



MATRICOLA EDIFICIO:	2957
MUNICIPIO:	XVI
ARCHIVIO CONSERVATORIA:	Pos. 2718
CATASTO:	foglio 419 all. 508, part. 302
TIPO DI SCUOLA:	Asilo Nido
DENOMINAZIONE ATTUALE:	"I Folletti"
DENOMINAZIONE ORIGINALE:	"Pisana"
UBICAZIONE:	via dei Damasceni, 202
TITOLO DO PROVENIENZA:	cessione gratuita 15/07/1973
IMPRESA:	Cons. Coop. Bologna CIAB (Cooperativa Idrici e Affini Bologna)
REALIZZAZIONE:	19/2/1975
TECNICA COSTRUTTIVA:	edilizia industrializzata
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO:	mq 4.096 circa
SUPERFICIE COPERTA:	mq 735 (17%)
CUBATURA EDIFICIO:	mc 1.821 circa
VALORE INVENTARIALE STORICO:	€ 396.638,90



A) LA STORIA DELL'EDIFICIO

1 - CONTESTO, TIPO INSEDIATIVO E TIPO EDILIZIO

2 - CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE

B) LO STATO ATTUALE: CARATTERISTICHE E DATI GENERALI

1 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA EDILIZIA

2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTI

C) LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2002)

1 - RILIEVO FOTOGRAFICO

2 - STATO DI CONSERVAZIONE

3 - PRINCIPALI TRASFORMAZIONI

D) LE QUALITA'

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

2 - VALUTAZIONI SULLE TRASFORMAZIONI AVVENUTE, E SUGLI USI ATTUALI

A LA STORIA DELL'EDIFICIO

A1 – CONTESTO, TIPO INSEDIATIVO E TIPO EDILIZIO

Si accede all'unico ingresso dell'asilo da via dei Damasceni, strada ampia di notevole traffico, salendo verso il lotto quadrato e pianeggiante. L'edificio scolastico si colloca al centro del lotto, circondato dal giardino, in posizione alta rispetto a via dei Damasceni. L'ingresso si raggiunge da uno spazio asfaltato per il parcheggio del personale; sulla sinistra la pavimentazione in pietra segna un ampio vialetto fino ai due ingressi principali e alla fascia a marciapiede che costeggia l'edificio. Il giardino presenta alberi e piante. Il lotto è delimitato da residenze e da un alto muro perimetrale di contenimento della collina: l'ingresso principale si affaccia verso la zona di parcheggio e sosta che scende su via dei Damasceni.

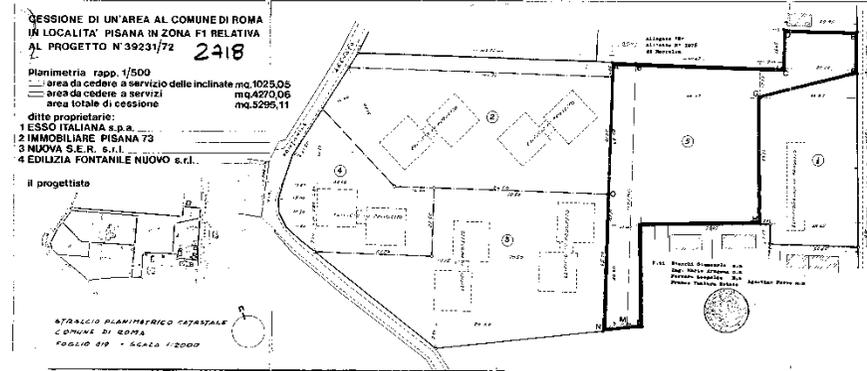
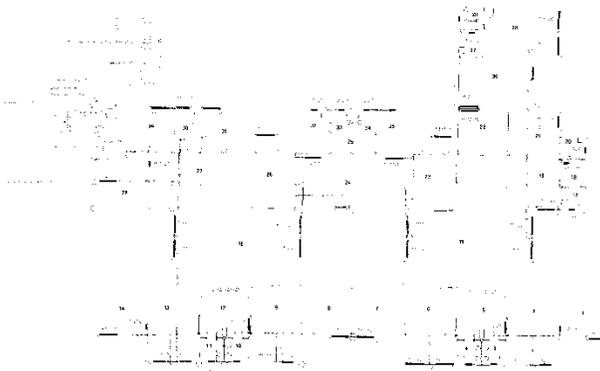


TABELLA DATI METRICI			
ATTIVITA' DELL'ENTE	CONTRIBUTO RELAZ.	QUANTIFICAZIONE QUANTITATIVA	DETERMINAZIONE E QUANTIFICAZIONE
1) CANTIERE			
2) PAVIMENTAZIONE			
3) ROCCIALE			
4) PAVIMENTAZIONE			
5) PAVIMENTAZIONE			
6) PAVIMENTAZIONE			
7) PAVIMENTAZIONE			
8) PAVIMENTAZIONE			
9) PAVIMENTAZIONE			
10) PAVIMENTAZIONE			
11) PAVIMENTAZIONE			
12) PAVIMENTAZIONE			
13) PAVIMENTAZIONE			
14) PAVIMENTAZIONE			
15) PAVIMENTAZIONE			
16) PAVIMENTAZIONE			
17) PAVIMENTAZIONE			
18) PAVIMENTAZIONE			
19) PAVIMENTAZIONE			
20) PAVIMENTAZIONE			
21) PAVIMENTAZIONE			
22) PAVIMENTAZIONE			
23) PAVIMENTAZIONE			
24) PAVIMENTAZIONE			
25) PAVIMENTAZIONE			
26) PAVIMENTAZIONE			
27) PAVIMENTAZIONE			
28) PAVIMENTAZIONE			
29) PAVIMENTAZIONE			
30) PAVIMENTAZIONE			
31) PAVIMENTAZIONE			
32) PAVIMENTAZIONE			
33) PAVIMENTAZIONE			
34) PAVIMENTAZIONE			
35) PAVIMENTAZIONE			
36) PAVIMENTAZIONE			
37) PAVIMENTAZIONE			
38) PAVIMENTAZIONE			
39) PAVIMENTAZIONE			
40) PAVIMENTAZIONE			
41) PAVIMENTAZIONE			
42) PAVIMENTAZIONE			
43) PAVIMENTAZIONE			
44) PAVIMENTAZIONE			
45) PAVIMENTAZIONE			
46) PAVIMENTAZIONE			
47) PAVIMENTAZIONE			
48) PAVIMENTAZIONE			
49) PAVIMENTAZIONE			
50) PAVIMENTAZIONE			

**LA STORIA DELL'EDIFICIO****A2 - CRONOLOGIA PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI**

15 luglio 1973. Atto d'obbligo cessione gratuita delle aree per PP SS

16 luglio 1974. Verbale di consegna area per costruzione Asilo Nido

novembre 1974. Secondo Verbale di consegna area per costruzione Asilo Nido

19 febbraio 1975. Verbale di consegna Ripartizione II Ispettorato Scuole

febbraio 1985. Accettazione gratuita area

14 febbraio 1976. Verbale di consegna provvisoria Asilo Nido alla Rip. II, dove si evidenziano, dopo il primo sopralluogo numerose carenze.

12 novembre 1976. Verbale di consegna definitivo Asilo Nido: dopo modifiche e collaudi si dichiara che l'edificio risponde alle norme igienico-sanitarie necessarie. La consegna dell'immobile fra la Ripartizione II e la Circoscrizione XVI slitta ancora per il mancato allaccio dell'acqua fino a data **20 novembre 1976**

29 maggio 1996. Certificato di adeguamento alle normative di legge vigenti dell'impianto elettrico e verifica impianto di messa a terra, Prot. 2159

febbraio 2001 Progetto di manutenzione e adeguamento ai sensi del D.L. vo 626/94.

**FONTI**

Archivio della Conservatoria del Comune di Roma, Pos. 2599

Rilevazioni effettuate dall'IGEAM per il Comune di Roma XII Dipartimento

B LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E IDATI GENERALI

B1 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA EDILIZIA



L'edificio si estende su un unico livello rialzato da terra da un basamento di circa 30 cm. Su entrambi i prospetti laterali troviamo due terrazze simmetriche al livello del basamento con accessi diretti. Sul retro completano l'edificio due logge - terrazza angolari e una centrale rialzate e delimitate da un parapetto.

L'Asilo Nido è industrializzato, composto da pannelli prefabbricati e consegnato completo di arredamento interno ed esterno. Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica che ruota attorno ad una piccola corte interna. Le due Sale Attività sono il vero fulcro distributivo e operativo di tutte le attività riguardanti i bambini situate nella fascia sul retro, comunicano tra loro attraverso la corte interna ed entrambe confluiscono nell'atrio. La simmetria dell'edificio si estende anche ai due ingressi, poi si rompe a sinistra per la presenza di un vano in posizione aggettante rispetto al filo della facciata. L'ingresso a destra, principale perché introduce alla direzione dell'asilo, mentre l'ingresso di sinistra accede al blocco dei lattanti. La distribuzione dei bambini per fasce di età diverse, i due identici ospitano i medi e i più grandi, il più piccolo i lattanti.

L'asilo Pisana ospita circa 60 bambini distribuiti rispettivamente in tre aree diverse dell'edificio, divisi in tre fasce di età, il nido sulla parte sinistra, al centro e in parte della zona destra i medi e nella parte a destra i più grandi. Nella prima fascia vi sono due ingressi che introducono all'atrio, dove i due blocchi laterali sono diversificati per le funzioni: a destra, le attività di segreteria, ambulatorio, lavanderia, a sinistra l'aula in più compone il blocco per i lattanti.

Le due grandi Sale Attività, comunicano con la corte centrale, su ciascuna di esse si affacciano dormitori, refettori, fasciatoi e bagni. La cucina serve per tutti i bambini che si distribuiscono, a seconda dell'età, in due diversi refettori. La parte dei lattanti è indipendente, fornita di una piccola cucina.

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO		mq 4096
SUPERFICIE COPERTA		mq 587,4
<i>Atrio</i>		mq 61,8
<i>Aule</i>	n° 5	mq 216,3
<i>Uffici</i>	n° 1	mq 15,8
<i>Cucina</i>		mq 34
<i>Servizi igienici</i>	n° 5	mq 27,9
<i>Spogliatoi + Fasciatoi</i>	n° 2 + 2	mq 40,1
<i>Mensa</i>	n° 2	mq 46,8
<i>Visita medica</i>	n° 1	mq 11,6
<i>Sala giochi</i>	n° 2	mq 37,8
<i>Dormitorio</i>	n° 4	mq 85,7
<i>Locale caldaia, locali di servizio</i>		mq 58,8
SUPERFICIE SCOPERTA		mq 3508
<i>Corti interne</i>	n° 1	mq 37,4
<i>Porticati, terrazze</i>		mq 387,2
<i>Aree pavimentate</i>		mq 250 circa
<i>Giardini e spazi verdi</i>		mq 765 circa
PIANI FUORI TERRA	n° 1	
VOLUME FUORI TERRA		mc 1.821
ALTEZZA MEDIA LOCALI		m 3,10

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

B2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTI

Fondazioni: in c.a.

Strutture portanti in elevazione verticali: pilastri in c.a. di unione per i pannelli parete portanti prefabbricati in calcestruzzo ad alta resistenza, reti metalliche saldate, ferri tondi, impermeabilizzazione e rivestimento in ghiaietto o graniglia. Larghezza circa m 1,50, la superficie esterna del pannello è ondulata, all'interno liscia.

Strutture portanti in elevazione orizzontali: Solaio a piano terra poggia su basamento in c.a. di circa 50 cm; solaio di copertura realizzato in travatura e pannelli a cassone in c.a. prefabbricato, in lastre di spessore 4/5 cm. E larghezza di 1,00 mt.

Coperture: A falde

Controsoffitti: In alcuni locali. L'originale controsoffitto è stato sostituito con pannelli di gesso fonoassorbenti su un'intelaiatura di metallo.

Tramezzature: Pannelli prefabbricati in c.a.

Serramenti esterni: Infissi in alluminio anodizzato incorporati nei pannelli
Schermature delle finestre con avvolgibili

Finiture interne:

<i>Atrio:</i>	pavimenti in grés bianco
<i>Aule:</i>	pavimenti in linoleum
<i>Uffici:</i>	pavimenti in linoleum
<i>Mensa:</i>	pavimenti in linoleum
<i>Libere attività:</i>	pavimenti in linoleum
<i>Servizi:</i>	pavimenti in gres; rivestimenti in maioliche alle pareti, apparecchi igienici in vetrochina
	Pareti con intonaco a gesso
	Tinteggiature (bianco) con vernice lavabile sulle pareti, e dotate di battiscopa

Serramenti interni: Porte in legno

Spazi esterni: marciapiede da mt 1,00-2,00 di larghezza intorno all'edificio e di collegamento al cancello di ingresso in bollettinato di porfido;

Sistemazione a verde: Prato con essenze arboree;

Recinzioni: muretto in c.a. a varie altezze con sovrastante cancellata in ferro sul lato principale, nel lato restante rete metallica plastificata. Un alto cancello di ingresso carrabile in ferro, mentre basse recinzioni in ferro con cancelletto separano la zona parcheggio dal giardino.

Impianti: idrico e sanitario con acqua potabile ; elettrico a norme ENPI; a gas per gli impianti di cucina; telefonico solo in segreteria; fognario con fossa biologica; di riscaldamento, con corpi radianti in acciaio, caldaia a gasolio e serbatoio da 1000 litri; citofonico; antincendio con due idranti UNI 45; di innaffiamento con due idranti

Barriere architettoniche: l'asilo è al piano terra ma su un basamento di circa cm 30, e gli scalini non sono dotati di rampa.



© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2002)

C1 - RILIEVO FOTOGRAFICO



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

C2 - STATO DI CONSERVAZIONE

I pannelli non garantiscono il necessario isolamento: umidità dal soffitto e lungo la parete delle stanze poste a nord.

L'intonaco e le tinteggiature delle pareti presentano un modesto deterioramento.

Spazi esterni : il giardino è ben tenuto, la ringhiera in ferro è originale. E' incompleta la recinzione sul retro del lotto.



C3 - PRINCIPALI TRASFORMAZIONI

L' originale impianto distributivo è rimasto inalterato.

Sostituzione di elementi: il controsoffitto e i corpi illuminanti sono stati sostituiti nel 1996 per adeguamento alla legge 46/90. Sostituzione di mattonelle originali dai bagni.

Adeguamento alle normative antincendio: è dotato di estintori UNI, le aperture sono sufficienti.

Adeguamento alle normative di legge vigenti per l'impianto elettrico e per l'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche nel Maggio 1996.

Impianti: l'impianto di riscaldamento è stato rifatto da circa 7-8 anni: una nuova caldaia per il riscaldamento è stata messa all'esterno dell'edificio.



① LE QUALITA'

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



L'asilo fa parte di un gruppo di edifici prefabbricati identici tra loro, localizzati in diverse zone della città. L'inquinamento acustico e atmosferico dato dall'affaccio su via dei Damasceni, viene compensato dalla vicinanza della campagna.

La qualità architettonica di questi prefabbricati è scadente, mentre l'impianto distributivo risulta flessibile negli spazi e per la continuità tra l'interno e l'esterno: la piccola corte mette in comunicazione le due Sale attività (e quindi bambini in diverse fasce di età), la presenza costante di terrazze, logge e verde intorno all'edificio ricorda le scuole all'aperto. Originali sono dettagli come la presenza nella corte centrale di una piccola vasca per i pesci, adesso in disuso, le vasche di sabbia nelle terrazze laterali, eliminate successivamente. Il giardino è piacevole con una vegetazione ricca e curata.

Il prefabbricato costruito alla metà degli anni '70, risulta in decadenza sia per un certo degrado dei materiali prefabbricati (es: i pannelli di tamponamento), sia per la concezione didattica a cui rispondeva, per la creazione cioè di ampi spazi collettivi (Sale Attività): la richiesta più volte ripetuta dagli educatori è di suddividere gli spazi in piccole zone, per piccoli gruppi di bambini, da dedicare ognuna ad una diversa attività.

ⓓ **LE QUALITA'**

D2 - VALUTAZIONI SULLE TRASFORMAZIONI AVVENUTE E SUGLI USI ATTUALI

I problemi urgenti sono il risanamento dell'edificio dalle perdite e dalle infiltrazioni di umidità e la coibentazione: fa freddo d'inverno e caldo d'estate. Poi il completamento della recinzione e l'inserimento di elementi ombreggianti nelle logge esposte a sud.

Rimane un'ultima considerazione su questo tipo di asili: la ristrutturazione è necessaria e prevista fra due anni, ma viene da chiedersi se non sia un investimento migliore la demolizione di questi prefabbricati e la loro riprogettazione.

