immobili strategici per lo sviluppo del Paese tramite un partner privato. Ad oggi Aristotele ha impiegato con successo i capitali resi disponibili da Inpdap per:

- costruire nuove residenze per studenti universitari (3000 nuovi posti letti in fase di realizzazione);
- realizzare laboratori di ricerca, privati e pubblici, e nuove strutture mediche specialistiche (130.000 mq di nuove strutture);
- supportare i piani di sviluppo dei principali atenei italiani (70.000 mq di nuove aule e laboratori);
- investire in strutture e servizi specifici per la terza età (1.110 posti letto in residenze assistenziali).

Marco Doglio, Amministratore Delegato di Fabrica Immobiliare SGR SpA, gestore del fondo dichiara: “Il Piano Casa del Governo è rivolto anche ad incrementare l’offerta residenziale temporanea per studenti, ambito in cui Fabrica ha agito da apripista con il fondo immobiliare Aristotele che, dal 2005 ad oggi, ha già investito circa 180 milioni di euro per realizzare 3.000 nuovi posti letto in campus universitari in tutta Italia, da Roma – dove, oltre all’intervento di Tor Vergata, sta realizzando altri 600 posti letto al Tecnopolo Tiburtino – a Milano Bicocca, a Bari, dove proprio ieri abbiamo inaugurato una nuova struttura da 600 posti letto. Un track record distintivo, dunque, che intendiamo arricchire di nuove esperienze: una delle sfide che ci attende nell’immediato futuro è infatti l’avvio di un nuovo piano di investimenti per Aristotele che, coinvolgendo altri investitori istituzionali, possa arricchire il portafoglio del Fondo di nuove iniziative”.

Progettista: Arch. Marco Tamino (Ingenium RE)

Company Profile Ingenium Real Estate S.p.A.

Ingenium Real Estate S.p.A. è una realtà dinamica ed ampiamente consolidata che offre servizi innovativi ed efficaci a vasto raggio nel campo immobiliare. Nata fondendo l’esperienza e il know how maturati in oltre trent’anni di attività dai soci fondatori, si è strutturata acquisendo risorse tecniche e figure professionali affermate nei settori di competenza e strutturando una rete di consulenze specialistiche di supporto di livello internazionale.

L’organizzazione del lavoro è flessibile ed articolata in team multidisciplinari dedicati ciascuno ad un commessa e guidati da un PM che ne coordina l’attività assicurando in particolare il rispetto dei budget e delle tempistiche programmate.

La società ha acquisito nel tempo una clientela di primaria importanza nazionale per la quale svolge compiti di valorizzazione e gestione integrata dei patrimoni immobiliari affidati.

Ingenium RE è una società con certificazione ISO 9001. Ulteriori informazioni: www.ingeniumre.it