

8 - scuola in viale Giuseppe Mazzini 36



MATRICOLA EDIFICIO	
MUNICIPIO	XVII
ARCHIVIO CONSERVATORIA	posizione 1114
CATASTO	foglio 400 part. 94
TIPO DI SCUOLA	Istituto Magistrale Statale (Liceo Linguistico, Liceo Scienze Sociali, Liceo Socio-Psico-Pedagogico)
DENOMINAZIONE ATTUALE	“Gelasio Caetani”
UBICAZIONE	viale Giuseppe Mazzini, 36 (2° ingresso: piazza G. Mazzini, 41)
TIPO DI SCUOLA	media
DENOMINAZIONE ATTUALE	“Col di Lana”
UBICAZIONE	via Col di Lana 5
TIPO DI PROVENIENZA	acquisto dell’immobile dall’Istituto delle Figlie di Maria Immacolata nel 1933
REALIZZAZIONE	1934 adattamento e prima sopraelevazione 1937 ampliamento 1953 sopraelevazione dell’ampliamento
TECNICA COSTRUTTIVA	muratura portante; alcuni solai in c.a.
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 3.354,37
SUPERFICIE COPERTA	mq 2.386,78 (71%)
CUBATURA EDIFICIO	mc 43.813,55
VALORE INVENTARIALE STORICO	
ALTRE FUNZIONI	scuola di musica al piano seminterrato



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 (2006)

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

Nel quartiere della ex piazza d'Armi - disegnato dall'ingegnere tedesco Stübben dopo l'esposizione internazionale del 1911 svolta sulle aree che lo Stato aveva ceduto al Comune - l'edificio occupa uno degli isolati trapezoidali che si affacciano sulla piazza principale del nuovo quartiere "della Vittoria", in uno degli angoli in cui si snodano la piazza e il viale Mazzini.

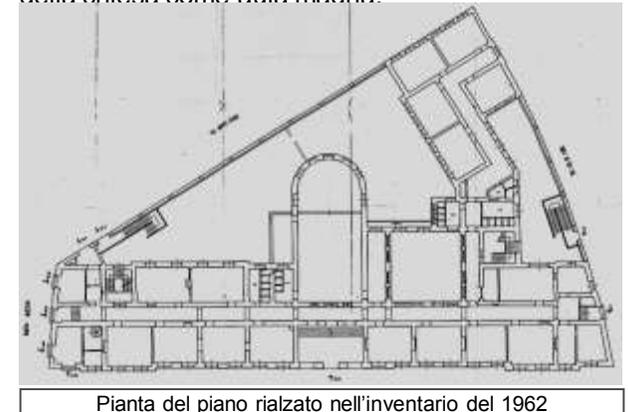
Sede di un istituto religioso e destinato a convitto e scuola, l'edificio era stato costruito dall'Istituto delle Figlie di Maria Immacolata su un'area già proprietà della Società Italiana Imprese Edilizie, che l'aveva a sua volta acquistata dal Comune di Roma nel 1923, data rispetto alla quale la realizzazione è certamente successiva. L'immobile, acquistato nello stesso 1923 da persone che lo rappresentavano, fu poi trasferito definitivamente a nome dell'Istituto, riconosciuto come Ente Morale, nel settembre 1933 e quindi acquistato nel novembre dello stesso anno dal Governatorato per insediarvi un Istituto Magistrale; dalle ordinanze di sgombero risulta che molti locali erano occupati da diversi soggetti privati e utilizzati per commercio, uffici ed a cinematografo, sotto la cappella.

L'edificio dal 1934 è stato adibito definitivamente ad uso scolastico, ma era già usato dalle suore come asilo. Nel suo impianto originale il fabbricato si poggia lungo il filo di viale Mazzini lasciando alle sue spalle un'area libera. Il costruito a corpo doppio ha uno spessore pari alla larghezza dell'affaccio su piazza Mazzini, per ingrandirsi verso l'area libera retrostante nel punto della cappella con un corpo allungato concluso da un'abside posto in corrispondenza dell'ingresso principale sul viale. Alla cappella si affianca il chiostro coperto, che fa da snodo verso un piccolo

corpo trasversale che nel 1937 fu ampliato dal Governatorato.

Nella relazione fatta dal Comune nel 1933, prima dell'acquisto, si affermava che lo stabile si prestava bene all'uso scolastico e che pochi dovessero essere gli adattamenti necessari. In effetti gli adattamenti furono limitati all'utilizzo della cappella come palestra, del chiostro coperto come aula magna e degli ambienti seriali come aule. L'edificio fu inoltre sopraelevato, completando il secondo piano che aveva già dei volumi costruiti. Essendo destinato a un Istituto Magistrale, fu per un periodo di tempo mantenuta la coesistenza con l'asilo. L'ampliamento realizzato subito dopo servì ad aggiungere un corpo di aule verso via Col di Lana, sfruttando l'impostazione distributiva ad L già accennata nell'edificio preesistente. Nel 1953 fu poi effettuata un'ulteriore sopraelevazione della parte ampliata.

L'introduzione nell'edificio della scuola Media comportò poi un ripensamento della destinazione d'uso degli ambienti, tra cui l'utilizzo più consono della chiesa come aula magna.



Pianta del piano rialzato nell'inventario del 1962

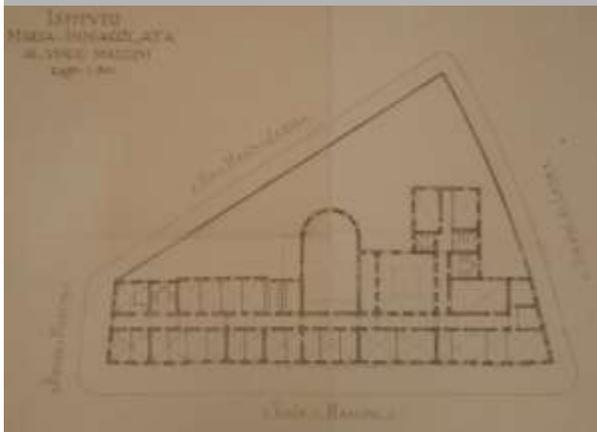


A LA STORIA DELL'EDIFICIO

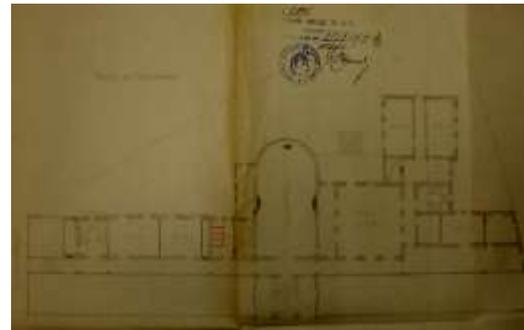
A2 – CRONOLOGIA: PROGETTO, REALIZZAZIONE E PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DOCUMENTATE



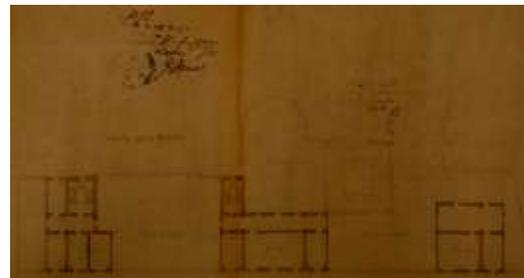
Mappa dell'edificio al momento dell'acquisto



Pianta e prospetto su viale Mazzini dell'edificio originale



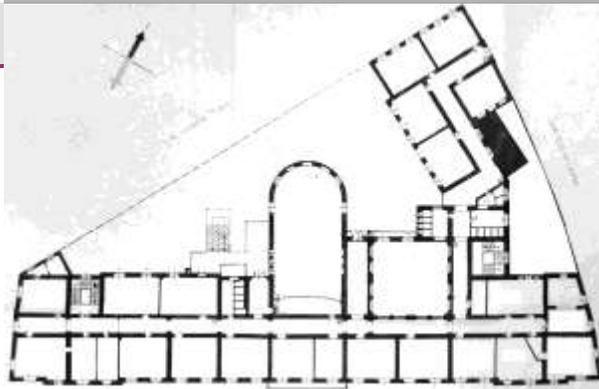
Progetto per l'adattamento dell'edificio ad uso scolastico al momento dell'acquisizione



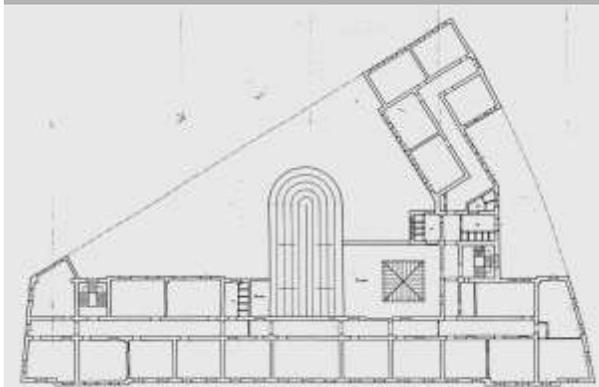
- **1933** 30 novembre: acquisto da parte del Governatorato dell'immobile di proprietà dell'Istituto delle Figlie di Maria Immacolata (atto Notaio Varcasia Nicola, repertorio n° 10127; reg.to il 18.12.1933 al n. 7368 – voltura 2254/934).
- **1934** lavori d'urgenza per la sopraelevazione di un piano dell'edificio e per la sistemazione interna.
- **1937** 28 settembre: consegna ampliamento (inizio lavori 28 settembre 1936, fine lavori 10. settembre 1937)
- **1953** 24 aprile: consegna sopraelevazione (inizio lavori 21 febbraio 1951, fine lavori 18 ottobre 1951).
- **anni '90** progetto di adeguamento alle norme antincendio della scuola Media "Col di Lana" (ing. Franco Cellini).
- **1994** agosto: progetto di adeguamento alle norme antincendio dell'Istituto Magistrale "G. Caetani" (arch. Bruno Baldanza).



Progetto di ampliamento – pianta del piano terra - 1937

B LO STATO ATTUALE: LE CARATTERISTICHE E I DATI GENERALI

Pianta del primo piano del progetto dell'antincendio



Pianta del secondo piano dell'inventario del 1962



Prospetti e sezioni del progetto di ampliamento - 1937

B1 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA EDILIZIA

La scuola occupa un isolato di forma trapezoidale affacciato con il lato più piccolo su piazza Mazzini e delimitato sugli altri lati da viale Mazzini, dove è collocato l'accesso principale, da via Montezebio e da via Col di Lana.

L'edificio si compone principalmente di un volume alto tre piani oltre il seminterrato, corrispondente all'edificio preesistente, che si svolge lungo il lato dell'isolato verso viale Mazzini con una testata sulla piazza e una su via Col di Lana; a questo si collega un corpo alto un piano in più che corrisponde all'ampliamento e alla sopraelevazione. Sul lato verso via Monte Zebio, arretrati rispetto alla strada, si trovano il volume con abside dell'aula magna e quello delle due palestre sovrapposte. Questi si affacciano sul cortile che, come quello più piccolo su via Col di Lana, è posto ad una quota più bassa rispetto alla strada di circa un piano, in modo che il piano seminterrato si trovi, su questi lati, fuori terra.

Il fabbricato ospita due scuole, una media e un istituto superiore, che si dividono l'edificio all'incirca a metà, tranne il primo piano che è interamente destinato all'istituto magistrale e il terzo piano che è interamente destinato alla scuola media. In un angolo del piano seminterrato alcuni locali sono utilizzati da una scuola di musica, mentre al piano terra due locali su strada sono di pertinenza di un'attività commerciale di rivendita di fiori.

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO

mq 3.354,37

SUPERFICIE COPERTA

mq 2.386,78 (71%)

SPAZI COPERTI**piano seminterrato:**

scuola Media: palestra, teatro, tre laboratori, magazzini, servizi igienici

istituto Magistrale: palestra, magazzini, quattro laboratori, due aule, servizi igienici

piano rialzato:

scuola Media: atrio, palestra, refettorio (senza cucina), tre aule, aula video e musica, sala professori, presidenza, ambulatorio, due aule per musica, servizi igienici

istituto Magistrale: atrio, aula magna, alloggio custode, cinque aule, servizi igienici

primo piano:

Istituto Magistrale: segreteria, presidenza, biblioteca, sedici aule, due laboratori, servizi igienici

secondo piano:

scuola Media: nove aule, due laboratori, servizi igienici

Istituto Magistrale: dieci aule, servizi igienici

terzo piano:

scuola Media: laboratorio di ceramica, cinque aule, un'aula, servizi igienici

SUPERFICIE SCOPERTA TOTALE

mq 967,59

SPAZI SCOPERTI :

Un cortile su via Monte Zebio, un piccolo cortile su via Col di Lana

PIANI FUORI TERRA

n° 3 + seminterrato

n° 4 + seminterrato (ampliamento)

CORPI SCALA

n° 2 + due scale di sicurezza esterne

ALTEZZA MEDIA LOCALI

m 3,90 piano seminterrato; m 4,60 piano rialzato; m 4,10 piani superiori

VOLUME

mc 43.813,55

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

-Strutture in elevazione verticali: muratura portante in tufo con ricorsi di mattoni

-Strutture in elevazione orizzontali: volte a botte e a crociera nei corridoi del piano terra e nel piano seminterrato; solai piani (in ferro e laterizio?; in c.a. e laterizio nell'ampliamento) negli altri ambienti; solai con nervatura in cemento armato nelle due palestre sovrapposte della scuola media (quello di copertura con lucernario centrale con struttura in ferro) e nel solaio di calpestio dell'aula magna dell'istituto magistrale (ex cappella): copertura con capriate e tavolato in legno nella ex cappella;

-Coperture: a terrazzo; copertura a tetto con manto esterno in parte in lastre di eternit sulla ex cappella;

-Scale: struttura in ferro

-Tramezzature: in laterizio

-Finiture esterne: intonaco; al piano terra rigatura a finto bugnato; ai piani superiori intonaci in rilievo per disegno a paraste; al primo piano cornici in stucco alle finestre

-Serramenti esterni: portone in legno con sopra luce in vetro nei tre portoni d'ingresso dell'atrio con cancelli in ferro negli ingressi esterni; finestre in alluminio; finestre in ferrofinestra in alcuni locali del seminterrato e nelle finestre ovali della palestra;

-Dispositivi di oscuramento delle aule: avvolgibili in alcune aule

-Finiture interne:

pavimenti: in marmette; in pvc nella sala audio al piano terra e nel refettorio al terzo piano della scuola media; in marmo nell'atrio e nella gradonata d'ingresso;

linoleum nelle palestre; in ceramica o in gres nei bagni ristrutturati; in piastrelle di cemento pressato esagonali a tre colori in alcuni ambienti del seminterrato della scuola media (originali); in marmettoni in alcuni corridoi del seminterrato; tutti i pavimenti dell'istituto magistrale sono stati sostituiti con piastrelle in gres porcellanato

pareti: rivestimento in marmo di circa un metro nell'atrio con portali in marmo alle tre porte interne di ingresso; rivestimento in pvc nella sala audio e in parte del corridoio al piano terra della scuola media; zoccoli parte in marmo e parte in vernice a smalto; rivestimenti in ceramica nei bagni

soffitti: intonaco; cornice in stucco nel soffitto dell'atrio; controsoffitti in doghe di alluminio in parte del terzo piano e in pannelli di cartongesso nel refettorio della scuola media; controsoffitti in cartongesso nei bagni ristrutturati dell'istituto magistrale

scale: gradini e zoccolature in marmo; pianerottoli in parte in marmo e in parte in marmette; pianerottoli in piastrelle di gres porcellanato nell'istituto magistrale; ringhiere in ferro

-Serramenti interni: porte in legno con sopra luce nella scuola media; porte con cornici in legno e pannelli in laminato, nuove, alcune con sopra luce, nell'istituto magistrale; porte tagliafuoco in acciaio, alcune nei corridoi con parte superiore in legno e vetro originale; porte in alluminio nei bagni ristrutturati della scuola media

-Spazi esterni:

pavimentazione in piastrelle di cemento

-Impianti: fognario, idrico-sanitario, elettrico e di illuminazione, riscaldamento, antifilmine



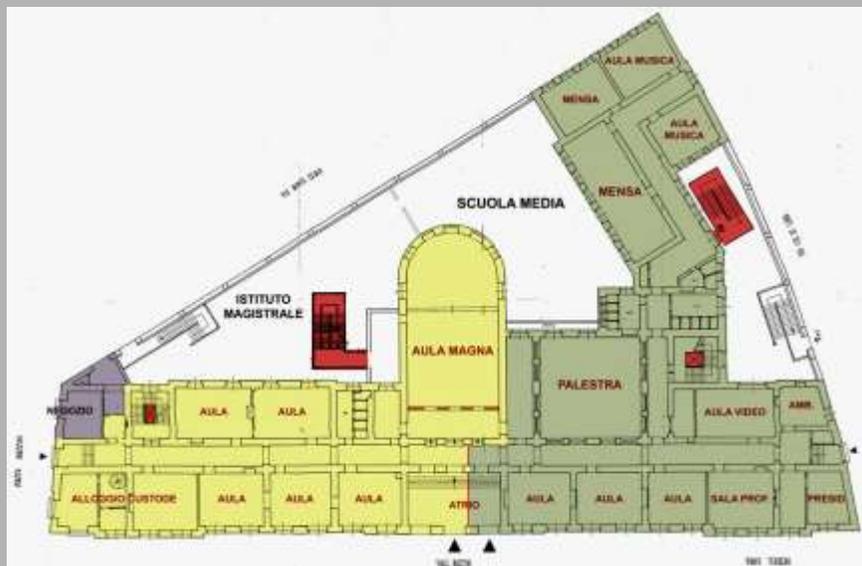
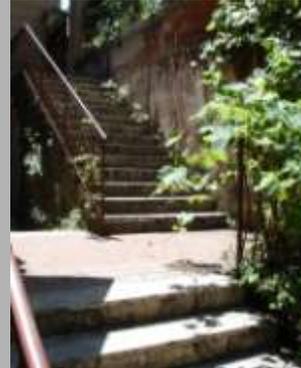
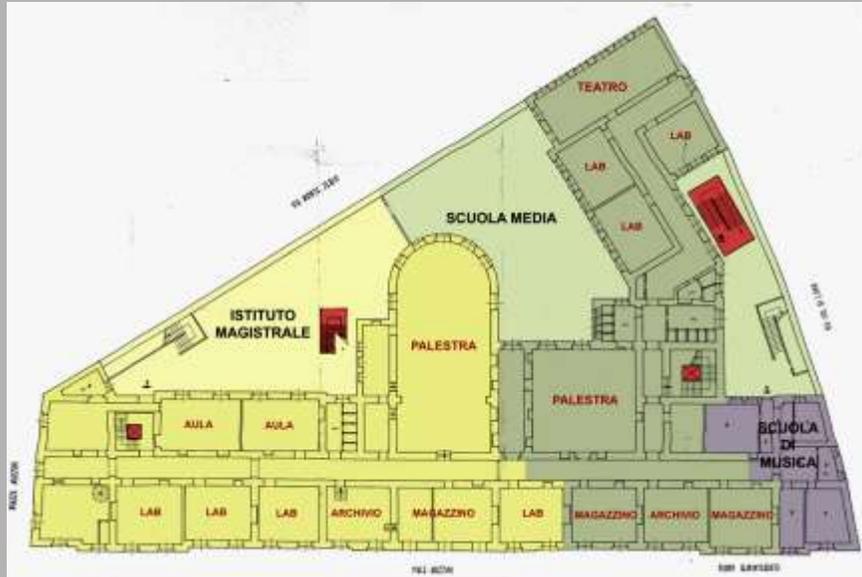
C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO



C1 - IL RILIEVO FOTOGRAFICO



© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2006)



C2 - LO STATO DI CONSERVAZIONE

Non sono riscontrabili problemi riguardanti le principali parti strutturali dell'edificio. Le facciate sono state recentemente restaurate e sono quindi in buono stato di conservazione.

Problemi importanti sono stati segnalati a carico dell'impianto fognario e sanitario, con frequenti fenomeni di intasamento e conseguente allagamento del piano seminterrato. Anche alcuni scarichi dei bagni ai piani superiori, che non sono mai stati ristrutturati, sono soggetti a perdite.

Sulle coperture piane sono stati effettuati interventi parziali con apposizione di impermeabilizzazione sopra le pavimentazioni. Tali interventi, recenti sulla copertura della scuola Media, danno dei problemi di infiltrazioni dal lato dell'Istituto Magistrale.

In alcune parti del piano seminterrato sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua. Alcuni locali hanno necessità di una bonifica e di un recupero generale.

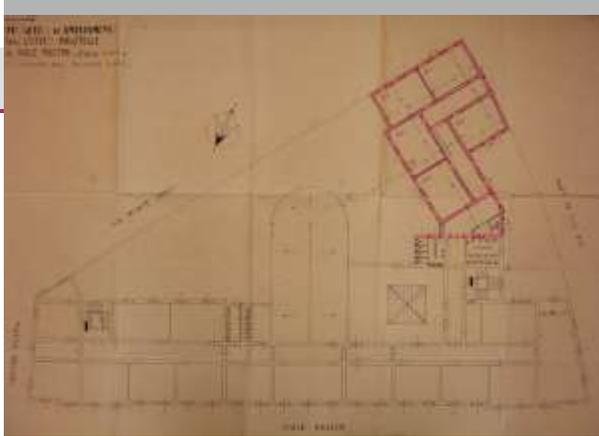
E' In cattivo stato di conservazione la scala esterna, parte essenziale della via di fuga, che dal cortile dell'Istituto Magistrale conduce al piano stradale.

Fenomeni di degrado riguardano le finiture della scuola Media (pavimenti, tinteggiature, porte, servizi igienici, rivestimenti, zoccolature, rialzo delle ringhiere delle scale...) che necessitano di opere di manutenzione o di sostituzione.

Sul manto di copertura dell'aula magna sono ancora presenti parti in amianto.



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



Pianta del secondo piano del progetto di ampliamento (1936)



© LO STATO ATTUALE: IL SOPRALLUOGO (2006)

C3 - VALUTAZIONI SULLE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI AVVENUTE E SUGLI USI ATTUALI

Al momento dell'acquisto da parte del Governatorato l'edificio era alto due piani oltre al piano seminterrato più una parziale sopraelevazione del corpo centrale e di quelli ai due estremi. Subito dopo l'acquisizione tra i primi interventi di adattamento fu costruito interamente il secondo piano, realizzando un volume di altezza continua dal quale emerge solo il timpano posto al di sopra dell'ingresso principale su viale Mazzini. È presumibile che con lo stesso intervento furono realizzati anche i due solai nervati di cemento armato presenti a quota del piano rialzato sia nel calpestio dell'aula magna (ex cappella con sottostante cinematografo) che della palestra, nonché la copertura del chiostro con un analogo solaio nervato che presenta un lucernario nella parte centrale.

Nel 1937, subito dopo l'acquisizione, fu realizzato l'ampliamento. Si tratta di un'ala di fabbricato innestata all'edificio preesistente dalla parte di via Col di Lana, alta quattro piani, costruita demolendo il piccolo corpo trasversale preesistente.

Nel 1953 venne effettuata una sopraelevazione ulteriore dell'edificio realizzato come ampliamento, dando luogo ad un volume molto alto soprattutto dalla parte del cortile, dove la quota è più bassa. Tale altezza sembra eccessiva soprattutto in relazione alle dimensioni del cortile.



La sopraelevazione fu effettuata per l'introduzione nell'edificio della scuola Media, che costituisce la più rilevante modifica dell'assetto funzionale. È stato quindi suddiviso l'atrio di ingresso; i due ambienti sottostanti la chiesa e il chiostro coperto e il chiostro stesso sono stati adibiti a palestra e la cappella ad aula magna.

Altri importanti interventi sono stati effettuati per l'adeguamento antincendio, con la realizzazione di due scale di sicurezza esterne che sbarcano alla quota del cortile, più bassa della strada, rendendo tortuoso l'esodo. Si è inoltre ulteriormente ridotto il già esiguo spazio all'aperto. Sono state introdotte molte porte tagliafuoco, di cui alcune in esubero e di qualità inferiore rispetto alle porte preesistenti.

Nei vani scala interni sono stati realizzati due nuovi ascensori, entrambi con il vano corsa in vetro.

Nella scuola Media sono state unite due aule demolendo il tramezzo per realizzare il refettorio. Infine in un ambiente del seminterrato è stato realizzato un teatrino.

Gli infissi in legno sono stati sostituiti con profili in alluminio e sono stati introdotti alcuni avvolgibili in pvc. Sia l'edificio preesistente che quello dell'ampliamento avevano originariamente pavimentazioni in piastrelle di cemento, che sono state sostituite nel tempo quasi interamente (ne rimangono piccole parti nel seminterrato) per lo più con marmette, se si escludono alcune parti in linoleum o in gomma. Ulteriori sostituzioni sono state effettuate dalla Provincia nell'Istituto Magistrale. I bagni sono stati ristrutturati solo parzialmente. Recentemente sono state ritinteggiate le facciate.

④ LE QUALITA'

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

L'edificio, seppure nato come istituto religioso, ha mantenuto alcune caratteristiche positive anche nella sua trasformazione in scuola. Queste risiedono soprattutto nella quantità e varietà degli ambienti speciali e nelle loro caratteristiche architettoniche, che li configurano come spazi di qualità anche malgrado i loro cambiamenti di funzione e le trasformazioni effettuate nel tempo. Il pesante "cassettonato" disegnato dai telai in cemento armato; la doppia altezza e la luce dall'alto nel chiostro coperto di proporzioni quasi cubiche; la doppia altezza, l'abside e la copertura a capriate dell'ex cappella, sono tutti elementi di qualificazione e caratterizzazione degli spazi più rappresentativi.

Una qualità inferiore è invece rintracciabile negli altri ambienti, in parte per le loro intrinseche caratteristiche spaziali: il corridoio principale ad esempio, compreso tra un doppio corpo di aule, è privo di luce naturale e le aule verso viale Mazzini sono piuttosto piccole. Inoltre le sostituzioni dei materiali in questi ambienti sono state effettuate quasi sempre in senso peggiorativo. E' riscontrabile infine, escludendo gli spazi per le attività collettive, un generale stato di mediocre conservazione.

D2 - REDISTRIBUZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA

La scuola è dotata di una quantità insufficiente di spazi all'aperto. Lo spazio compreso tra l'edificio e via Monte Zebio, oltre ad avere poca superficie e forma irregolare, è soffocato da un lato da volumi alti – soprattutto in corrispondenza dell'ampliamento – e dall'altro dal muro che sostiene la strada ad una quota più alta del cortile.

Il problema è più pressante per la scuola Media. Qui l'assenza di uno spazio di dimensioni congrue per l'attività sportiva all'aperto è stato in qualche modo compensato destinando a palestra sia il chiostro coperto che l'ambiente a questo sottostante. Questo raddoppio ha comportato però l'assenza di un'aula magna, che, se non ricollocata in uno dei due ambienti destinati a palestra, potrebbe essere realizzata attraverso l'idonea sistemazione di un'aula grande (per esempio l'attuale aula video, vicina all'ingresso su via Col di Lana, accorpandola al piccolo ripostiglio adiacente).

La valorizzazione architettonica dell'edificio richiede soprattutto una maggiore attenzione alla qualità dei materiali e delle finiture, con un auspicabile coordinamento tra gli interventi di sostituzione effettuati dal Comune e dalla Provincia. Sarebbe inoltre possibile progettare una migliore divisione dell'atrio e una maggiore illuminazione del corridoio principale, anche indiretta, attraverso l'uso di alcuni serramenti parzialmente o interamente vetrati.

La riapertura di alcuni affacci sul chiostro coperto degli ambienti adiacenti restituirebbe maggiore profondità alle pareti.

