



MATRICOLA EDIFICIO	3119
MUNICIPIO	II
ARCHIVIO CONSERVATORIA	posizione 562
CATASTO	foglio 575, part.100
DENOMINAZIONE ORIGINALE	“Cesare Pascarella”
TIPO DI SCUOLA	materna, elementare
DENOMINAZIONE ATTUALE	“XX Settembre”
UBICAZIONE	via Novara 24
TIPO DI SCUOLA	Istituto tecnico per attività sociali
DENOMINAZIONE ATTUALE	“Angelo Celli”
UBICAZIONE	via Novara 20
TIPO DI PROVENIENZA	acquisto dell’area
IMPRESA	fratelli Borruso
REALIZZAZIONE	1907
TECNICA COSTRUTTIVA	muratura portante
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 3.707
SUPERFICIE COPERTA	mq 1.803
CUBATURA EDIFICIO	mc 28.848
VALORE INVENTARIALE STORICO	€ 4.965.628,00



## **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**

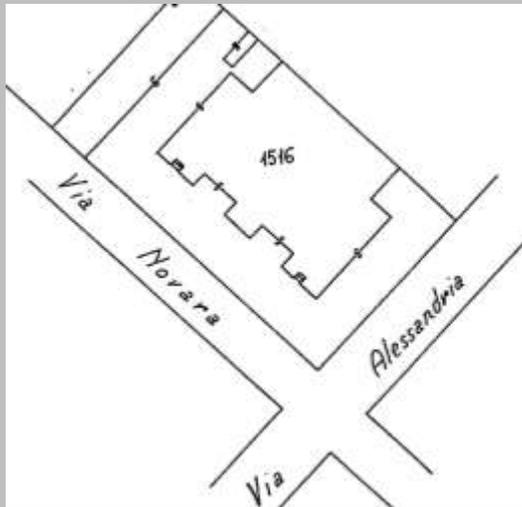
## **C) LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2004)**

- 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



31 Dicembre 1961, Allegato 36 di mappa:  
tipo catastale riferito all'epoca della  
cessazione del Catasto fabbricati.

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

Il lotto scolastico si colloca sull'asse urbano di via Alessandria, che congiunge piazza Fiume a corso Trieste, con il lato maggiore su via Novara, a questo ortogonale.

L'edificio scolastico compare già nel Piano Regolatore del 1909 inserito in una zona destinata a "giardini e villini".

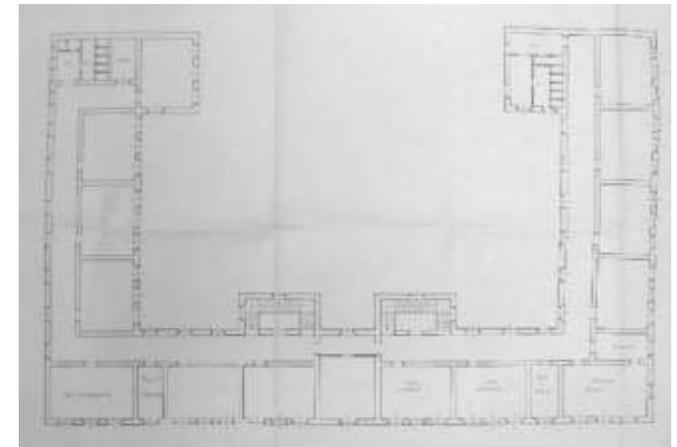
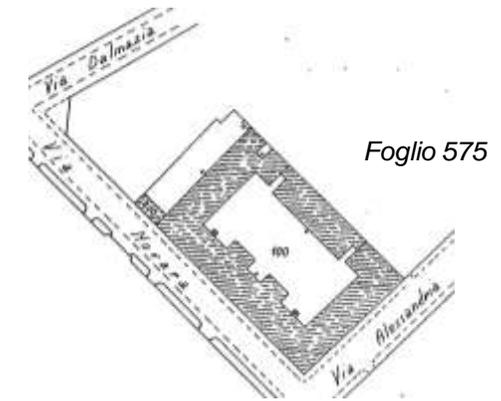
Nel Piano del 1931 la zona viene destinata ad edificazione intensiva ed effettivamente gli edifici circostanti hanno dai 5 ai sette piani di elevazione fino al confine con corso Trieste, oltre il quale ci sono dei villini.

Oltre alla destinazione residenziale era previsto uno sviluppo commerciale e artigianale della zona come si vede dall'ampia dotazione di locali con accesso da strada al piano terreno.

L'edificio, costruito nel 1907, a cinque livelli compreso quello di copertura ed il seminterrato, rispecchia il tipo scolastico diffuso all'epoca sia nella costruzione, in muratura portante a doppia campata per spazi distributivi e aule, sia nell'architettura delle facciate, con composizione simmetrica, basamento in travertino, cantonali bugnati, cornici marcapiano e cornicione di coronamento.

Il tipo è a corte aperta, con accesso dal portale centrale per la corte e dai due laterali per le sezioni maschile e femminile. Nonostante la simmetria del volume e delle facciate, la disposizione delle aule varia in modo da conservare la stessa esposizione alla luce solare.

Dal punto di vista dell'uso il complesso scolastico è diviso tra l'istituto tecnico "A.Celli", con entrata in via Novara n. 20, in l'angolo tra via Novara e via Alessandria, e la scuola elementare e materna "XX Settembre", con entrata in via Novara n. 22/24, che si trova nei restanti spazi con un piccolo giardino verso via Dalmazia.



Pianta piano primo

[pagina successiva](#) [pagina iniziale](#)

## Ⓐ LA STORIA DELL'EDIFICIO

### A2 – CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE

**1884 – 27 Ottobre:** vendita dell'area scolastica dal Principe Alessandro Torlonia alla Banca Tiberina.

**1903 – 13 Agosto:** la “Società immobiliare di lavori di utilità pubblica” acquista dalla Banca d'Italia il lotto scolastico.

**1905 – 10 Ottobre:** affidamento, con Atto n. 2236 del Reg. 260 del Comune di Roma, dell'appalto della costruzione di 10 edifici scolastici, tra cui quello di via Novara, con procura per l'acquisto dell'area nella citata via all'ing. Gioacchino Borruso fu Salvatore.

**1906 – 14 Luglio:** autorizzazione della vendita dell'area sulle vie Alessandria e Novara di proprietà della “Società immobiliare di lavori di utilità pubblica” all'ing. Borruso.

**1906 – 10 Novembre:** vendita dell'area distinta in Catasto alla mappa 147, n.1516/1518/1519.

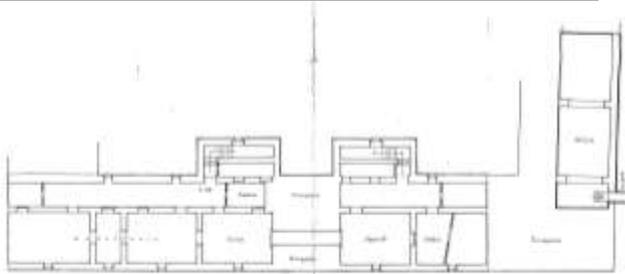
**1907:** inizio lavori per un nuovo edificio ad uso scolastico compreso tra le vie Novara e Alessandria.

**1907 – 25 Ottobre:** anche se non sono ancora terminati i lavori per l'edificio scolastico, la Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato chiede e ottiene dal Comune di Roma l'autorizzazione per l'uso temporaneo dei locali in occasione dello svolgimento degli esami per aspiranti a impiegati ferroviari.

**1907 – 15 Novembre:** I locali scolastici vengono ceduti per la mostra dei saggi del concorso al pensionato artistico nazionale di Roma.

**1907 – 16 Dicembre:** i locali vengono liberati e lasciati all'uso scolastico.

**1908 – 02 Giugno:** verbale di Consegna del nuovo edificio scolastico in via Novara 20, 22, 24 e via Alessandria 201/a, 203, 203/a.



Pianta del seminterrato



Fotografie del Maggio 1960



Volt. 78/1907: tipo catastale riferito all'epoca della acquisizione. Atto Rossetti del 10 Novembre 1906



FONTI - Archivio della Conservatoria, Pos. 562

**B LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E I DATI GENERALI***Il sottotetto**Aula con la cucina al piano rialzato**La scala per l'accesso al sottotetto***B1 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA EDILIZIA**

Al piano rialzato della “A.Celli” si trovano la biblioteca, la segreteria e direzione, laboratorio di chimica e di cucina mentre ai piani superiori si trovano le aule e la vicepresidenza; dal secondo piano con una scala secondaria si accede al sottotetto, con copertura in travi di legno.

Al piano seminterrato gli ambienti sono collegati l'uno all'altro, scarsamente illuminati dalle bocche di lupo su strada.

Al piano rialzato della “ XX Settembre”, con pavimentazione originaria, si trova la cucina, che serve entrambe le scuole, la mensa per la materna, l'alloggio del custode, gli spazi destinati alla scuola materna con 4 aule e i servizi igienici.

Un piccolo giardino verso via Dalmazia, in parte pavimentato, con all'interno un orto e la scala antincendio ospita anche due locali di recente ristrutturazione con uscita su via Novara n. 26.

Da segnalare la presenza di un piccolo cortile, vicino i servizi, inaccessibile a causa di una portafinestra attualmente sostituita con una finestra.

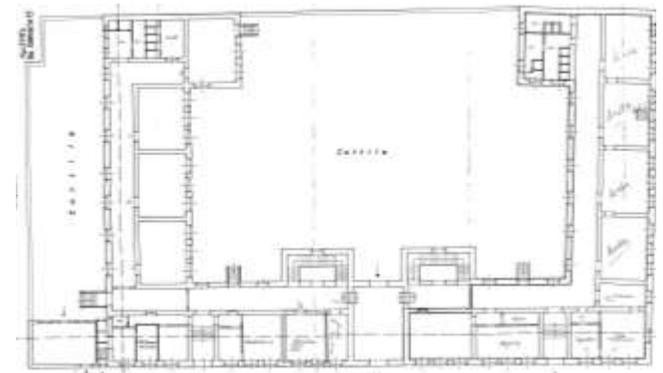
L'edificio è in muratura portante con il piano rialzato su volte a crociera che collegano i plinti di fondazione in muratura, visibili sul soffitto del piano interrato. I solai dei piani superiori, tranne l'ultimo, sono a volte a crociera su archi molto ribassati che sembrerebbero anche in muratura.

Le aule, con pareti intonacate a due colori ed infissi in alluminio di colore avorio, sono illuminate da tre finestre ravvicinate fra loro che esternamente vengono raggruppate da una trabeazione con decorazioni diverse a secondo del piano, reminiscenza della regola dell'ordine architettonico sovrapposto.

Dal civico 22, mediante l'atrio recentemente pavimentato in klinker, si accede al cortile, comune ai due istituti. Questo è delimitato per tre lati dall'edificio stesso e per il restante da un muro alto m 2.50 che lo separa da una elevata costruzione eccessivamente a ridosso della scuola. Al suo interno si trovano due campi polivalenti, la centrale termica, le rampe per disabili che consentono di raggiungere la quota del piano rialzato, la scala metallica antincendio.

I corpi scala interni, con gradini in marmo bianco e ringhiera in ghisa, nelle quali sono inseriti gli ascensori, si trovano ai fianchi dell'accesso centrale mentre i servizi igienici sono collocati all'altra estremità del corridoio.

Negli atri di via Novara n. 20 e 24 troviamo la pavimentazione originaria in marmette di due colori con cornici. La maggioranza delle restanti pavimentazioni sono ricoperte con il linoleum, ad eccezione dei servizi igienici di recente rifacimento.

*Pianta del piano rialzato*

## ⓑ LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E I DATI GENERALI

### B2 - LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E GLI IMPIANTI



*Pavimento dell'atrio in via Novara n. 20*



*La scala antincendio nel cortile interno e la centrale termica*



*La cucina della materna nel piano rialzato*

**Strutture in elevazione:** muratura portante con volte a crociera sui corridoi nei primi due livelli.

**Scale:** *principali* – due, a pianta rettangolare con spazio interno a tutta altezza dov'è installato l'ascensore; *secondaria* – con gradini in travertino a due rampe, accesso dalla "A. Celli".

**Coperture:** a doppia falda con struttura in legno, due locali per i serbatoi d'acqua con finestre rotonde, sottotetto con piccole finestre rettangolari.

**Finiture esterne:** basamento in lastre di travertino su via Alessandria; ad intonaco colore giallo senape su tutto l'edificio con piano rialzato di diverso colore nel cortile interno; cornici dei vani finestra e ricorsi marcapiano per tutto l'edificio, di maggiore complessità nei prospetti su via Novara e via Alessandria; ingressi principali con paraste laterali e triglifi sulla trabeazione; cantonali con bugnato.

**Serramenti esterni:** in profilati di alluminio colore avorio.

**Dispositivi di oscuramento:** avvolgibili.

**Finiture interne:**

*pavimenti:* marmette grigio/bianche nell'atrio d'ingresso, marmette a due colori, gres e linoleum nei corridoi e nelle aule; in gres nel seminterrato, nei servizi igienici e in cucina.

*pareti:* intonacate a due colori.

*soffitti:* intonacati con volta a crociera nei corridoi; piani nelle aule e nel corridoio dell'ultimo livello; volta a crociera nel seminterrato; travi in legno nel sottotetto.

*ringhiere scale:* in ghisa, originali con corrimano in legno.

**Serramenti interni:** porte delle aule in legno anche a due battenti; finestre circolari tra le aule ed il corridoio; porte antincendio nei corridoi.

**Spazi esterni:**

*Cortile interno:* asfaltato in parte, con due campi polivalenti, marciapiede pavimentato con blocchetti di cemento e fascia di terreno lungo il muro di confine.

*cortile della materna:* circondato dal fronte Nord della scuola, dai locali ristrutturati con accesso al civico n. 26 e per due lati da un muro alto circa 2.50 mt., in parte in erba ed in parte ad orto, pavimentato con blocchetti di cemento lungo il lato edificio e a due colori nella restante parte.

**Dotazione di impianti:** ascensori interni alle due scale, idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento centralizzato, citofonico, antenna TV, rampe per disabili con accessi dal cortile, scale antincendio nel cortile e nel giardino della materna.



*Il cortile della scuola materna con la scala antincendio*

C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO

*I prospetti di via Novara e via Alessandria*



*Il cortile interno comune alla "A. Celli" e alla "XX Settembre"*



*Il cortile della scuola materna*

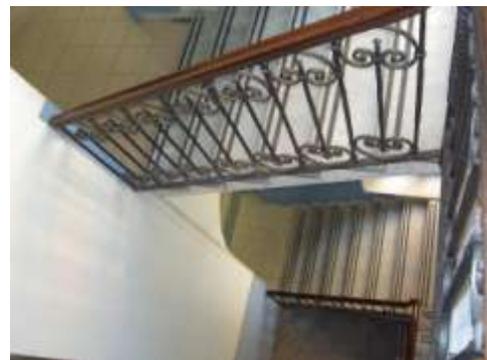


© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2004)

C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO

Via Novara n. 20: il connettivo; la scala principale; la scala per il sottotetto

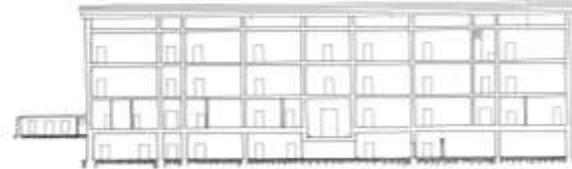
Via Novara n. 22, 24: le scale; il teatro; il cortile della materna; il connettivo



## © LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2004)



Pianta delle coperture e sezione



## C2 - LO STATO DI CONSERVAZIONE

La struttura muraria non presenta fenomeni evidenti di assestamento o cedimento; i prospetti esterni presentano distacchi localizzati o formazione di muschi sul lato Nord; anche le cornici in alcuni presentano distacchi e rigonfiamenti.

Da segnalare al piano seminterrato la presenza di una fessura lungo la curvatura della volta a crociera e tracce di umidità.

Inevitabili scritte in vernice spray imbrattano la zoccolatura in travertino e la parte inferiore del prospetto su via Alessandria.

Gli spazi interni interno dell'edificio non presentano particolari fenomeni di degrado e anche per il rifacimento recente della parte occupata dalla scuola materna ed elementare; al secondo piano, in corrispondenza dei discendenti, si trovano macchie di umidità.

Il sottotetto, cui si accede dalla scala secondaria della "A.Celli", è in condizioni igieniche non buone per l'ingresso di uccelli ovvero per la mancanza di protezioni relative.

Il cortile interno è in buono stato di manutenzione con l'eccezione del volume aggiunto per la centrale termica che presenta il distacco dell'intonaco in più punti.

Il cortile verso via Dalmazia è di recente rifacimento, con nuovi i pavimenti, manto erboso e tinteggiatura degli intonaci ad altezza d'uomo per tutto il perimetro.



Formazione di efflorescenze e crepe sul soffitto nel seminterrato



Il sottotetto ristrutturato ma privo di reti parapassero



I locali con uscita in via Novara n. 26



Distacco della cornice del cortile

## © LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2004)



Scala antincendio nel giardino della scuola materna



L'ascensore interno alla scala



Piccolo cortile, oggi inaccessibile

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

Non sono state apportate trasformazioni rilevanti delle strutture scolastiche fino ad oggi e del sistema distributivo sia perché la semplice conformazione degli spazi si presta ancora alle attività didattiche sia perché la gabbia muraria presenta un a flessibilità molto ridotta a meno di rilevanti interventi strutturali.

Le modifiche riscontrate sono limitate soprattutto alla messa in sicurezza dell'edificio e a garantire l'accessibilità; un fattore di trasformazione è anche costituito dall'uso da parte di due scuole di livello diverso che richiede le separazione fisica degli spazi di pertinenza.

Tra i due istituti è stato realizzato una divisione con porte metalliche installate su parete leggera in pannelli di gesso (P1); altri due divisori sempre con porte metalliche, dotate di maniglioni antipánico, (P2) sono servite a realizzare la compartimentazione delle scale esistenti al cui interno sono stati collocati gli ascensori.

Nell'angolo Sud dell'edificio della "A.Celli", sono state realizzate delle partizioni interne aggiuntive per ricavare un'aula di piccole dimensioni.

L'adeguamento normativo ha resa necessaria l'installazione di due scale esterne metalliche per l'esodo in caso di incendio: quella della "A. Celli" immette nel cortile interno e quindi all'esterno tramite il portale (civ. 22); quella della "XX Settembre" immette nel giardino con uscita in via Novara n. 26.

Sono inoltre state aggiunte due rampe (R) in corrispondenza delle entrate principali delle scuole.

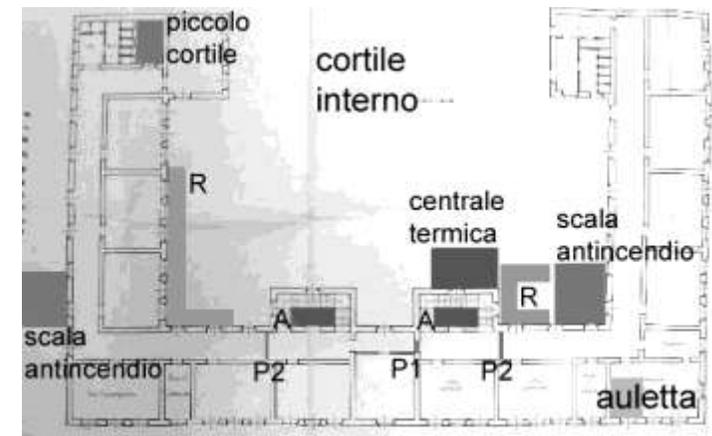
Gli ascensori (A), interni ai vani scala, hanno struttura metallica a gabbia e sale macchine al piano seminterrato.

Quest'ultimo è stato pertanto di conseguenza modificato chiudendo i passaggi tra la "A.Celli" e la "XX Settembre" e l'accesso alla vecchia caldaia.

La nuova centrale termica è installata nel cortile interno, affiancata al corpo scala della "A.Celli" con tubazioni a vista.

Piccole modifiche sono state effettuate all'interno dei servizi igienici in tutto l'istituto con l'applicazione di nuovi rivestimenti e e la realizzazione del servizio per il disabili.

La sostituzione della porta d'accesso ad un cortile interno, confinante con i servizi igienici della materna, con una finestra rende difficile la pulizia dello stesso.



Pianta piano primo con le trasformazioni avvenute

## ④ LE QUALITA'



*Le finestre dell'ultimo piano su via Alessandria*



*Il corridoio del piano primo con il soffitto voltato*



*Una delle finestre del seminterrato*

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

Anche se a poca distanza dalla scuola si trovano le ampie aree verdi di villa Torlonia e villa Paganini l'edificio è inserito in un contesto ambientale sfavorevole, dove l'alta densità e la compattezza dell'edificazione influiscono negativamente sulla ventilazione e sul soleggiamento degli spazi didattici.

La dotazione di spazi all'aperto è discreta per un complesso della centro storico ma il cortile risulta chiuso su tutti i lati da edifici, parzialmente pavimentato e dotato di scarse alberature; un ulteriore peggioramento della qualità di questo spazio è conseguente l'inserimento nel suo interno della centrale termica, della scala antincendio e delle rampe.

In una foto degli anni '60 il muro di confine esterno appare nascosto da un filare di alberature, oggi eliminata probabilmente per ragioni di manutenzione, che forniva una sensazione di apertura e permeabilità.

Nel cortile della scuola materna si è tentata una valorizzazione mediante pavimentazioni ed alberature ma lo spazio risulta ingombro della seconda scala antincendio, di una costruzione bassa e ha proporzioni eccessivamente allungate.

L'edificio presenta comunque la qualità consueta delle costruzioni scolastiche di quest'epoca con buon decoro del fronte su strada, ampie aperture su spazi serventi e aule con notevoli altezze interpiano.

I materiali di finitura sono per lo più ordinari e non costituiscono una elemento qualitativo rilevante.

### D2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA

Mediante la riqualificazione dello spazio verde del cortile, soprattutto sul lato del muro di confine esterno, si potrebbe introdurre un elemento di grande valorizzazione architettonica del cortile stesso e della maggioranza degli altri spazi della scuola che vi sono affacciati. Dal punto di vista della consistenza edilizia si dovrebbe riprogettare la centrale termica e il sistema di illuminazione che corre fuori traccia sulle facciate interne e alimenta apparecchi di diverso modello.

Le facciate esterne necessitano di interventi di manutenzione ordinaria per arrestare i fenomeni di degrado derivanti dall'inquinamento atmosferico, dalle infiltrazioni di acqua meteorica, dal pitting e dalle affissioni nella zona del basamento.

Internamente sarebbe opportuno realizzare con materiale trasparente le partizioni per la compartimentazione delle scale che attualmente interrompono la lettura unitaria dello spazio dei corridoi.

Si potrebbe inoltre intervenire sulla pavimentazione dell'ingresso della "XX Settembre", oggi in gres rosso, e riportare alla luce i pavimenti originari negli spazi della "A.Celli", oggi rivestiti da un linoleum piuttosto consunto, come effettuato con buoni risultati nella materna nei corridoi e nelle aule.

Necessaria la pulitura delle superfici del sottotetto e l'introduzione di reti parapassero alle finestre essendo tra l'altro questo spazio l'unico accesso ai terrazzi delle cabine idriche.