

Le scuole entro le mura: qualche ragionamento sul tema della manutenzione

MARCELLO RICCI*

In Centro Storico il patrimonio scolastico di proprietà e competenza comunale, dagli asili alle medie (ma molti istituti superiori alloggiati in fabbricati del Comune) comprende buone architetture firmate di riconoscibile tipologia realizzate dopo Roma Capitale fino agli anni '30, qualche interessante sperimentazione (le "scuole all'aperto" del primo 900), edifici talvolta anonimi di recente costruzione, palazzi patrizi di lontana origine ampiamente rimaneggiati, ex conventi o importanti immobili di casate nobiliari del XVI e XVII secolo adattati all'uso.

E' comprensibile la delicatezza e complessità degli approcci progettuali anche quando si tratta di opere ricadenti nella categoria della manutenzione.

Serve attenzione, criterio, sensibilità ma anche decisione (correzioni estemporanee in cantiere non guastano), disinvoltura ed incoscienza per mettere d'accordo le esigenze scolastiche che incidono sugli impianti distributivi e sulla dotazione funzionale, l'adeguamento alle norme di sicurezza (626, prevenzione incendi, superamento barriere architettoniche e requisiti di agibilità) unitamente al rispetto dell'identità formale, tipologica e strutturale dei corpi di fabbrica.

Un contributo fondamentale ed indispensabile per l'individuazione dei corretti percorsi progettuali è la *conoscenza* approfondita degli immobili frutto dell'esperienza maturata sul campo; solo se le informazioni acquisite direttamente ed in un congruo lasso di tempo hanno modo di confrontarsi con le ipotesi dei migliori progettisti possibili si può sperare nel giusto compromesso tra prefigurazione e realizzabilità (in termini tecnici ed economici).

Un ostacolo a tale auspicio sono il tempo a disposizione per l'intero iter (programmazione, progettazione ed esecuzione) e le risorse stanziare, ambedue purtroppo al di sotto della necessità. Per quanto sopra espresso proviamo ad identificare l'elenco degli interventi riconducibili all'appalto lavori più probabile, escludendo l'evenienza della nuova costruzione: "Manutenzione straordinaria e adeguamento a norma".

Intanto è opportuno premettere e tenere bene a mente che quasi tutte le sedi scolastiche ricadenti nel territorio del Municipio I risultano vincolate come beni storico-artistici per effetto del lontano e carismatico art. 4 della Legge n. 1089 del 1939 (età superiore ai 50 anni, proprietà pubblica e progettista non vivente) il cui dettato, pressoché unanimemente accettato, è recepito dal Testo Unico sui Beni Culturali in vigore (Decreto Legislativo n. 42 del 2005).

La imposizione del vincolo comporta l'obbligo di costante confronto con le autorità preposte alla tutela ed al controllo (Soprintendenza statale e Sovrintendenza comunale) sia per il *Nulla Osta* preventivo che per le eventuali successive autorizzazioni e quindi per tutto l'arco di gestione dei lavori.

Detto questo, riprendendo il discorso, la vetustà degli immobili lascia presumere, con prevedibile conferma, il notevole degrado di componenti edili e finimenti.

Quasi tutte le sedi presentano infatti, per citarne alcuni, intonaci, controsoffitti, pavimentazioni, rivestimenti ed infissi da rinnovare.

(Ricordo a tal proposito che una dozzina di anni fa nella scuola "Cadlolo", senza alcun segno premonitore, è crollata improvvisamente una consistente porzione di intonaco dall'intradosso di un solaio in ferro - laterizio mancando per pochi minuti le teste dei bambini: tutti gli intonaci sono stati demoliti e ricostruiti ma l'episodio la dice lunga sul livello di vigilanza che deve garantire il personale tecnico incaricato).

Si prospetta da subito, ben prima di porre mano al progetto, la necessità di riservare una cospicua percentuale delle risorse stanziare per affrontare tale settore e, a conti fatti, nella convenienza di procedere ad una sostituzione integrale, in gran parte dei casi, l'intero importo dell'appalto non sarebbe neanche sufficiente.

Lancio tale riflessione per fare intendere l'imbarazzo dei tecnici comunali nella scelta delle opere, quando si considera che un appalto di "manutenzione straordinaria ed adeguamento a norma" dovrebbe nascere, al contrario, con il preciso intento di trasformare definitivamente gli attuali organismi edilizi in contenitori rispondenti a tutte le norme in materia.

Altra voce di spesa riguarda il complesso degli impianti (idrico, termico ed adduzione gas, telefonico - citofonico, elettrico e di illuminazione, anti-intrusione) di cui occorre assicurare idoneità ed efficienza. A titolo di esempio, alcune sedi richiedono la trasformazione del tipo di alimentazione idrica da "bocca tarata" a "contatore" eliminando di conseguenza i serbatoi idrici di raccolta e provvedendo alla revisione ovvero rifacimento delle schemature di adduzione e scarico: circostanza questa che costituisce

naturale occasione (dispendiosa) per riallestire le batterie dei servizi igienici, introducendo i wc per disabili ove mancanti.

Ed ancora, la rete di raccolta sia delle acque meteoriche che di quelle "interne" (bianche e nere) soprattutto nei fabbricati di vecchia data, magari in tessuti urbani di remota costituzione interessati da problemi di smaltimento, può non di rado contenere manufatti fatiscenti privi di tenuta (rami fognari in mattoni del tipo "a cappuccina", raccordi tra tubazioni di materiali differenti precariamente sigillati) o addirittura di incerta individuazione: il costo del ripristino rientra tra i dati incontrollabili e può giustificare da solo un appalto aggiuntivo.

Non ultimo si richiama il doveroso esame dell'apparato strutturale dei corpi di fabbrica dato che deve inevitabilmente sopportare i carichi e le sollecitazioni contemplate per le unità immobiliari adibite a scuole (con l'aggravante di rispondere alle prescrizioni connesse alla recente equiparazione dell'area romana a zona sismica).

In particolare meritano considerazione gli orizzontamenti.

I solai infatti possono risalire al primo impianto della costruzione (si parla anche di secoli) e sebbene abbiano subito nel tempo plurimi rinforzi, a volte lamentano la inefficace coesistenza di strutture eterogenee.

Inoltre alcuni di essi, vedi in taluni ambienti di prestigio del plesso scolastico "Trento e Trieste" ai Giubbonari, ex "Casa madre dei Barberini", sono in legno con superfici decorate ed intarsiate per i quali al potenziale consolidamento, essendo proibita qualsiasi manomissione, si dovrà ricorrere a tecniche sofisticate e costose.

Talascio questioni di rilevante incidenza sebbene non propriamente tecniche quali la richiesta di operare mantenendo in loco l'utenza o all'inverso mettendo in atto complessi, provvisori, trasferimenti. Ometto altresì l'augurio che venga condotto ad ultimazione il "Piano sedi": una razionale ed equilibrata distribuzione della popolazione scolastica potrebbe generare risparmi di tempo e denaro.

In aiuto alla ricerca delle soluzioni più redditizie per smaltire gli stanziamenti, quelle per intenderci che riescono ad ottimizzare i risultati (*si faranno i lavori che servono e che consentiranno ciò che servirà per completare*) si inserisce con merito il censimento degli immobili giacché rappresenta la base per selezionare omogeneità e differenze e per costruire un catalogo di pezzi ed un repertorio di opportunità (serbatoio di prodotti e metodologie d'intervento) nella prospettiva di comporre un Manuale - Guida.

Comunque, riagganciandomi al tentativo di individuare l'elenco delle opere da introdurre nell'ipotetico citato appalto, dato che per noi tecnici è pur sempre un soffocato desiderio, affrontata, di certo non esaurita, la lista delle emergenze (le priorità), se rimangono soldi in cassa, si può finalmente cominciare a progettare.

* Responsabile dell'Ufficio Manutenzione Edilizia Pubblica del I Municipio