

**RIGENERAZIONE URBANA**15-05-2024 [ALESSIO GAROFOLI](#)**Da Beirut alla città nel verde: la volta buona per le Torri Ligini all'Eur***Dopo decenni di degrado i lavori finiranno nel 2026. Nel complesso arriveranno le Ferrovie dello Stato*

**D**a Beirut alla Roma del futuro: le Torri Ligini all'Eur hanno una data di fine dei lavori, prevista per il 2026, che porrà termine a un lungo periodo di degrado. Le Torri di proprietà di **Cdp Real asset sgr**, ospiteranno una nuova sede delle **Ferrovie dello Stato**. In questo modo non saranno più chiamate, con cinismo tutto romano, "Beirut". La **Carron spa di Treviso**, già al lavoro sulla riqualificazione funzionale al ripristino strutturale degli edifici e al rifacimento delle facciate (prima fase denominata **shell & core**), si è aggiudicata anche l'esecuzione della seconda fase, quella di **fit out**: ovvero la progettazione costruttiva e l'esecuzione di tutte le opere architettoniche, impiantistiche, di allestimenti e apparati passivi IT, nonché di sistemazione, personalizzazione e finitura degli edifici, delle parti comuni e delle aree esterne che compongono il complesso immobiliare.

Partiti nel luglio 2024, i lavori saranno consegnati a **settembre 2026** (mentre la fine dei lavori della prima parte è prevista, come programmato, per il prossimo autunno). Per la realizzazione del progetto la squadra di cantiere prevede anche punte di **350/400 addetti**. L'intervento ha un valore complessivo pari a circa **225 milioni di euro**.

Edifici di pregio che dominano il laghetto artificiale, costruiti nel 1961 su progetto di **Cesare Ligini** e collaboratori per diventare gli uffici del ministero delle Finanze, poi finiti in disuso per decenni e cartolarizzati nel 2002. Finalmente ritroveranno una funzione in un quartiere di peso che sta valorizzando le sue architetture, tra il protagonismo della Nuvola e il rilancio del

**palazzo dei Congressi.** L'attuale progetto di recupero è un prodotto dell'epoca recente in cui le Torri dovevano diventare il **quartier generale di Telecom Italia**: iniziativa di riqualificazione, fino a quel momento la più concreta, andata all'aria nel 2016 tra i ripensamenti della stessa compagnia telefonica e la contrarietà di Virginia Raggi e Paolo Berdini, facendo perdere 180 milioni di investimenti a Cdp. Nel 2015 il concorso indetto dalla società Alfiere spa, che deteneva le strutture, è vinto da **Uno-A Architetti Associati (capogruppo mandataria), architetto Sonia Calzoni e Bema**. Questa attività finisce col progetto esecutivo terminato e validato. E ora il cantiere va avanti secondo quel concept per quanto riguarda gli esterni. Successivamente, dapprima Alfiere, partecipata di Cdp Immobiliare, poi la stessa Cdp avrebbero sottoscritto con la Rti una serie di incarichi: uno per la progettazione definitiva, uno per l'esecutiva e per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione. E ancora, uno per l'affidamento delle attività necessarie alla predisposizione della documentazione progettuale per la certificazione dell'immobile, secondo il protocollo **Leed, livello Gold**, che ne dimostrerà il massimo dell'efficienza energetica; e l'ultimo per la predisposizione di una variante al titolo edilizio e un'altra al relativo progetto esecutivo.





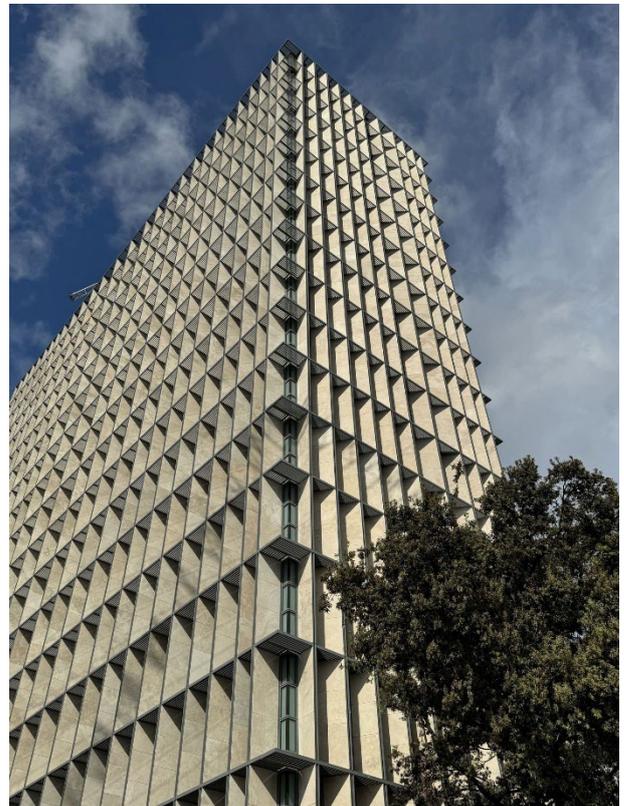
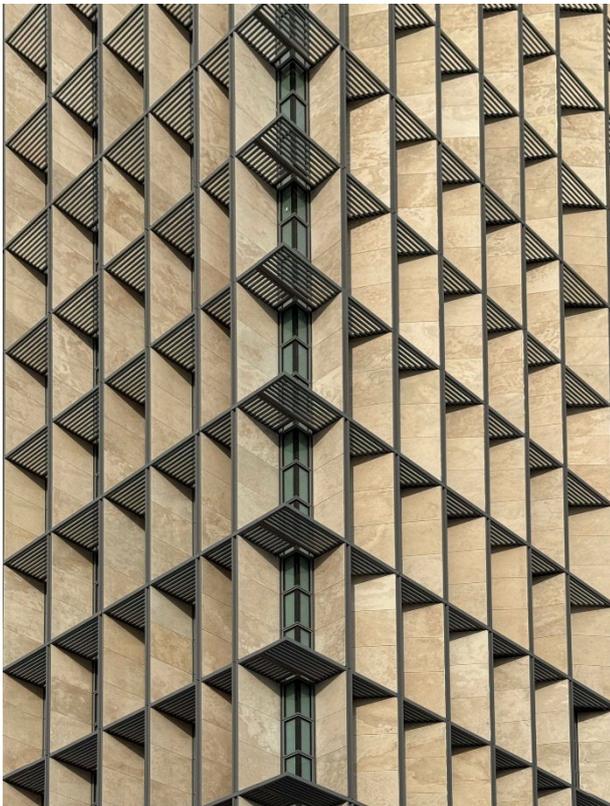


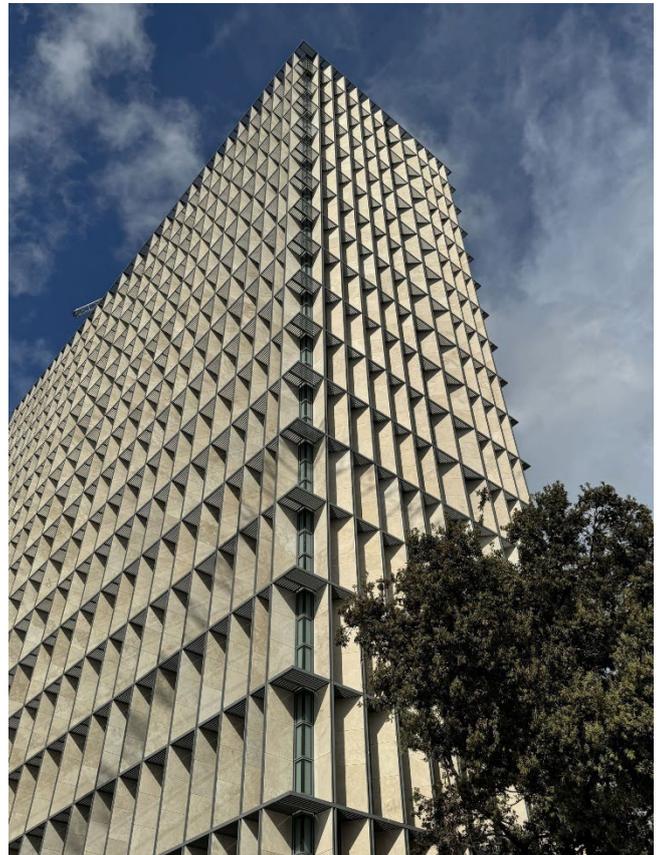
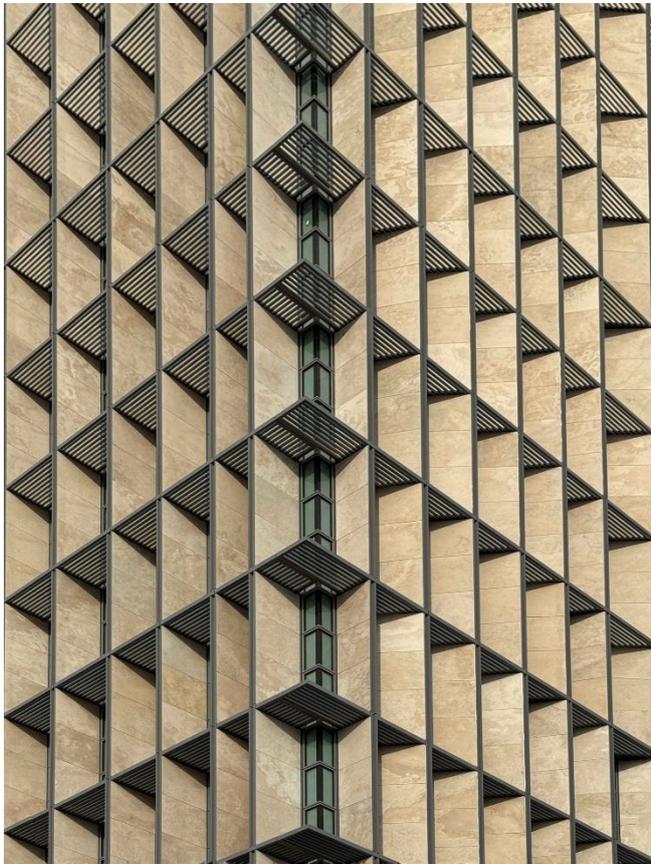


**Città e natura.** Il concept di Uno-A Architetti Associati, Calzoni e Bema è stato denominato **City as nature**, e sarà attuato in una zona in cui di natura ce n'è parecchia decidendo di valorizzarla. È basato sull'idea di lasciare che i volumi originali, stereometrici e astratti, sorgano da un **grande basamento urbano rinaturalizzato**, avvolti in un nuovo involucro performante e mutevole.

---

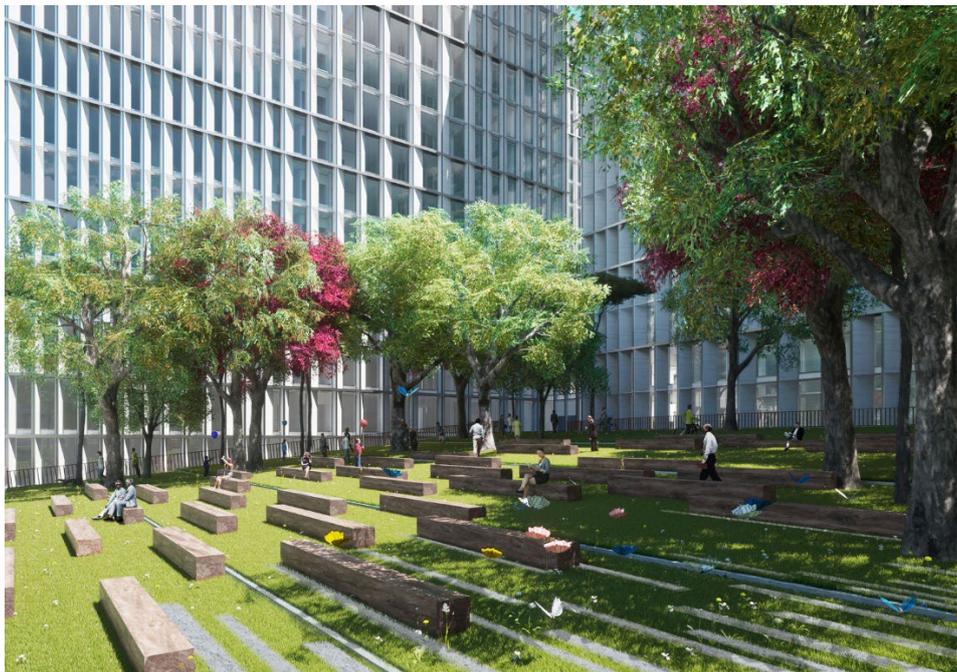
Le rinnovate Torri dell'Eur sono pensate per diventare un edificio **rigenerativo e biofilo**. Il progetto è inquadrato come **intervento di restauro e risanamento conservativo**.

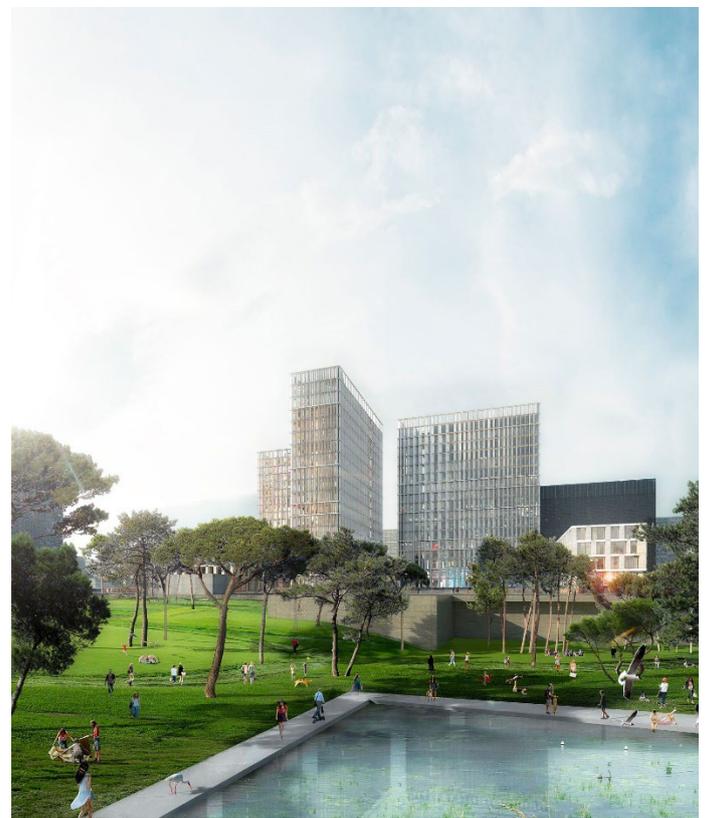




Il lotto di intervento, delimitato da via Cristoforo Colombo, viale America, viale Boston e viale Europa con un'estensione di oltre 15.500 mq, si colloca sul lato settentrionale del laghetto artificiale dell'Eur, a ridosso di quest'ultimo e della stazione della **metro B Eur Fermi**. Il complesso è strutturato in sei corpi di fabbrica: tre torri, di diciassette piani ciascuna, un edificio in linea di quattro piani lungo Viale Boston e uno di quattro piani con affaccio su via Cristoforo Colombo, oltre ad un edificio più piccolo di due piani fuori terra, che funge da collegamento fra gli edifici maggiori. I diversi corpi di fabbrica insistono su un basamento comune costituito da un doppio livello interrato. La superficie lorda complessiva degli edifici è di 60mila mq per i piani fuori terra e 22mila per quelli interrati. La superficie utile lorda (Sul) complessiva è pari a **48.500 mq**.







**La lunga odisea.** Nei tanti anni di abbandono e decadimento i propositi di dare nuova vita alle Torri sono stati diversi. Quand'era sindaco Walter Veltroni voleva abatterle per sostituirle con residenze di lusso firmate **Renzo Piano**. Arriva poi Gianni Alemanno e procede con l'iter, ma i vincoli architettonici impediranno il piano: niente demolizione, sarà restauro. All'epoca in cui al Campidoglio c'è Ignazio Marino, siamo nel 2015, parte il progetto Telecom Italia che avrebbe dovuto vedere la luce entro il primo semestre del 2017. Ma Tim ci ripensa e la giunta Raggi, nel frattempo subentrata, blocca l'iniziativa revocando ai proponenti il permesso di costruzione. Fino a che nel 2019 Roma Capitale e Cdp, che ha rilevato da Tim il restante 50% di Alfiere spa ed è dunque unica proprietaria del complesso immobiliare, annunciano finalmente **l'avvio dell'intervento**. Che stavolta si farà. E un altro pezzo di Roma non sembrerà più vittima di una guerra civile (*aggiornato al 23 luglio 2024*).

## **Timeline**

- 8/5/2015 – **Nuovo headquarter Telecom nelle torri di Ligini all'Eur**
- 26/6/2015 – **Telecom investe sugli under40 per la nuova sede dell'Eur**
- 9/7/2015 – **Ecco i sei "under40" in corsa per firmare il nuovo Headquarter Telecom**
- 12/9/2015 – **UNO-A Architetti Associati vince all'Eur per Tim, Telecom e Cdp**

## **Immobiliare**

- 13/01/2016 – **Tim cambia il brand e svela il nuovo headquarter: sede per 5mila persone pronta in un anno**
- 26/11/2017 – **Torri dell'Eur: c'è il permesso di costruire, niente oneri a favore del Campidoglio**

*In copertina: foto di cantiere ©Sonia Beatrice Calzoni*