



MATRICOLA EDIFICIO	2931
MUNICIPIO	II
ARCHIVIO CONSERVATORIA	posizione 539 (ex 2536)
CATASTO	foglio 555 part. 30
DENOMINAZIONE ORIGINALE	scuola materna di via Pinciana
TIPO DI SCUOLA	materna
DENOMINAZIONE ATTUALE	“Giardino incantato”
UBICAZIONE	via Pinciana, 10
TIPO DI PROVENIENZA	area e edificio di proprietà comunale
REALIZZAZIONE	costruzione originale del '600 (come edificio di servizio del Casino della Villa Borghese) 1969: trasformazione in scuola materna comunale
TECNICA COSTRUTTIVA	muratura portante
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 2.800 ca.
SUPERFICIE COPERTA	mq 725 ca. (26%)
VALORE INVENTARIALE STORICO	€ 502.771,00



### **A** LA STORIA DELL'EDIFICIO

#### **1 - CONTESTO, TIPO INSEDIATIVO E TIPO EDILIZIO**

#### **2 - CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE**

### **B** LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E I DATI GENERALI

#### **1 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA EDILIZIA**

#### **2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTI**

### **C** LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2005)

#### **1 - RILIEVO FOTOGRAFICO**

#### **2 - STATO DI CONSERVAZIONE**

#### **3 - VALUTAZIONI SULLE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI AVVENUTE E SUGLI USI ATTUALI**

### **D** LE QUALITA'

#### **1 - VALUTAZIONE CRITICA: QUALITA' ARCHITETTONICHE, URBANE, AMBIENTALI**

#### **2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA**

## A LA STORIA DELL'EDIFICIO

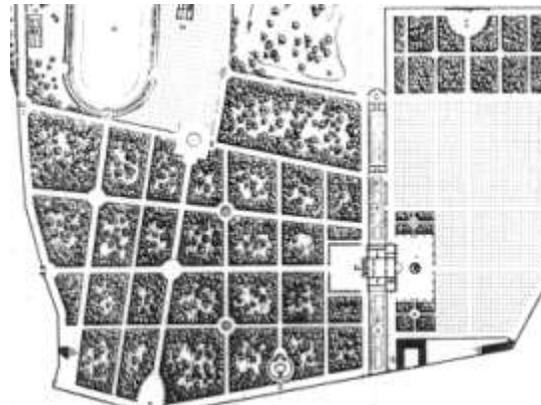
### A1 – CONTESTO, TIPO INSEDIATIVO E TIPO EDILIZIO

L'edificio fu realizzato nella Villa Borghese come uno dei fabbricati di servizio del *Casino* (oggi Galleria Borghese) ed è infatti già raffigurato nelle rappresentazioni del '600. Era posto esternamente al perimetro del secondo recinto della villa - il giardino privato del principe ora Parco dei Daini - scostato di poco dalla recinzione del *Giardino de' melangoli*, uno dei Giardini segreti che si allungavano a destra e a sinistra del *Casino*. In una descrizione del 1650 l'edificio è definito come "Uffizi ad un piano con cucina, pasticceria, dispensa; sul cortile un portone sulla via Pinciana". Nel 1667 è indicato come "stalle et habitazioni di servizio".

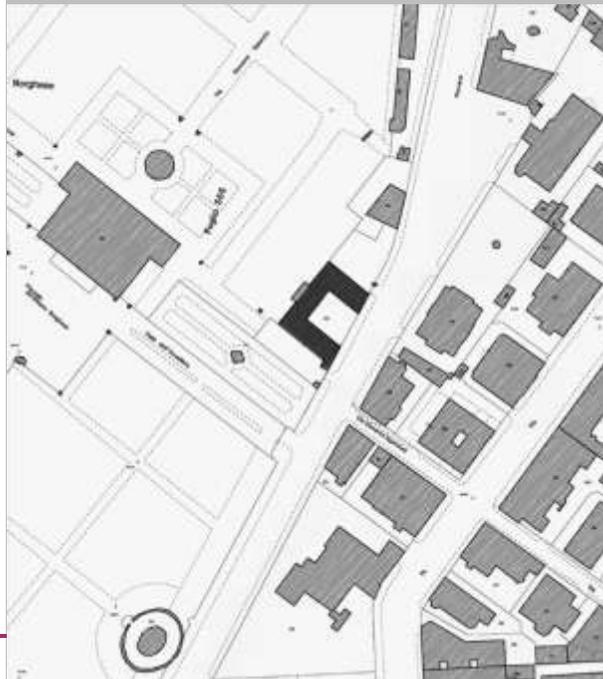
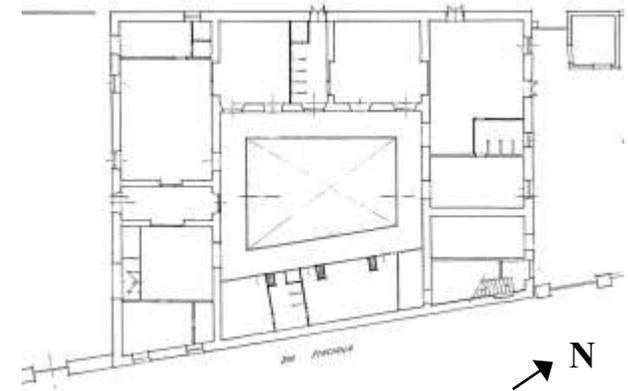
In diverse raffigurazioni è rappresentato sempre come una C dai bracci più lunghi di quelli attuali, chiusa su via Pinciana da un muro di recinzione con un portale centrale, che gli dava accesso direttamente dall'esterno della Villa.

Con l'allargamento di via Pinciana l'edificio è stato tagliato ed è stata ricostruita la chiusura su strada spostando il portale, attuale ingresso alla scuola, lungo il muro di recinzione in continuità con il prospetto della scuola. La planimetria restava comunque organizzata secondo una sequenza di ambienti serviti direttamente dallo spazio aperto centrale.

Dopo diverse destinazioni assunte nel tempo, nel 1969 l'edificio è stato ripreso in gestione dal Comune per realizzare la scuola materna comunale. Costruiti gli ambienti lungo il muro su strada, la pianta ha assunto una conformazione a corte, completata infine attraverso la realizzazione di un percorso vetrato sul perimetro interno che funziona come elemento distributivo. L'area all'aperto di pertinenza della scuola circonda l'edificio su tre lati, lasciando la superficie più vasta alle sue spalle, verso i giardini di Villa Borghese.



*Plan général de la villa Borghese et des ses jardins, da Percier e Fontaine, 1809*

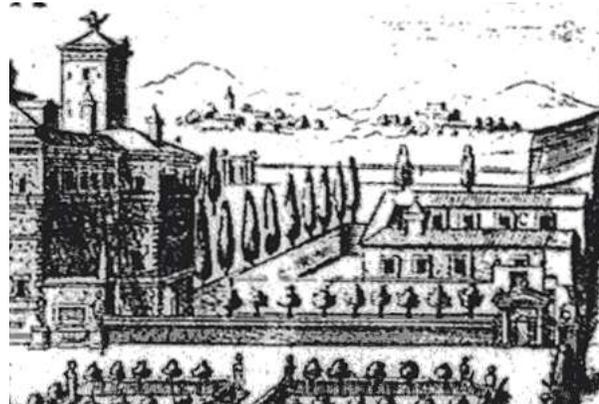


Ⓐ LA STORIA DELL'EDIFICIO

A2 – CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE



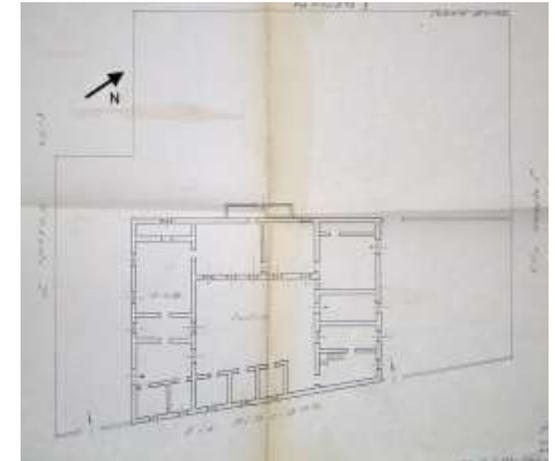
Pianta prospettica di Simone Felice Delino del 1667



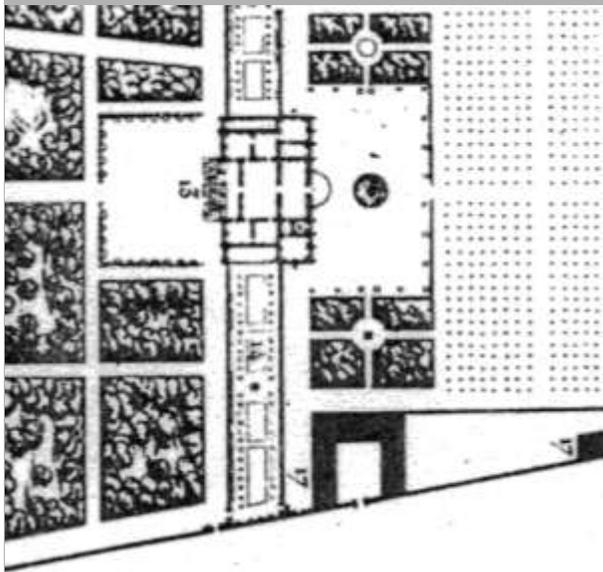
- **1968** – disdetta della Convenzione con l'Istituto Religioso Suore di Maria S.S. Consolatrice per la gestione dell'Asilo, già dell'Istituto Autonomo Agro Romano, per l'apertura di due sezioni di Scuola Materna Comunale

- **1969 : 22 ottobre** – verbale di consegna

- **1985** – progetto per l'adeguamento antincendio



L'edificio nel 1940



Particolare da Percier e Fontaine, 1809



L'area nella pianta di Roma del 1924

**FONTI E BIBLIOGRAFIA**

- Archivio della Conservatoria, posizione 539
  - B. Di Gaddo, *Villa Borghese*, Roma, 1985
- Una bibliografia completa è sul sito [www.villaborghese.it](http://www.villaborghese.it)

**B LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E I DATI GENERALI****B1 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA EDILIZIA**

L'area di pertinenza della scuola ha una forma trapezoidale. L'edificio ha un unico lato su strada verso via Pinciana ed è circondato sugli altri tre lati da spazi all'aperto. Dall'area a sud si accede attraverso il portale d'ingresso; l'area a nord, che ha un cancello indipendente, viene usata come parcheggio. L'area più grande a ovest, posta verso Villa Borghese, viene utilizzata per le attività all'aperto dei bambini.

L'edificio è composto da un volume alto un piano dalla forma a C con la copertura a falde. Un altro volume con copertura piana chiude la corte verso la strada. Qui e su una parte del braccio a nord sono ricavati due piani, per situare al primo piano l'alloggio del custode.

L'ingresso è posto nel corpo sud; da qui attraverso l'atrio si accede al percorso che costeggia il perimetro interno. Sempre nel corpo sud si trovano la mensa e la direzione. Negli altri tre corpi sono situati i vari ambienti per l'attività didattica, alcuni dei quali non hanno finestre verso l'esterno. Le stanze di una parte del corpo a nord sono più basse per la presenza del sovrastante alloggio del custode, che ha un ingresso indipendente dalla scala situata all'angolo nord-est, alla quale si accede attraverso il cortile utilizzato come parcheggio.

Sulle tre facciate che fanno parte del primo impianto dell'edificio si aprono un portone ampio in corrispondenza dell'ingresso, alcune porte più strette e poche finestre. Sono inoltre presenti alcuni bassorilievi e tondi ciechi sulla parte alta dei prospetti. Sulla facciata di via Pinciana ricostruita in seguito all'ampliamento della sede stradale, spicca il portale di ingresso. E' l'unico prospetto che per la parte corrispondente all'edificio ha un asse di simmetria e un disegno regolare.

*SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO*

mq 2.800 ca.

*SUPERFICIE COPERTA*

mq 725 ca. (26 %)

*SPAZI COPERTI*piano terra:

atrio, presidenza, cucina, refettorio, dispensa, ambulatorio, cinque aule, cabina elettrica, ripostiglio, tre nuclei di servizi igienici. Centrale termica esterna.

primo piano:

alloggio del custode (tre camere e accessori)

*SUPERFICIE SCOPERTA TOTALE*

mq 2.075 (di cui mq 90 la corte centrale)

*SPAZI SCOPERTI :*

Giardino di ingresso, giardino per le attività scolastiche all'aperto, cortile per il parcheggio, corte centrale

*PIANI FUORI TERRA*

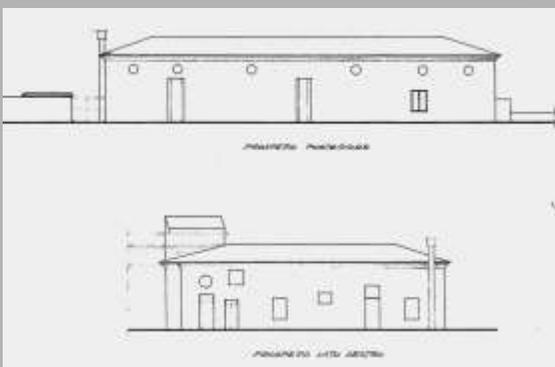
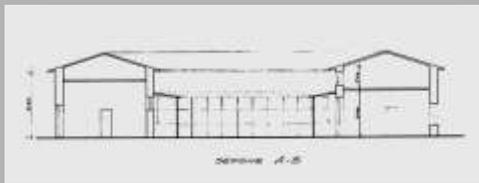
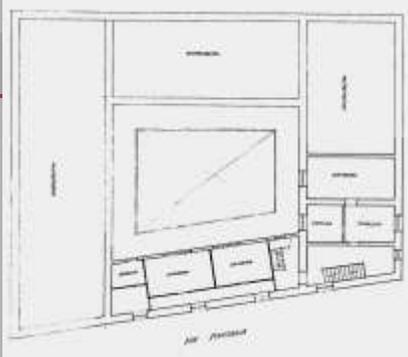
n° 1 + un primo piano parziale all'interno dello stesso volume

*CORPI SCALA*

n° 1

*ALTEZZA MEDIA LOCALI*

m 4,50; piano sottostante l'alloggio m 3,90



**B) LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E I DATI GENERALI****B2 - LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E GLI IMPIANTI**

**Strutture in elevazione:** muratura portante in blocchi di tufo e in mattoni

**Coperture:** a falde sulla parte di edificio originale e a terrazzo il corpo su via Pinciana

**Tramezzature:** in laterizio

**Finiture esterne:** facciata su via Pinciana: intonaco; stucchi per il finto bugnato del portale e per le cornici; zoccolatura in travertino; all'interno del portale la muratura di mattoni è a vista. Facciate sui giardini: intonaco; stucchi per le cornici delle finestre tonde e per gli elementi decorativi.

**Serramenti esterni:** in legno con apertura a battente; percorso vetrato con infissi in alluminio anodizzato

**Dispositivi di oscuramento:** persiane in legno o scuri interni in legno; veneziane sugli infissi di alluminio che affacciano sul percorso centrale

**Finiture interne:**

*pavimenti:* in linoleum

*pareti:* intonacate; zoccolatura in legno; bassorilievi in stucco sulle pareti che danno verso il percorso centrale, originariamente esterne

*soffitti:* intonacati

**Serramenti interni:** porta della direzione in legno; infissi in alluminio anodizzato per porte e finestre delle aule sul percorso interno

**Spazi esterni:**

Corte centrale con tappeto erboso e piccole piantumazioni; marciapiede lungo il bordo dell'edificio pavimentato con lastre di travertino di misure irregolari; giardino di ingresso con ghiaietto e aiuola sul bordo; giardino dei bambini con ghiaietto, pavimentazione in gomma per esterni sotto la copertura in legno e in alcune zone con i giochi, alberature di alto fusto; cortile carrabile parte in lastre di travertino di misure irregolari e parte in ghiaietto

**Dotazione di impianti:** impianto fognario, idrico, di riscaldamento centralizzato, acqua calda, elettrico, telefonico, di illuminazione



C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO



C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO

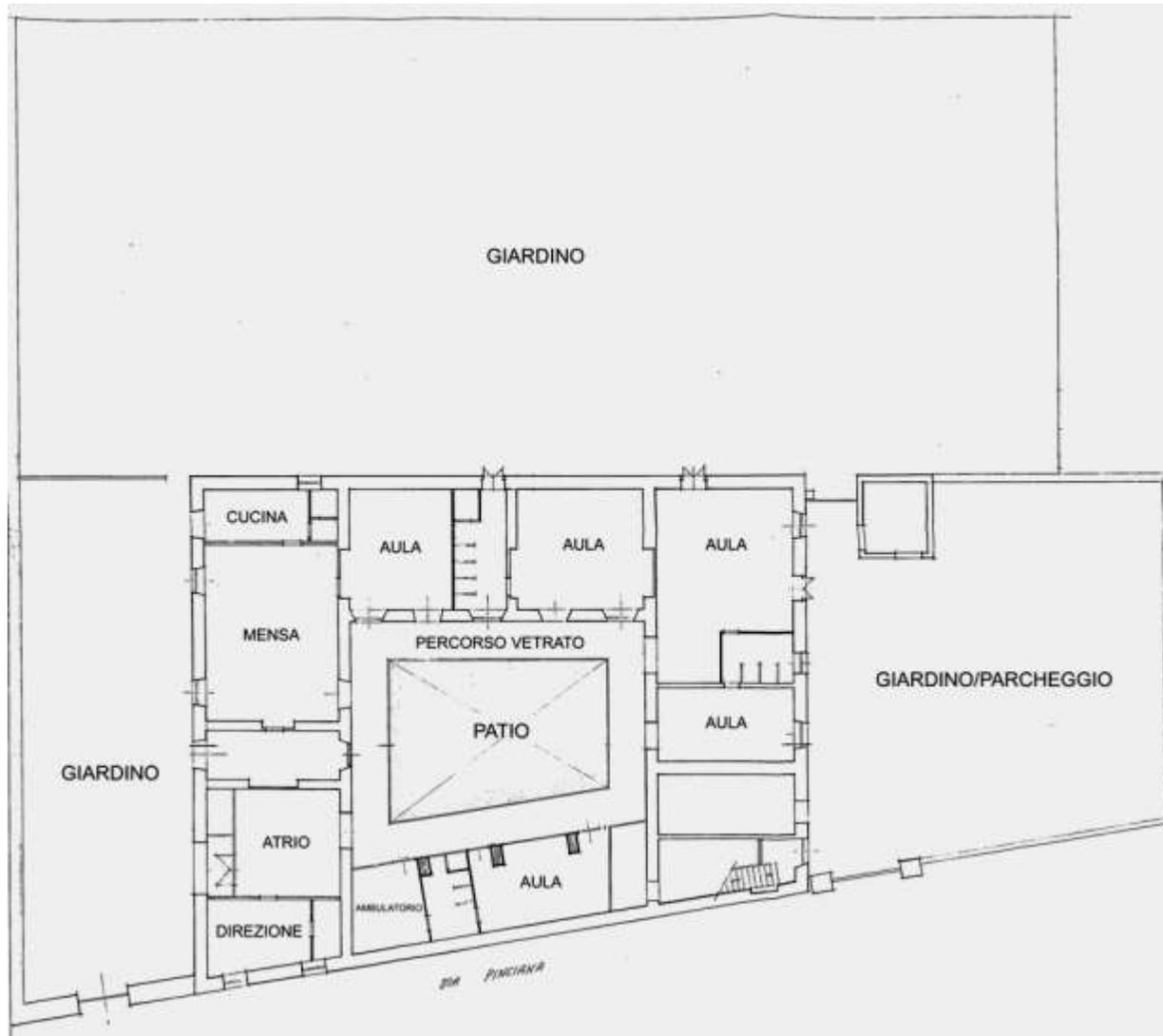


## C2 - LO STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio è complessivamente in mediocre stato di conservazione e gran parte degli elementi costruttivi hanno necessità di un intervento di ristrutturazione. Questo è già previsto e sarà effettuato a partire dall'estate 2005.

L'unica facciata in buono stato, grazie anche a interventi recenti, è quella esterna su via Pinciana. Sulle facciate verso i giardini sono in cattivo stato le tinteggiature e gli intonaci, mancanti in alcune parti. Distacchi della tinteggiatura sono visibili anche all'interno.

Sono in cattivo stato di conservazione tutti gli infissi, sia quelli esterni in legno, così come le persiane, che una parte di quelli interni in alluminio anodizzato, compresa la copertura orizzontale in plexiglass del percorso centrale.



## © LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2005)

## C3 - VALUTAZIONI SULLE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI AVVENUTE E SUGLI USI ATTUALI

La conformazione data all'edificio al momento della sua realizzazione seicentesca sembra aver mantenuto il suo assetto, per quanto riguarda la planimetria, fino all'allargamento di via Pinciana. In quella occasione i due corpi che arrivavano sul confine stradale sono stati accorciati, il muro sulla strada è stato ricostruito senza ingressi e il portale che prima si apriva al centro della corte è stato realizzato su un lato dell'edificio.

Nell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana effettuato nel 1940 la pianta dell'edificio, già accorciato, è diversa da quella attuale e mostra tre ambienti addossati a una parte del muro su via Pinciana con una finestra ognuno, mentre delle due stanze di testata dei corpi laterali solo una ha due finestre.

Delle diverse funzioni cui l'edificio è stato destinato sappiamo dal verbale di riconsegna del 1969 al Comune (che ne era proprietario) che era gestito come sezione di Asilo dall'Istituto Religioso Suore di Maria S.S. Consolatrice, e che precedentemente era invece occupato dall'Istituto Autonomo Agro Romano.

Al momento della consegna l'edificio si componeva di un ingresso, due aule, due locali per ufficio, cucina con refettorio, un salone per la ricreazione, lavanderia, dispensa, un locale di servizio, uno spogliatoio e servizi igienici e già esisteva l'alloggio nei locali ricavati nel corpo su strada e in una parte di quello a nord. Era quindi forse già stato modificato il volume lungo via Pinciana, occupando tutto lo spazio disponibile e costruendo i due piani.

Il principale intervento effettuato con l'adattamento a scuola Materna è stato il percorso vetrato sul perimetro della corte, necessario per l'assenza di uno spazio coperto di distribuzione, giustamente vetrato ma realizzato con infissi in alluminio anodizzato che non gli conferiscono nessuna qualità architettonica. Il percorso è inoltre piuttosto stretto e anche la corte centrale ha assunto una dimensione esigua. Questa modifica ha causato la mancanza di aerazione e illuminazione diretta di quegli ambienti che prima affacciavano solo sulla corte.

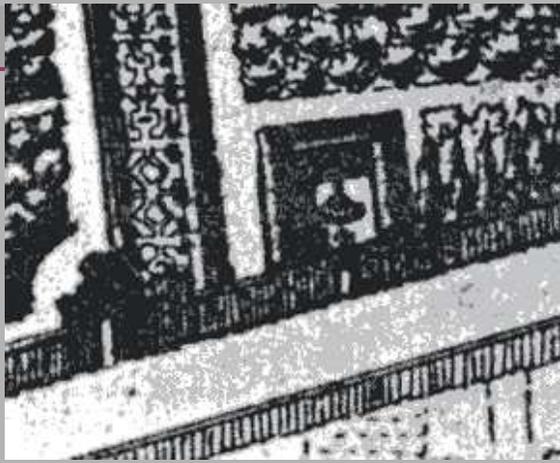
Le aperture hanno subito nel tempo una serie di modifiche. In una veduta del Seicento sono ritratte una serie di aperture con riquadri regolari sia sulla facciata esterna che interna; attualmente sono presenti alcune porte e finestre disposte a volte in modo irregolare anche rispetto alle decorazioni presenti sui prospetti, tutti elementi frutto, probabilmente, di interventi effettuati in diversi momenti.

È stata costruita una bussola all'ingresso e due blocchi di servizi igienici vicini alle aule.

Le porte dei vari ambienti che affacciano sul percorso interno sono state sostituite con infissi in alluminio. I pavimenti sono stati realizzati in linoleum.

È stata sostituito il tetto.

È stata costruita all'esterno la centrale termica.



## ④ LE QUALITA'

### D1 - VALUTAZIONE CRITICA: QUALITA' ARCHITETTONICHE, URBANE, AMBIENTALI

La maggiore qualità di questa scuola è l'eccezionale contesto in cui è collocata, di grande pregio ambientale e culturale. La qualità è dovuta anche al manufatto stesso, al suo far parte del gruppo originale degli edifici della Villa, alle sue stratificazioni, agli elementi decorativi.

La scuola inoltre, seppure situata su via Pinciana, è posta nell'area in modo da prospettare sulla strada con un muro quasi cieco e da lasciare alle sue spalle, protetto, lo spazio all'aperto per i bambini. Questo giardino, già grande, è amplificato e qualificato dall'affaccio sul parco di Villa Borghese.

Il principale problema dell'edificio nel suo assetto attuale è il rapporto degli ambienti con lo spazio aperto; questi prospettano all'esterno con pareti cieche o con finestre molto piccole, mentre all'interno l'affaccio è mediato dal percorso che, vetrato, consente una certa quota di illuminazione ma non l'aerazione diretta di tutti i locali.

### D2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA

È previsto che la scuola sia chiusa alla fine di quest'anno scolastico (2004-2005) per la sua ristrutturazione.

Gli interventi necessari a risolvere il problema dell'illuminazione e dell'aerazione diretta potrebbero essere spunto per un ripensamento del percorso di distribuzione centrale. Quest'ultimo potrebbe coinvolgere l'intero spazio della corte, oggi troppo piccolo per essere utilizzato come area all'aperto, di cui la scuola ha comunque sufficiente dotazione nei giardini. Si potrebbe cioè sostituire il corridoio anulare con uno spazio centrale coperto, illuminato dall'alto, che serva sia per la distribuzione che come ambiente per le attività comuni.

Per quanto riguarda l'aeroilluminazione delle aule possono essere cercate diverse soluzioni; la parete di separazione tra il corpo lungo via Pinciana e lo spazio centrale, recente e più volte modificata, si presta a possibili ripensamenti. Per gli altri tre corpi, oltre ad eventuali soluzioni da cercare nella congiunzione tra edificio e copertura della corte, un'analisi delle facciate e delle aperture originali può forse suggerire soluzioni che migliorino da tutti i punti di vista il rapporto fra gli spazi interni e i giardini. È inoltre possibile prevedere la sostituzione dei portoni esterni o il loro raddoppio con infissi vetrati.

È necessario infine che la scelta dei materiali utilizzati sia attenta alla qualità architettonica intrinseca dell'edificio.

