



MATRICOLA EDIFICIO	
MUNICIPIO	VI
ARCHIVIO CONSERVATORIA	posizione 936
CATASTO	foglio 634
TIPO DI SCUOLA	Materna Comunale, Materna Statale e Elementare
DENOMINAZIONE ATTUALE	Materna "Romolo Balzani" Elementare "126° Circolo"
UBICAZIONE	via Romolo Balzani, 55
TIPO DI PROVENIENZA	nuova costruzione su area di proprietà comunale
REALIZZAZIONE	1984
TECNICA COSTRUTTIVA	telaio in cemento armato
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 10.400
SUPERFICIE COPERTA	mq 2.113 (20%)
VALORE INVENTARIALE STORICO	
ALTRE FUNZIONI	uso pomeridiano della palestra



## **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'area fa parte di una fascia stralciata dal Piano di Zona 23 "Casiino", progettato nel 1964-65 da L. Quaroni, G. Esposito, R. Maestro, L. Rubino e realizzato intorno al 1970.

L'edificio si insedia centralmente nel lotto, compreso tra il Piano di Zona e la Villa De Santis. L'accesso avviene da via Balzani, strada che segna il bordo Est dell'insediamento residenziale del Casilino, di fronte a uno spiazzo creato dall'arretramento degli edifici lineari, che qui affacciano con le loro testate più alte. La direzione scelta è quella dei due confini lunghi del lotto, senza ricercare allineamenti o altri rapporti con le direttrici a ventaglio sulle quali è disegnato il Piano di Zona, rispetto al quale c'è comunque un rapporto non pianificato. Gli spazi pubblici e le scuole interni al Casilino, infatti, sono edificati dal lato opposto, verso viale della Primavera, dove gli edifici lineari si abbassano e convergono. L'unica relazione con il contesto si stabilisce nel collocare verso le case l'atrio e le altre funzioni comuni, e verso il parco il giardino su cui si affacciano le aule. L'ingresso è molto arretrato rispetto a via Balzani e quindi anche sul fronte della scuola c'è una grande area all'aperto che la allontana dalla strada.

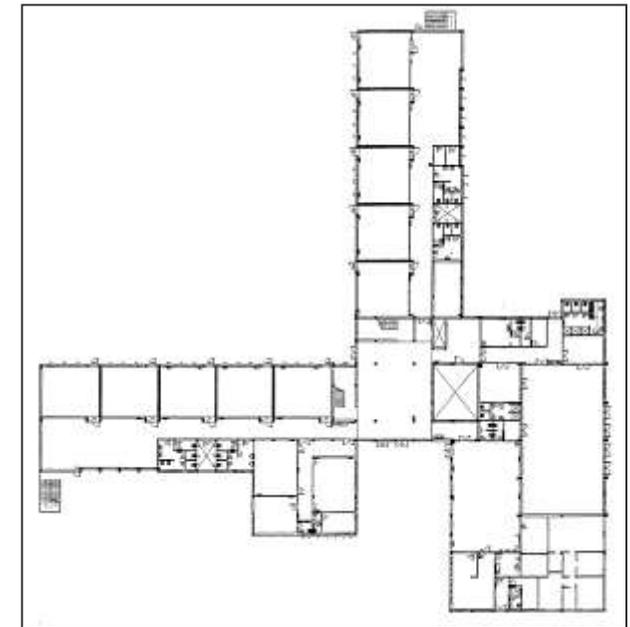
L'edificio, nato come scuola Elementare, è impostato su un corpo ad L, alto due piani, che contiene cinque aule in ogni braccio. Esposte a Sud e a Ovest, le aule sono disposte lungo un corridoio che nella parte iniziale distribuisce anche i servizi e nella parte terminale si allarga per formare una zona destinata alle attività comuni. All'angolo tra i due corpi è posto l'atrio, che conduce sul lato opposto alle aule a un corpo più basso contenente la mensa e la palestra con i relativi servizi. Un allargamento al piano terra del corpo delle aule contiene gli uffici e delimita la zona dell'ingresso.



Foto aerea



Pianta dell'edificio sulla base del catastale sovrapposto alla foto aerea



Pianta del piano terra

Ⓐ LA STORIA DELL'EDIFICIO

A2 – CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE

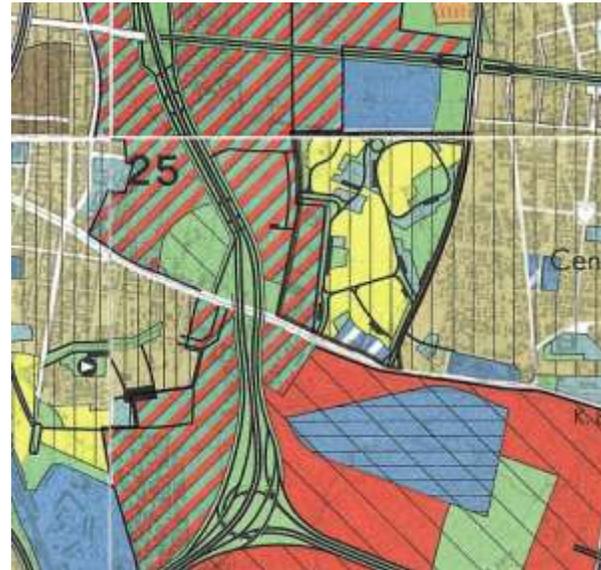
- 1981 16 dicembre: inizio costruzione
- 1984 14 aprile: fine costruzione
- 1984 6 luglio: verbale di consegna dell'edificio di 20 aule destinato a scuola Elementare

**FONTI**

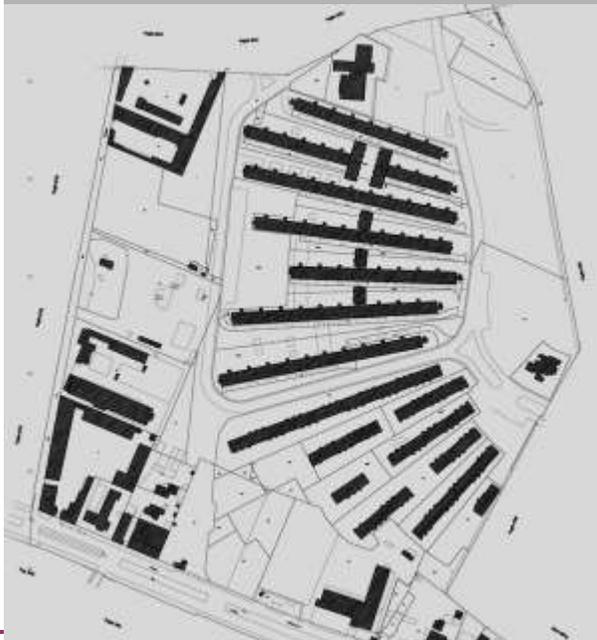
- Archivio della Conservatoria, posizione 936



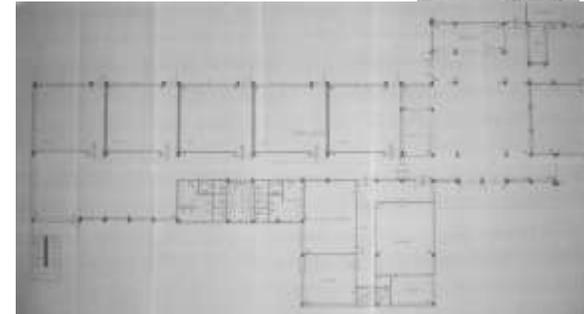
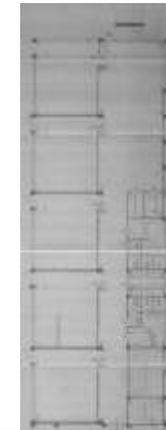
planimetria delle proprietà nel Piano di Zona n° 23



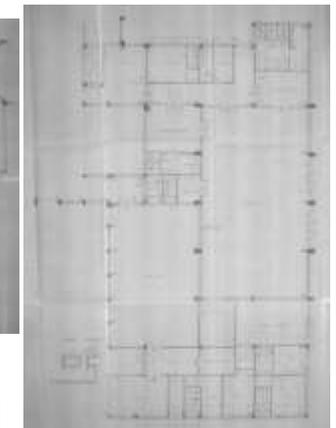
Piano regolatore del 1965



planimetria catastale



Disegni del progetto esecutivo



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

L'area è delimitata a Est da via Romolo Balzani, da cui avviene l'accesso, a Ovest dalla via dei Gordiani, a Nord confina con un capannone privato e a Sud con un'autodemolizioni.

L'edificio è composto da un corpo ad L alto due piani contenente le aule al quale si innesta sulla facciata Est un volume più basso contenente gli uffici e all'angolo il corpo contenente le attività speciali.

Al piano terra sono situate la scuola Materna statale e la scuola dell'Infanzia comunale, più i servizi comuni a tutte le scuole (la mensa, gli uffici, la palestra). Al primo piano è situata la scuola Elementare.

I volumi costruiti si relazionano con lo spazio all'aperto suddividendolo in quattro settori. L'area su via Balzani è divisa dal vialetto di ingresso in un'area a Sud, asfaltata e senza particolari attrezzature, per le attività all'aperto della scuola e in un'area a Nord destinata a servizio della mensa. L'area verso via Gordiani è composta di un grande giardino a Sud in rapporto diretto con le aule e di un'area a Nord, posta ad una quota leggermente più bassa, più vicina alla palestra e attrezzata con una gradonata, destinata alle attività sportive all'aperto.

L'edificio è servito da due corpi scala interni situati vicino all'atrio, che conducono anche in copertura, e da due scale esterne situate in testata ai due corpi di aule.

Il volume è interrotto da una piccola corte interna che consente l'illuminazione degli ambienti più interni di servizio alla palestra.

*SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO*

mq 10.400

*SUPERFICIE COPERTA*

mq 2.113 (20%)

*SPAZI COPERTI*

piano terra: atrio, segreteria, direzione, 10 aule, palestra, visita medica, mensa con cucina, sala insegnanti, archivio, servizi igienici, alloggio custode

primo piano: ambiente soprastante l'atrio, 10 aule, servizi igienici

*SUPERFICIE SCOPERTA TOTALE*

mq 8.287

*SPAZI SCOPERTI :*

Piazzale anteriore con zona riservata al servizio della mensa; giardino attrezzato con gazebo, sabbiera, alberi da frutto, ecc; area per le attività sportive con gradonata

*PIANI FUORI TERRA*

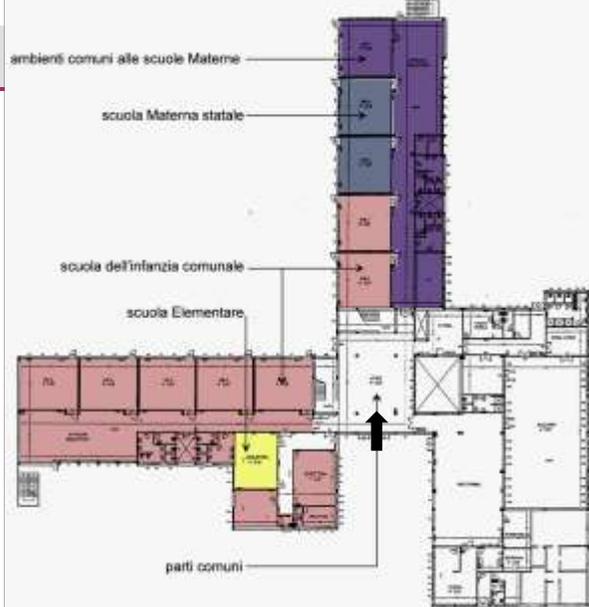
n° 2

*CORPI SCALA*

n° 2, più due scale esterne

*ALTEZZA MEDIA LOCALI*

m 3,00; palestra m 5,00 ca.



Pianta del piano terra



Pianta del primo piano

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

**-Strutture in elevazione verticali:** telaio in cemento armato

**-Strutture in elevazione orizzontali:** solai in c.a. e laterizio

**-Coperture:** piane non praticabili

**-Scale:** in cemento armato

**-Tamponature:** in laterizio con isolamento realizzato con schiume

**Tramezzature:** in forati; tra le aule doppia muratura di forati con interposto strato isolante; pareti interne della palestra in mattoni zoccoli

**-Finiture esterne:** alcuni pilastri sono aggettanti sul filo della facciata e tinteggiati di marrone scuro come le parti metalliche degli infissi, dei cassonetti esterni e dei montanti verticali degli avvolgibili; parti murarie intonacate e tinteggiate di due colori; soglie esterne in travertino

**-Serramenti esterni:** in ferro lamina con vetro camera con apertura a battente e specchiature fisse; sopra luce finestre e finestre palestra con apertura a vasistas

**-Dispositivi di oscuramento delle aule:** avvolgibili in pvc

**-Finiture interne:**

pavimenti: in marmo nell'atrio e nei corridoi; in marmettoni nelle aule; in linoleum nella palestra; in gres

nel refettorio; in ceramica e gres nei servizi e negli spogliatoi

rivestimenti: pareti intonacate e tinteggiate; in ceramica nei servizi; zoccolature in marmo; soglie interne in marmo

soffitti: intonacati e tinteggiati

scale: gradini e zoccolatura in marmo; ringhiera e corrimano in ferro

**-Serramenti interni:** porte in laminato; porte vetrate e sopraluci delle aule in ferro lamina con vetri di sicurezza; porte sulle uscite di sicurezza e porte degli accessi principali dotate di maniglioni di sicurezza

**-Spazi esterni:**

marciapiede sul perimetro dell'edificio con ciglio in travertino e pavimentazione in piastrelle di gres; piazzale antistante in parte in battuto di cemento con zona giochi sterrata, con aiuole e con alberature; percorso di accesso e di collegamento alla scala esterna in marmettoni bianchi; piazzale lato palestra in battuto di cemento con gradoni su un lato; giardino tra i due corpi di aule con aree verdi e con ghiaia, con alberature da frutto, gazebo in legno e attrezzature per il gioco

**-Impianti:** elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico centralizzato a termosifone, tv, citofonico, antincendio, ascensore, parafulmine e messa a terra di masse metalliche, allarme nella scuola Materna, condizionatore nella stanza della coordinatrice della scuola Materna



C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO



L'edificio dal piazzale a Sud dell'ingresso



L'ingresso



Il piazzale della mensa



Il prospetto dello spazio per le attività collettive



L'edificio dal piazzale a Sud Ovest



Il prospetto della palestra



La scala esterna e il bordo del piazzale Sud Est



Il giardino e i prospetti delle aule



Il giardino e i prospetti delle aule



Il giardino



Le uscite delle aule sul giardino

© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2005)

C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO



L'atrio



L'ambiente soprastante l'atrio



Un corridoio del piano terra



Spazio per le attività collettive



Un corridoio del primo piano



Refettorio



Palestra



Aula della scuola Materna



Aula della scuola Elementare

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

## Lo stato di conservazione



## C2 - LO STATO DI CONSERVAZIONE

Alcuni fenomeni di degrado sono presenti nelle aree esterne, soprattutto quella dal lato della palestra, a carico sia della pavimentazione di cemento che della gradonata; il cattivo stato è completato dalla presenza dell'alto muro dell'adiacente proprietà che segna il confine, frutto di diverse superfetazioni e senza finitura. Fenomeni di parziali rotture, di abbassamenti o rialzi riguardano comunque tutte le zone esterne pavimentate, e coinvolgono in alcuni casi anche la parte basamentale delle pareti.

Sulle facciate sono visibili alcune crepe orizzontali che segnano distacchi tra parti costruttivamente diverse.

Sui soffitti del primo piano sono visibili estese infiltrazioni d'acqua. Gli interventi in copertura con l'applicazione di guaine sopra la pavimentazione non hanno risolto il problema: parti della guaina in alcuni punti si sono rialzate; alcuni teli si sono separati a causa della scorretta giunzione.

Manca buona parte dello zoccolo della palestra e la pavimentazione in linoleum presenta fenomeni di usura. Lo zoccolo in marmo ha delle parti mancanti anche nell'atrio, dove sono presenti inoltre rotture dell'intonaco negli angoli dei pilastri centrali. È in generale necessaria la manutenzione ordinaria di tutti gli interni.

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

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



L'edificio è stato realizzato come scuola Elementare. Al momento della consegna le aule del primo piano erano concesse in uso alla scuola Media "F. Baracca". In seguito è stata inserita al piano terra la scuola Materna che, se da un lato manca di alcune attrezzature specifiche, dall'altro ha il grande vantaggio di avere tutte le aule con uscita diretta sul giardino.

In questa scuola è stato realizzato il primo progetto partecipato per l'attrezzatura del giardino, che precedentemente era uno spazio indifferenziato e asfaltato come il piazzale antistante. È stato tolto l'asfalto e sono state realizzate delle zone con diversi ambiti spaziali: il giardino degli alberi da frutto, l'orto, il gazebo in legno, la tettoia, la sabbiera, la zona con piccole colline di terra, il grande trono per il racconto delle fiabe, ecc.

Anche perché di recente costruzione l'edificio non ha avuto trasformazioni interne di rilievo. Recentemente è stato ampliato il refettorio annettendo alcuni piccoli ambienti di servizio attraverso la demolizione di pochi tramezzi. Anche l'introduzione della scuola Materna ha comportato, oltre all'adattamento di una parte dei servizi igienici, quasi esclusivamente cambiamenti negli arredi.

Nella scuola d'Infanzia sono stati sostituiti i termosifoni ed è stato installato l'impianto di allarme.

Su una parte del terrazzo è stato realizzato un parapetto con stecco di legno come ringhiera per i manutentori.

È stata inoltre costruita la centrale termica in un volume esterno.

## D LE QUALITA'

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

Senza episodi architettonici di particolare rilievo l'edificio svolge correttamente il tema funzionale, trovando la sua qualità particolare nella grande quantità di spazio all'aperto e specialmente nel grande giardino tra i due corpi di aule. Questo, posizionato sul lato opposto alla strada di accesso e quindi protetto, è stato migliorato dai recenti interventi, che ne hanno fatto uno spazio progettato e ricco di episodi. È inoltre ampliato visivamente e qualitativamente dalla attigua Villa De Santis. Su questo giardino le aule del piano terra hanno ognuna un'uscita diretta; quelle dei piani superiori possono facilmente raggiungerlo dalle due scale esterne poste in testata e accessibili dallo spazio per le attività comuni.

Le facciate sono caratterizzate dalla scelta di alcuni elementi che rendono riconoscibili le funzioni interne. A un disegno orizzontale scandito da fasce di finestre più o meno alte o da parti murarie si sovrappone in alcune parti il disegno verticale di pilastri sporgenti sulla facciata, che individuano gli ambienti più importanti: gli spazi per le attività collettive, la palestra, il modulo aula.

### D2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA

L'assetto funzionale iniziale si è modificato solo per l'introduzione della scuola Materna. Il refettorio risulta insufficiente per tutte e due le scuole, comunemente alla maggior parte degli edifici scolastici. La Materna ha in compenso il grande vantaggio della collocazione al piano terra in rapporto diretto con il giardino. In generale mancano un'aula magna, spazi per piccoli laboratori, un archivio. Alcuni di questi problemi potrebbero essere risolti attraverso un adeguato arredo di una parte degli spazi per le attività comuni e dell'ambiente soprastante l'atrio, uno spazio ampio e molto luminoso.

L'atrio, fatto di pochi elementi essenziali, potrebbe essere valorizzato con un intervento che preveda almeno la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature e/o la sostituzione di alcuni elementi mancanti, quali le zoccolature in marmo.

Lo spazio all'aperto vicino alla palestra ha assoluta necessità di un recupero e di uno schermo rispetto al muro di confine, magari attraverso un progetto del verde. Inoltre la pavimentazione attuale non costituisce un fondo adatto all'attività sportiva.

È in atto una proposta per installare una tensostruttura che contenga uno spazio polifunzionale che serva sia alla scuola che al quartiere, ma uno dei problemi da studiare è la creazione di un accesso esterno indipendente da quello della scuola.



Vista del giardino verso Villa De Santis



Piazzale d'ingresso



Spazio per le attività collettive



Piazzale a Nord-Ovest