



MATRICOLA EDIFICIO	2999
MUNICIPIO	Il
ARCHIVIO CONSERVATORIA	posizione 2669
CATASTO	foglio 563 part. 6
DENOMINAZIONE ORIGINALE	"Nicolò Piccinni"
TIPO DI SCUOLA	asilo nido
DENOMINAZIONE ATTUALE	"Peter Pan"
UBICAZIONE	via Nicolò Piccinni 60
TIPO DI PROVENIENZA	occupazione dell'area in via d'urgenza
PROGETTISTA	Cooperativa architetti e ingegneri Reggio Emilia Sistema industrializzato della Cooperativa muratori cementisti e carpentieri di Carpi
IMPRESA	Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione Lavoro e Trasporti di Bologna
REALIZZAZIONE	1975
TECNICA COSTRUTTIVA	edilizia industrializzata
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 2.725
SUPERFICIE COPERTA	mq 735 (27%)
VALORE INVENTARIALE STORICO	€ 334.664,07



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 occupa un'area che fa parte di Villa Chigi, collocata sul suo bordo nord al confine con una strada ad orientamento est-ovest dalla quale si accede all'area dell'asilo. L'edificato prospiciente è costituito da palazzine di quattro o cinque piani, conclusione della fascia di case compresa fra la Villa e viale Somalia, dove si affacciano isolati più grandi e di altezza maggiore.

L'area di pertinenza del Nido coincide con quella consegnata all'impresa per la realizzazione ed è una parte di quella che fu occupata d'urgenza; qui l'edificio doveva essere collocato in modo da avere su due lati, a nord e a ovest, spazi all'aperto più grandi. L'utilizzo parziale dell'area ha fatto sì che l'edificio sia invece posizionato nel lotto di sua pertinenza con una fascia di spazio all'aperto piuttosto stretta su tre lati e uno spazio più grande solo verso via Piccinni.

L'area del Nido è una porzione resa piana di un terreno in pendenza, contenuto su due lati da un muro di sostegno.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano di altezza costante. Sul lato verso la strada, cioè verso lo spazio principale per le attività all'aperto, sono posti gli ingressi all'Asilo, che attraverso uno spazio di atrio svolto a C intorno all'ambiente della cucina immettono nei quattro angoli dell'edificio ai nuclei dedicati alle tre fasce di età e agli uffici. Un piccolo patio centrale consente di illuminare anche la cucina e mette in comunicazione le due sale per le attività di gioco dei bambini medi e grandi.



Ⓐ LA STORIA DELL'EDIFICIO

A2 – CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE



- **1973**: 20 dicembre – Decreto di esproprio n° 2720 della Giunta Regionale per il Parco di Villa Chigi

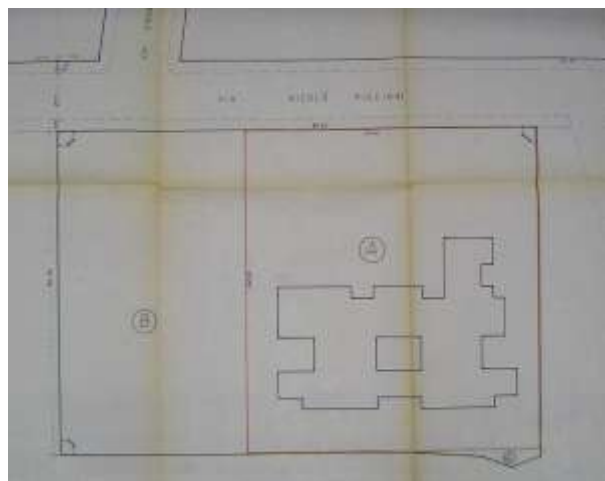
- **1975**: 18 aprile – Ordinanza Sindacale n° 1793 per l'occupazione d'urgenza delle aree occorrenti per la realizzazione dell'Asilo Nido

- **1975**: 23 maggio – consegna dell'area al Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione Lavoro e Trasporti di Bologna (di superficie inferiore a quella occupata in via d'urgenza, solo l'area "A" indicata nella planimetria)

- **1976**: 2 luglio – Ordinanza del TAR, su ricorso della Società Immobiliare Villa Chigi Prima, per la sospensione parziale del provvedimento di esproprio

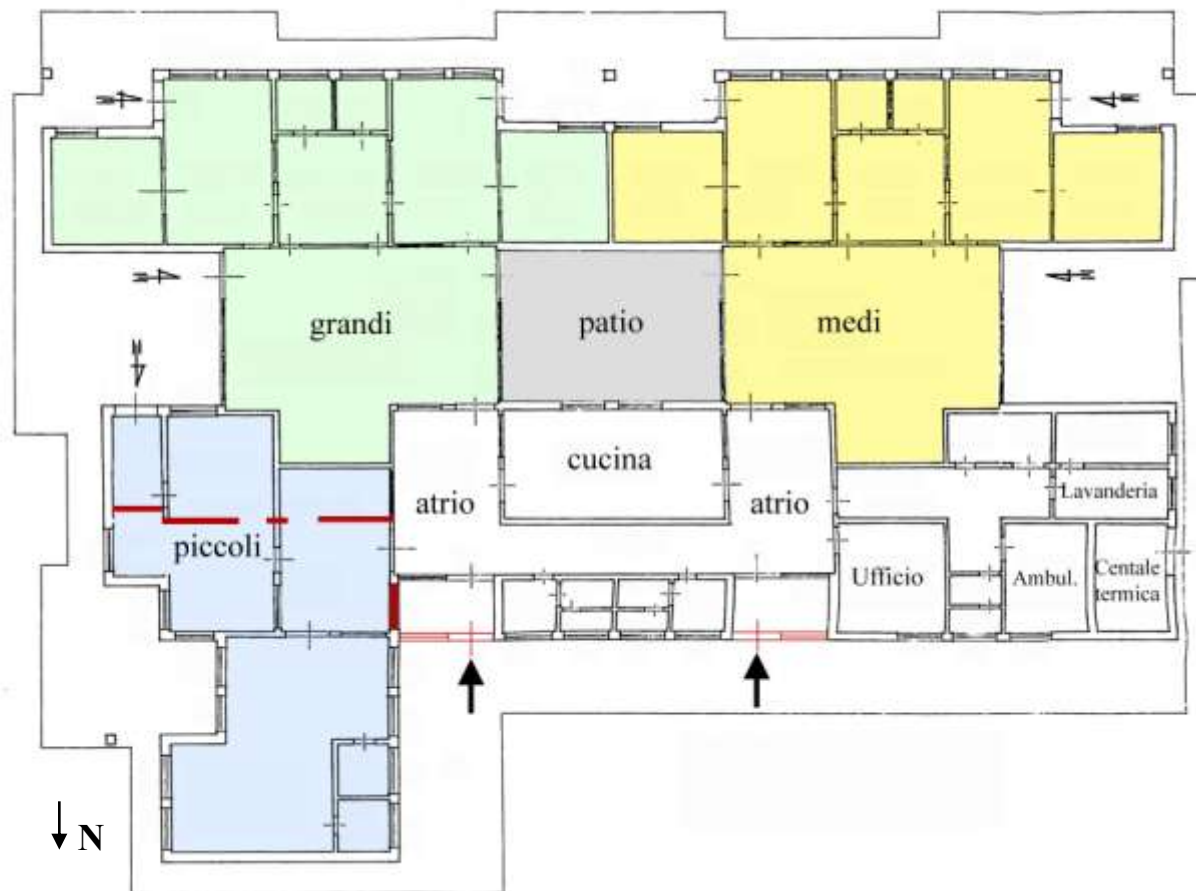
- **1976**: 8 luglio – rettifica del Decreto di esproprio con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1071

- **1986**: 10 luglio – consegna del Parco di Villa Chigi al Servizio Giardini



FONTI E BIBLIOGRAFIA

- Archivio della Conservatoria, Pos. 2669

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

L'area di pertinenza del Nido ha una forma rettangolare e l'edificio è situato verso il fondo del lotto, con una distanza maggiore da via Piccinni, che dà accesso all'area, e minore dagli altri confini. E' orientato parallelamente alla strada e quindi secondo l'asse nord-sud. Tre lati confinano con l'area del parco, che su due di questi è posta ad una quota più alta.

Gli ingressi sono situati verso la strada, sulla facciata nord. Il volume è alto un piano ed ha una copertura a falde non aggettanti sulla facciata. Un patio centrale e due rientranze nelle facciate est e ovest configurano gli spazi all'aperto in rapporto alle due sale centrali; le altre uscite sullo spazio esterno avvengono attraverso piccole logge poste sugli angoli e al centro della facciata sud.

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO

mq 2.725

SUPERFICIE COPERTA

mq 735 (27%)

SPAZI COPERTI

piano terra:

atrio, sezioni per piccoli, medi e grandi (ogni sezione con sala attività, fasciatoio, bagni, dormitorio e refettorio), cucina, ufficio, deposito, ambulatorio, lavanderia, centrale termica

SUPERFICIE SCOPERTA TOTALE

mq 1.990

SPAZI SCOPERTI:

Patio, area gioco verso via Piccinni, area gioco sul retro, aree verdi sulle fasce laterali

PIANI FUORI TERRA

n° 1

ALTEZZA MEDIA LOCALI

m 3,25

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

Strutture in elevazione: sistema prefabbricato con pilastri a croce e pannelli in cemento armato; travi e pannelli solaio in cemento armato con nervatura di bordo in intradosso

Copertura: a falde

Tramezzature: in pannelli prefabbricati

Finiture esterne: verniciatura delle strutture di cemento; superficie dei pannelli in cemento rigata; imbotti delle finestre con cornice in cemento liscio in rilievo

Serramenti esterni: originali: in alluminio con apertura scorrevole, parte inferiore (quando presente) fissa e vasistas nella parte superiore; porte-finestre (sostituite) in alluminio verniciato bianco con apertura a battente con maniglioni antipanico e parte superiore fissa

Dispositivi di oscuramento: avvolgibili con cassetto interno in alluminio su alcune finestre; veneziane interne nelle finestre delle sale centrali

Finiture interne:

pavimenti: in linoleum; in gres porcellanato nella sezione lattanti (sostituito); in gres i bagni, la cucina, gli uffici, il corridoio; zoccolatura in legno

pareti: verniciatura dei pannelli prefabbricati

soffitti: verniciatura dei pannelli solaio; alcune parti con controsoffitti in pannelli di cartongesso

Serramenti interni: in legno, in legno e vetro, in alluminio e vetro

Spazi esterni:

marciapiede sul perimetro dell'edificio in lastre irregolari di porfido (una parte è stata coperta con un tappeto sintetico); muretti e copertine di bordo in calcestruzzo verniciato; patio centrale in parte pavimentato in cemento e in parte verde

Dotazione di impianti: l'edificio è dotato di impianto fognario, idrico, di condizionamento, acqua calda, gas, elettrico, di illuminazione, telefonico, citofonico, videocitofonico, antintrusione



C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO

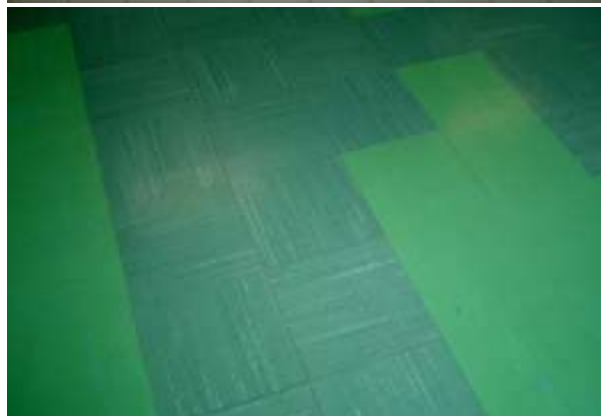


© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2005)

C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO



© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2005)

**C2 - LO STATO DI CONSERVAZIONE**

Non sono evidenti problemi di conservazione che riguardino gli elementi strutturali né gli altri principali elementi costruttivi dell'edificio.

Sono stati effettuati negli ultimi anni parziali interventi di ristrutturazione o di manutenzione ordinaria.

C'è necessità di manutenzione sia del verde del patio centrale che di una parte degli spazi esterni, di cui uno è usato come luogo di accantonamento dei materiali sostituiti.

Negli ambienti di servizio sono ancora presenti parti dell'impianto di riscaldamento non più in funzione che dovrebbero essere rimossi contestualmente ad una ristrutturazione.

Alla base del tramezzo che separa il corridoio di unione dei due atrii dai servizi sono presenti distacchi della tinteggiatura dovuti a infiltrazioni di umidità.

Alcune parti dei pavimenti hanno piccole lesioni o piccoli avvallamenti e parti dei pavimenti in linoleum sono state sostituite con linoleum diverso.

Sono in cattivo stato le veneziane delle sale centrali.

© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2005)

C3 - VALUTAZIONI SULLE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI AVVENUTE E SUGLI USI ATTUALI

L'edificio ha subito un'unica variazione della volumetria consistente nella realizzazione di una seconda vetrata esterna agli ingressi che chiude i due piccoli spazi coperti.

La copertura, che conteneva amianto, è stata recentemente rifatta.

All'interno sono state effettuate alcune variazioni nella zona destinata ai lattanti, con la realizzazione di nuovi tramezzi e la sostituzione dei pavimenti in linoleum con piastrelle di gres porcellanato.

Sono state sostituite alcune porte finestre con infissi di alluminio e maniglioni antipanico.

È stato realizzato l'impianto di condizionamento, in parte con canali in vista ed in parte attraverso la controsoffittatura parziale di alcuni ambienti con pannelli di cartongesso.

Gli interventi di sostituzione degli infissi, di disegno e colore diverso, e di realizzazione degli impianti e dei controsoffitti, sovrapposti casualmente al disegno dei pannelli prefabbricati dei solai, avrebbero potuto essere effettuati ponendo una maggiore attenzione al rapporto con gli elementi costruttivi esistenti.




D LE QUALITA'
D1 - VALUTAZIONE CRITICA: QUALITA' ARCHITETTONICHE, URBANE, AMBIENTALI

La scuola è inserita nel contesto di un parco pubblico eredità della Villa del '700. Il contesto ambientale ha quindi una valenza positiva, dovuta anche al fatto che le case che affacciano su via Piccinni, strada poco trafficata, sono abbastanza basse e distanti in rapporto all'Asilo.

Queste condizioni favorevoli sono in parte contraddette dal fatto che due lati, dove l'area del parco è posta ad una quota più alta, sono costituiti da un muro di sostegno in cemento armato che raggiunge nell'angolo un'altezza superiore a quella del Nido. Data la profondità limitata delle aree all'aperto intercluse fra il Nido e il muro di sostegno, è ridotta l'aerazione, il soleggiamento e la qualità di questi spazi. Altra condizione sfavorevole è costituita dal fatto che lo spazio all'aperto di grandezza sufficiente per poter essere ben attrezzato e utilizzato è quello verso la strada, quindi il meno protetto.

La qualità dello spazio all'aperto è strettamente collegata a quella dell'edificio, realizzato con un tipo di prefabbricato che attraverso l'articolazione del perimetro e la variazione delle aperture cerca di caratterizzare gli spazi interni proprio tramite il rapporto con l'esterno. I doppi affacci vetrati degli ambienti principali sul patio centrale e sulle piccole "stanze all'aperto" laterali, le finestre basse per i più piccoli, le vetrature interne tra un ambiente e l'altro danno una certa qualità spaziale a questo gruppo di Nidi, realizzati uguali in diverse zone di Roma.

D2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA

Le trasformazioni su questi edifici prefabbricati sono particolarmente delicate, per la difficoltà effettiva di intervenire su strutture poco flessibili e per la non semplice introduzione di elementi nuovi in spazi già strettamente scanditi dalla modularità degli elementi prefabbricati. Preliminare a qualsiasi intervento dovrebbe essere la valutazione sulla convenienza complessiva nel mantenere questo tipo di struttura, anche in rapporto alla sua posizione nell'area. Questo tipo di prefabbricato infatti, progettato in modo da avere un rapporto stretto con lo spazio esterno su tutti i suoi lati, non trova la sua migliore contestualizzazione in questa particolare situazione.

Sembra essenziale comunque allo stato attuale la valorizzazione e manutenzione degli spazi all'aperto, il progetto di elementi piantumati o costruiti che costituiscano zone d'ombra e schermi, il miglioramento delle aree intercluse tra il Nido e il muro di sostegno.

Gli ambienti della cucina, lavanderia, depositi e spogliatoi hanno necessità di un adeguamento funzionale, non essendo più adeguati alle esigenze attuali. E' opportuno che questi ed altri interventi siano realizzati tenendo conto delle caratteristiche della struttura prefabbricata che disegna l'architettura dell'edificio.