



MATRICOLA EDIFICIO	
MUNICIPIO	XI
ARCHIVIO CONSERVATORIA	posizione 2027
CATASTO	foglio, part.
TIPO DI SCUOLA	istituto Alberghiero
DENOMINAZIONE ATTUALE	“Istituto Professionale di Stato per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione (I.P.S.S.A.R.) Tor Carbone”. Succursale.
UBICAZIONE	via di Tor Carbone, 218
TIPO DI PROVENIENZA	nuova costruzione su area di proprietà privata
PROGETTISTA	arch. A Pantano
DIRETTORE DEI LAVORI	
IMPRESA	
REALIZZAZIONE	1959 -1960
TECNICA COSTRUTTIVA	muratura portante
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 6.086
SUPERFICIE COPERTA	mq 322 (edificio scolastico)
CUBATURA EDIFICIO	mc
VALORE INVENTARIALE STORICO	
ALTRE FUNZIONI	



### **(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 (2010)**

- 1 - RILIEVO FOTOGRAFICO**
- 2 - STATO DI CONSERVAZIONE**
- 3 - VALUTAZIONI SULLE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI AVVENUTE E SUGLI USI ATTUALI**

### **(D) PRIMI INDIRIZZI DI TRASFORMAZIONE ECO-EFFICIENTE**

- 1 - SISTEMA ARCHITETTONICO-AMBIENTALE**
- 2 - POTENZIALITA' PRELIMINARI DEL PROGETTO ECO-EFFICIENTE**

### **(E) 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

La scuola si trova ai margini della città costuita, nella porzione di Agro Romano compresa tra l'Appia Nuova e l'Ardeatina e attraversata da via di Tor Carbone.

L'area di circa mq 6.000 su cui sorge è situata all'incrocio tra via Ardeatina e via di Tor Carbone. E' separata a ovest dalla prima mediante uno slargo in cui sorge un piccolo fabbricato adibito e servizi e adiacente a sud alla seconda ove è collocato l'accesso. A nord e a est confina con aree inedificate. Ha forma rettangolare con una parte pianeggiante a quota stradale e zone lievemente depresse verso i terreni liberi.

L'edilizia circostante è composta da fabbricati isolati o raccolti in piccoli nuclei.

L'edificio scolastico viene costruito nel 1960 al centro dell'area pianeggiante. Presso i confini ovest e nord vengono realizzati l'ex alloggio di servizio nel 1979, la mensa oggi diruta e il campo sportivo.

Il fabbricato, nato per ospitare una scuola Elementare, è attualmente succursale dell'Istituto Professionale di Stato per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione "Tor Carbone" che ha sede centrale al numero civico 53.

Si presenta come un unico corpo di fabbrica a due piani composto da un proporzionato spazio centrale ripetuto a tutti i livelli su cui si affacciano due ali perpendicolari con aule esposte a est e a sud oltre ai servizi igienici a ovest.

L'ingresso all'edificio, opposto al accesso al lotto, è collocato sul lato nord e affiancato dalle scale.

L'organizzazione planimetrica è chiaramente riconoscibile negli alzati. I corpi con le aule sono più alti, hanno tetti spioventi e finestre regolari; gli spazi centrali nati per ospitare le attività libere sono coperti da un terrazzo praticabile e si affacciano sull'esterno con ampie vetrate; il prospetto nord coi servizi ha rade, piccole e alte bucatore. Lo sfalsamento dei volumi che genera lo svuotamento dell'angolo rivolto verso l'accesso all'area concorre ad articolare e a precisare l'edificio.

Il basamento in travertino solleva da terra la scuola che, isolata al centro del lotto, appare più grande di quanto non sia in realtà.

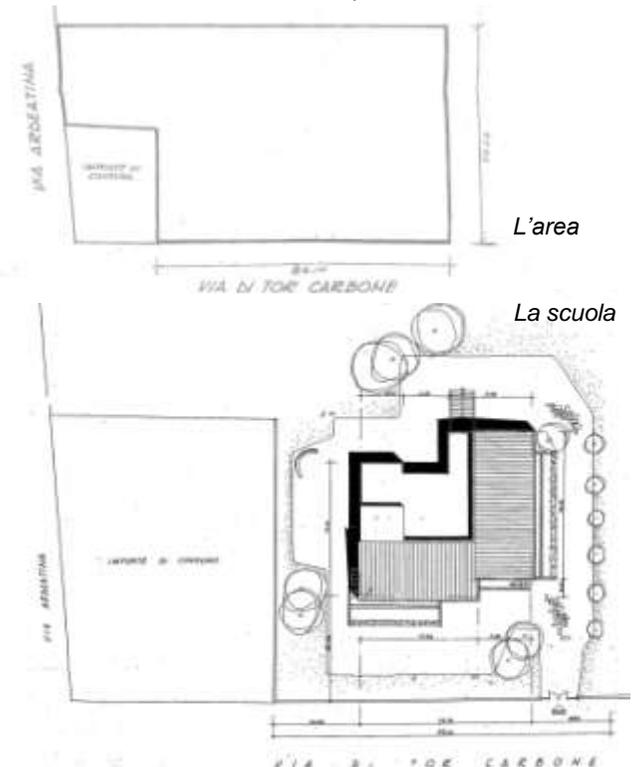
Alberi d'alto fusto mediano il suo rapporto con la strada.

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

- 1959 13 ottobre: inizio lavori
- 1960 5 settembre: ultimazione lavori
- 1960 20 ottobre: verbale di consegna di una scuola elementare in località Tor Carbone su area di proprietà Pace Cesare
- 1978 5 giugno: inizio lavori alloggio di servizio
- 1978 4 novembre: ultimazione lavori
- 1979 6 dicembre: verbale di consegna di un alloggio di servizio a Tor Carbone

#### FONTI

- Archivio della Conservatoria, posizione 2027



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

L'edificio scolastico ha due piani fuori terra e un seminterrato. Gli uffici, i servizi e tre aule al piano terra, così come le quattro aule del primo piano, si affacciano su spazi centrali destinati in origine alle libere attività. Ogni aula è illuminata dalle canoniche tre finestre. Il seminterrato, che ospitava cucina, refettorio, alloggio del custode e centrale termica, contiene oggi palestra e spogliatoio. Per larga parte è in disuso.



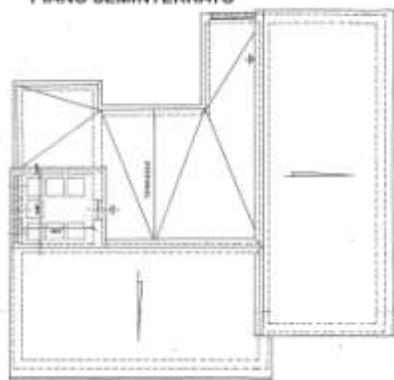
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO COPERTURE

**SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO**  
mq 6.086

**SUPERFICIE COPERTA**  
edificio scolastico: mq 322  
padiglione prefabbricato: mq 120 circa  
ex alloggio di servizio: mq 93,84

**SPAZI COPERTI****piano seminterrato:**

palestra (ex refettorio), spogliatoi (ex cucina), servizi igienici, ex centrale termica, ex alloggio del custode.

**piano terra:**

atrio, ex sala per libere attività, tre aule, uffici con servizio igienico, servizi igienici.

**primo piano:**

ex sala per libere attività, quattro aule, servizi igienici.

**Padiglione prefabbricato:** ex refettorio.

**ex alloggio di servizio estero:** tre camere e servizi.

**SUPERFICIE SCOPERTA TOTALE**  
mq 5.550 (circa)

**SPAZI SCOPERTI**

terreno con pini in parte adibito a parcheggio, campo da calcio.

**PIANI FUORI TERRA**

n° 2 + seminterrato.

**CORPI SCALA**

un solo corpo scala.

**ALTEZZA MEDIA LOCALI**  
m 3,00

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

### B2 - LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E GLI IMPIANTI

**-Fondazioni:** continue

**-Strutture in elevazione verticali:** muratura portante in tufo con doppio ricorso di mattoni.

**-Strutture in elevazione orizzontali:** solai in ferro e laterizi.

**-Coperture:** in parte a terrazzo e in parte con tetto alla romana su travi in c.a.

**-Scale:** in cemento armato.

**-Tramezzature:** in laterizi.

**-Finiture esterne:** intonaco con tinteggiatura di colore rosso; cordolo dell'ultimo solaio a vista; zoccolatura in travertino.

**-Serramenti esterni:** finestre con infissi originali di legno verniciato con vetro singolo, apertura a battente e sopra-luce a vasistas (aule ed ex sale per libere attività) e con apertura a vasistas (servizi igienici e scale); vetrata di ingresso in alluminio verniciato. Alcuni vetri sono stati sostituiti con lastre di policarbonato trasparente.

**-Dispositivi di oscuramento delle aule:** avvolgibili.

**-Finiture interne:**

pavimenti: marmette 20x20; piastrelle di gres nei servizi igienici.

scale: gradini e pianerottoli in marmo; ringhiere in ferro.

pareti: intonacate e tinteggiate; zoccolo battiscopa in marmo; maioliche 20x20 nei servizi igienici.

soffitti: intonacati e tinteggiati.

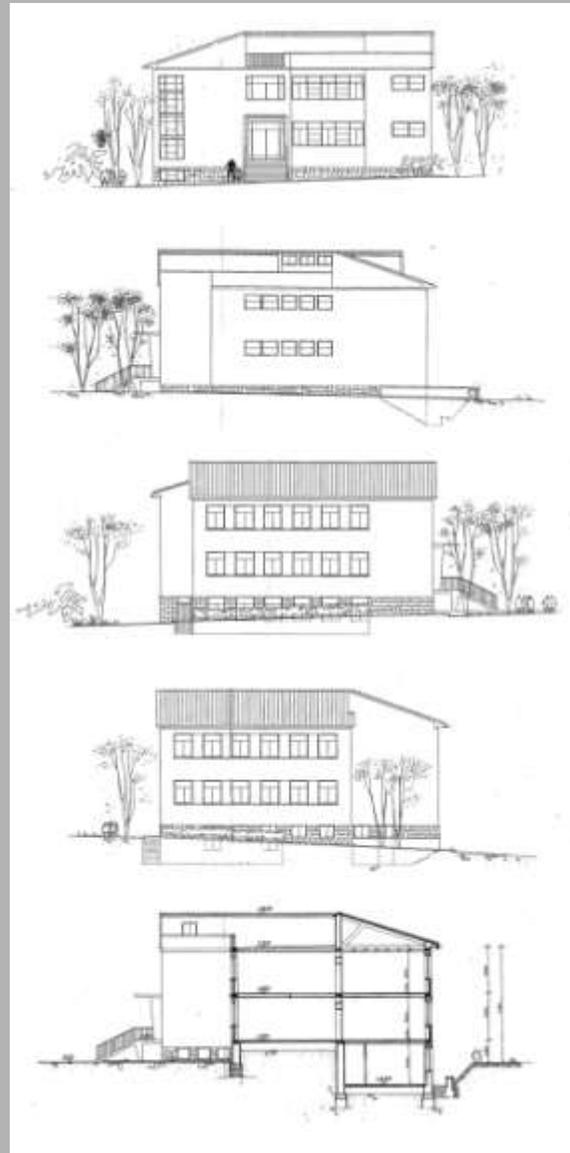
**-Serramenti interni:** porte in legno verniciato a due ante (aule) e ad anta singola (servizi igienici); porte vetrate con infissi in legno (atrio e scale).

**-Spazi esterni:**

cortile: marciapiedi perimetrali con mattonelle di cemento e cigli in travertino.

ingresso: scala con gradini in travertino, ringhiera in ferro e pensilina in c.a.; rampa per diversamente abili in metallo.

**-Impianti:** fognario, idrico-sanitario, elettrico in parte sotto traccia e in parte in canalina esterna, di riscaldamento a gas con radiatori in ghisa.



Prospetti nord, ovest, est, sud e sezione di progetto

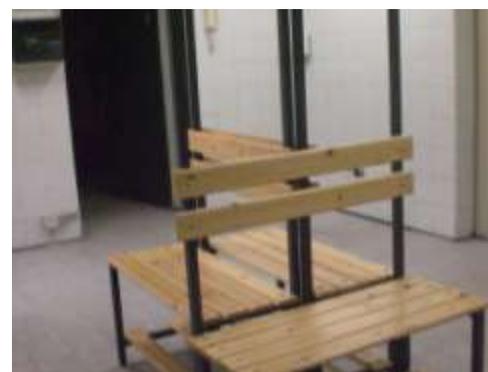


C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO – gli esterni



© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2010)

C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO – gli interni



## © LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2010)

## C2 - LO STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione degli ambienti interni è generalmente cattivo. Soprattutto i servizi igienici sembrano non aver beneficiato di alcun intervento manutentivo dalla data di costruzione. In generale serramenti, pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinte manifestano segni di degrado. Impianti e requisiti di sicurezza andrebbero appositamente verificati. L'edificio necessita di un complessivo intervento di ordinaria manutenzione.

Il prefabbricato che ospitava la mensa è in abbandono.

L'ampio giardino che circonda la scuola offre potenzialità non sfruttate.



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

Gli unici locali a cui è stata attribuita una funzione diversa da quella di progetto si trovano al piano seminterrato. In particolare la mensa viene oggi utilizzata come palestra e la cucina come spogliatoio. La demolizione della parete di divisione con la dispensa consente di disporre di un ambiente più ampio. Gli spazi ottenuti non sembrano avere tuttavia caratteristiche e dimensioni adeguate alla nuova funzione. Paiono in effetti usati in modo saltuario.

Al fine di consentire la fruizione dell'edificio a soggetti privi di autonomia motoria è stata realizzata una rampa che occupa interamente la rientranza dell'edificio in prossimità dell'ingresso. Sarebbe opportuno, nel corso dei necessari interventi di manutenzione degli interni e della sistemazione delle aree esterne, ripensare anche a nuovi sistemi di accesso per i diversamente abili.



Un particolare



I servizi igienici



Il piano seminterrato



La rampa presso l'ingresso



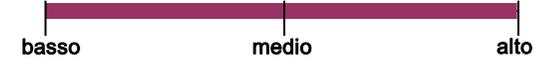
La mensa in abbandono

**D) PRIMI INDIRIZZI DI TRASFORMAZIONE ECO-EFFICIENTE**

**D1 - SISTEMA ARCHITETTONICO-AMBIENTALE**

**Condizioni di esposizione al sole dell'involucro**

a. Estate: **surriscaldamento**



b. Inverno: **irraggiamento**

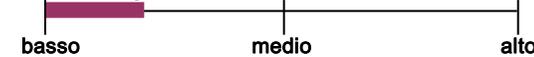


**Condizioni di esposizione ai venti prevalenti**

c. Estate: **canalizzazione**

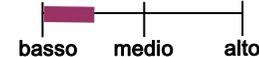


d. Inverno: **protezione**



**Uso della vegetazione**

e. **Bioclimatico**



e.1 **Ecologico**



**Sistema Tecnologico dell'involucro**

**ST 01. Struttura**

- Travi e pilastri in c.a. prefabbricato

**ST 02. Copertura**

- Piana

**-T 03. Chiusure verticali opache**

- Muratura portante

**ST 04. Chiusure verticali trasparenti**

- Infissi in legno
- Vetro singolo
- Schermatura con avvolgibile e/o veneziane

**Approvvigionamento Energetico (AE)**

- Impianti ad energia rinnovabile
- Assenti

Impianto termico

- Caldaia tradizionale a gas
- Radiatori a piastre

**D2 - POTENZIALITA' PRELIMINARI DEL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE ECO-EFFICIENTE**

**Definizioni di priorità (da intervista)**

Problemi riguardanti:

- Surriscaldamento Estivo
- Dispersioni di calore

**Sistema Ambientale: obiettivi e strategie.**

**Obiettivi:**

- Utilizzo del verde per la formazione di una rete ecologica;
- Miglioramento della qualità morfologica dell'area;
- Utilizzo della vegetazione con funzione di controllo micro-climatico ed energetico degli spazi aperti e confinati;

**Strategie**

- Continuità ecologica attraverso il collegamento di tutte le formazioni vegetali arboree, arbustive ed erbacee presenti nell'area di intervento;
- Predisporre in modo opportuno masse verdi miste arboreo-arbustive per facilitare il controllo della ventilazione e del soleggiamento;
- Realizzazione di un programma di "urbanizzazione vegetale" finalizzato alla costruzione di apparati vegetali a basso costo di impianto e alta percentuale di attecchimento

**Sistema Tecnologico: obiettivi e strategie**

**Obiettivi:**

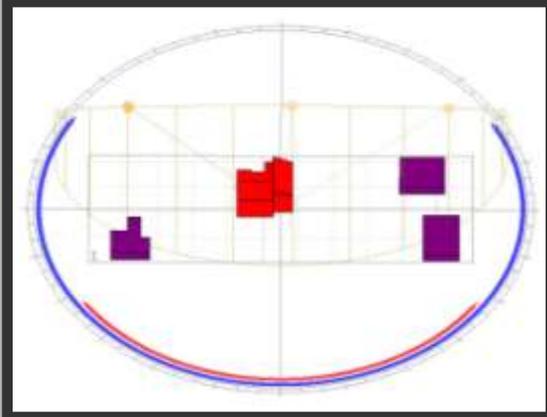
- Impiego attivo e passivo di energie rinnovabili
- Limitazione delle dispersioni energetiche

**Strategie:**

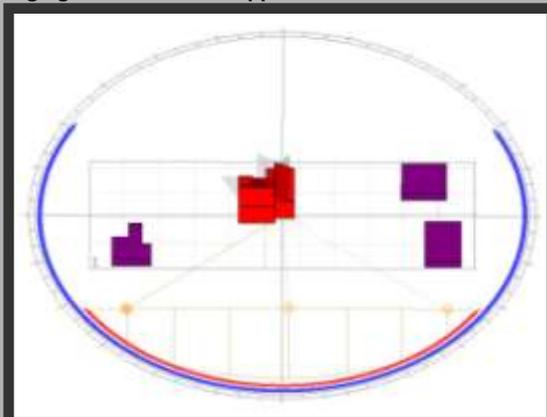
- Verificare la radiazione incidente sulle superficie a sud potenziare i sistemi di oscuramento
- Verificare la possibilità di sostituzione degli infissi
- Verificare la potenzialità di Integrazione impiantistica di cogenerazione.



Venti prevalenti (estivi -giallo)-(invernali -blu)



21-giugno – ombre sovrapposte ore 9-12-15



21-dicembre – ombre sovrapposte ore 9-12-15

**E LE QUALITA'**



**E1 - VALUTAZIONE CRITICA: QUALITA' ARCHITETTONICHE, URBANE, AMBIENTALI**

L'edificio, realizzato nel 1960 per ospitare una scuola Media è semplice e chiaro. Il progetto applica i risultati della ricerca sull'architettura scolastica contemporanea e risponde alle necessità pedagogiche correnti. L'organizzazione di aule e servizi intorno allo spazio centrale per le attività libere non genera un'unica massa monolitica. Lo sfalsamento dei volumi produce misurati svuotamenti e sporgenze che riescono a creare all'esterno ambiti fruibili o semplicemente espressivi. In tal modo, sul fronte opposto alla strada, le pareti con vetrature che si ritraggono accanto all'ingresso che al contrario si protende, mediano il rapporto tra interno e esterno invitando alla sosta con vista sul giardino. Lo svuotamento dell'angolo ovest del fronte su strada, unica eccezione della facciata, stabilisce un rapporto diagonale con l'accesso all'area e imprime dinamismo all'impianto.

La differenziazione tra i quattro prospetti, tutti estremamente sobri, è affidata alle finestre che si ripetono con monotone sequenze segnalando le funzioni che si svolgono all'interno. La facciata d'ingresso, al contrario, è caratterizzata da una rassegna di bucatore differenziate disposte in serie verticali per atri, sale delle libere attività, scale, servizi.

L'edificio, al centro della area pianeggiante del lotto, può disporre di circa seimila metri quadrati di terreno con pini e altri alberi d'alto fusto.

Il malconcio padiglione in disuso della mensa trasmette all'intero giardino un'aria di trascuratezza.

**E2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA**

La scuola è realizzata con murature di tufo. In particolare sono portanti le pareti che separano gli spazi centrali dalle aule e dai servizi. Per tale ragione ogni trasformazione potrà avvenire solo all'interno delle singole campate laterali e dentro i limiti imposti dal serrato ritmo delle finestre. Peraltro l'impianto planimetrico dei piani terra e primo è felice e funzionale e la frammentazione degli spazi centrali porterebbe a soluzioni ibride e illogiche. Le funzioni attualmente svolte al piano seminterrato potrebbero invece disporre di spazi più adeguati trasferendo gli ambienti di servizio nei locali in disuso e adeguando finestre e uscite. Tutti gli ambienti interni necessitano comunque di un complessivo intervento manutentivo con particolare riguardo ai servizi igienici e alla verifica degli impianti e del rispetto delle norme di igiene, sicurezza e accessibilità. I vecchi infissi con vetro singolo dovrebbero essere sostituiti con nuovi elementi più efficienti.

Alla facciata di ingresso, caratterizzata da sporgenze e rientranze, è stata anteposta una rampa metallica che appiattisce il prospetto e invade uno spazio raccolto diversamente sfruttabile. Sarebbe auspicabile un progetto complessivo mirato a qualificare l'ingresso, a garantire l'accessibilità ma anche a preoccuparsi del rapporto tra interno e esterno assegnando a quest'ultimo funzione certe o semplicemente valorizzandolo in quanto spazio verde..

L'intera area merita di essere riprogettata, recinzione inclusa. Nuove piante migliorerebbero anche la protezione dal vento e dal sole. Necessarie sono comunque opere di manutenzione generale e il ripristino o la demolizione del padiglione della mensa.