

Restauro conservativo dei prospetti dell'edificio scolastico "Alberto Cadlolo"





Il restauro delle facciate della scuola Cadlolo costituisce una prima volta. La prima volta che un Municipio di Roma Capitale avvia un Project Financing dando in concessione spazi pubblici per recuperare, rigenerare, restaurare luoghi o edifici grazie al partenariato tra pubblico e privato. Una modalità nuova per il Municipio Roma I Centro, che permetterà di ottenere un intervento di restauro sulle facciate di un edificio storico, vincolato e sorvegliato dalla Sovrintendenza, grazie all'intervento di una grande azienda come Sorgente Group e in collaborazione con Urban Vision. Restituiremo decoro a una scuola storica della città, che peraltro ha sede in un edificio d'epoca che ospita anche un'importante scuola di alta formazione, con la quale dialoga visivamente e architettonicamente. Ringrazio per il grande lavoro svolto l'Assessore alla Scuola e al Bilancio Giovanni Figà Talamanca, che con inesauribile energia ha curato passo passo questo percorso, il Direttore del Municipio Roma I Centro Carlo Maria L'Occaso e l'architetto Chiara Cecilia Cuccaro, Direttore della Direzione tecnica del Municipio Roma I Centro, per il grande contributo.

Sabrina Alfonsi
Presidente
Municipio Roma I Centro

L'ipotesi di associare finanziamenti privati a opere che diano un beneficio pubblico è prevista da almeno due decenni dal Codice dei Lavori Pubblici. Ma l'associazione all'edilizia scolastica non è semplice, sebbene il patrimonio scolastico in particolare nel centro storico di Roma sia vetusto, necessiti di adeguamenti normativi e di riqualificazione e i finanziamenti pubblici siano limitati. In questo caso si è riusciti a coniugare, per la prima volta a Roma, un Project Financing, con il restauro delle facciate principali della scuola Cadlolo, pregevole esempio di architettura degli anni trenta del novecento, dell'architetto Vincenzo Fasolo. L'architettura della scuola, pensata sotto il profilo funzionale intorno a un luminoso cortile in cui si affaccia la maggior parte delle aule, mentre le facciate principali che ospitano i corridoi sono sul Lungotevere, ha favorito la progettazione dell'intervento. Le facciate delle scuole sono le ultime a essere considerate per la manutenzione e il recupero, ma non può trascurarsi il valore iconico, l'immaginario, che l'aspetto esterno di un edificio può comunicare.

Architetto Chiara Cecilia Cuccaro
Direttore Direzione Tecnica
Municipio Roma I Centro

La scuola "Alberto Cadlolo" si trova in prossimità del tridente di ponte S. Angelo a Roma, in una zona urbana molto stratificata: occupa il lotto compreso tra Lungotevere Tor di Nona, via del Mastro, via dei Vecchiarelli e via della Rondinella. La costruzione dell'edificio, progettata dall'architetto Vincenzo Fasolo, fu il risultato di due appalti diversi: con il primo nel 1921 vennero realizzate le fondazioni, con il secondo nel 1923 le opere in elevazione. L'ultimazione dell'opera è datata 14 settembre 1925.



Dall'analisi della documentazione d'archivio è emersa la particolare attenzione del progettista alle finiture esterne. Le facciate sono costituite da tre componenti materiche principali: intonaco, stucco e peperino e nella definizione degli elementi decorativi la malta utilizzata presenta una particolare lavorazione al fine di simulare il peperino. Proprio tale finitura a "finto peperino" fu oggetto di discussione tra la Direzione dei Lavori e l'impresa esecutrice sia perché rappresentava una variazione rispetto al progetto originale (nel quale si prevedeva una finitura a stucco romano), sia per la complessità della lavorazione stessa in quanto per raggiungere il voluto effetto architettonico occorreva procedere prima alla graffiatura e poi alla spazzolatura (con scopette metalliche) eseguita in sensi

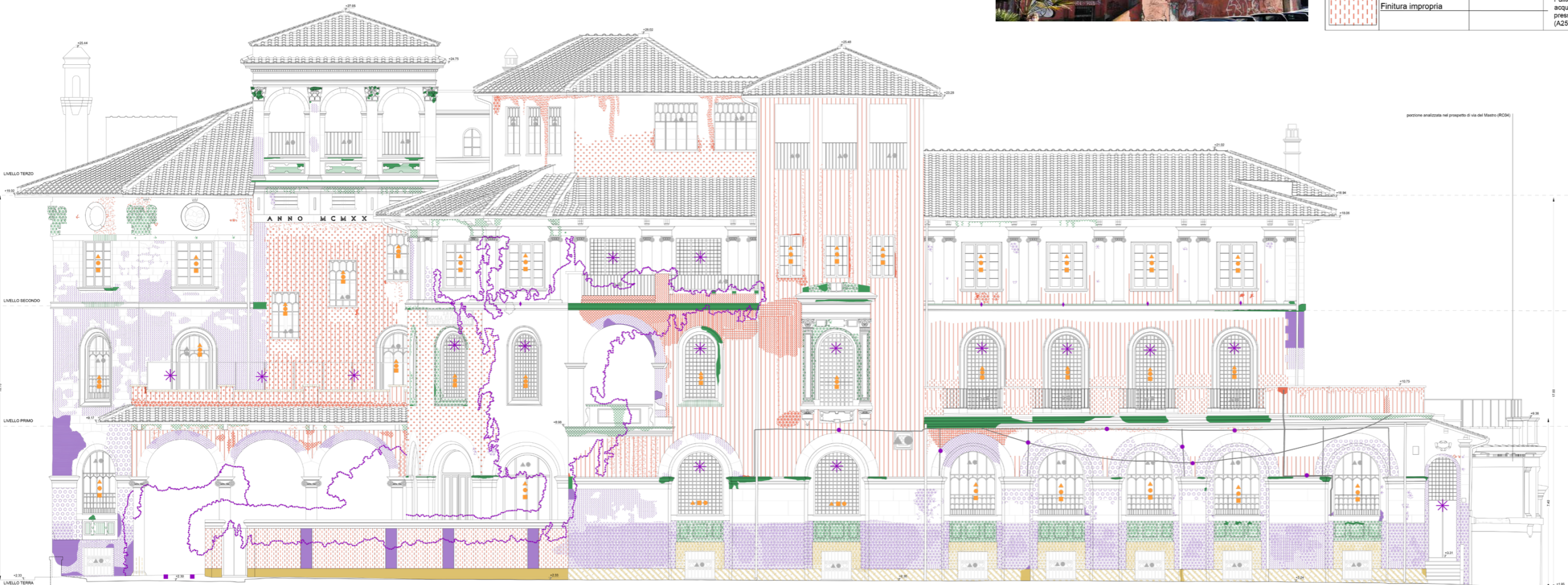
diversi per rappresentare le varie tonalità di colore delle singole pietre. Oggetto dell'intervento di restauro sono le facciate della scuola, che si trovano in un avanzato stato di degrado, determinato anche da incaute opere di manutenzione del passato, che hanno alterato la comprensione dell'architettura. Si è dunque proceduto, dopo un'attenta ricerca storica, alla identificazione dei materiali e delle finiture presenti riportati sui rilievi geometrici eseguiti con la tecnica del laser scanner. Sono stati pertanto individuati l'intonaco liscio, l'intonaco lavorato "a peperino", gli elementi in stucco modellato differenziando quelli con finitura liscia da quelli con finitura "a peperino", le parti in pietra (peperino, travertino, ardesia) gli elementi metallici e quelli in legno.

La successiva analisi delle forme di alterazione presenti (abaco), ha consentito d'individuare le tipologie e le cause di degrado, suddivise per materiale, e gli interventi che possano arrestare i processi di alterazione prevedendo operazioni di pulitura, consolidamento, reintegrazione delle parti mancanti e protezione finale.

Sulla base dei risultati di questa prima indagine sono stati redatti gli elaborati grafici che rappresentano la mappatura delle forme di alterazione alle quali corrispondono gli interventi previsti sulle facciate. In particolare sono stati analizzati i prospetti su via del Mastro, Lungotevere Tor di Nona, via della Rondinella e via dei Vecchiarelli, comprese le facciate del cortile. Il progetto delle facciate è modulato sui principi del restauro con l'obiettivo

di conservare la materia antica, arrestare i processi di degrado in atto e procedere con le necessarie reintegrazioni in modo da "rivelare" e rendere l'opera nuovamente leggibile nella sua architettura. Il restauro delle facciate della scuola "Alberto Cadlolo" ha una ricaduta importante anche sul contesto urbano nel quale la costruzione è inserita, contribuendo a valorizzarlo e a sottrarlo al degrado.

PROSPETTO SU LUNGOTEVERE TOR DI NONA



LEGENDA DELLE FORME DI DEGRADO E INDICAZIONI DI PROGETTO

DEGRADO	INTERVENTO			
	OPERE PRELIM. PRECONSOLIDAM.	PULITURA	CONSOLIDAMENTO/ REINTEGRAZIONE	PROTEZIONE SUPERFICIALE
Intonaco liscio di fondo				
Deposito superficiale		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Revisione completa degli intonaci (A75001 DEIm2017)	Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Erosione per corrosione		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Impregnazione di prodotto consolidante (055015c DEIBA2016)	Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Distacco	Spicconatura (A25043 DEIm2019) (solo parti non recuperabili)	Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Iniezioni di malta idraulica (065046f DEIm2019)	Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Fessurazione/ fratturazione		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Stuccatura con malta compatibile (055041a DEIBA2016)	Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016)
Mancanza parziale		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Strato finale di intonaco (revisione intonaci) (A75001 DEIm2017)	Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Mancanza totale		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Intonaco e strato finale (revisione intonaci) (A75001 DEIm2017)	Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Cavillatura		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Revisione intonaci (A75001 DEIm2017)	Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Colatura		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)		Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Patina biologica	Disinfezione con biocida e rimozione meccanica (055032a DEIBA2016)	Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)		Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Efflorescenza	Spicconatura (A25043 DEIm2019) (Se si accerta presenza di materiale incompat.)		Intonaco e strato finale (A75014b-A75015a DEIm2019)	Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Stuccatura impropria	Rimozione meccanica o abbassamento (A25043 DEIm2019)	Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)	Intonaco e strato finale (A75014b-A75015a DEIm2019)	Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Macchia		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)		Scialbo pigmentato dato 'a velatura' (065121a DEIBA2016) Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)
Finitura impropria		Pulitura con acqua a bassa pressione (A25102a DEIm2017)		Poliisossano a spruzzo (055045b DEIBA2016)



L'intonaco lavorato "a peperino" è presente sulla parte basamentale, intorno alle finestre del primo livello (ove presenti) e nei pannelli decorativi centrali sopra di esse, nelle bugne angolari dei prospetti e in una vasta superficie, molto degradata sui prospetti di via della Rondinella e Lungotevere Tor di Nona.

Nel progetto si prevedono la revisione completa degli intonaci, la reintegrazione con malta compatibile delle parti rimosse in quanto non recuperabili, avendo cura di realizzare una finitura in tutto simile a quella esistente "a peperino" con le stilature e graffiature che simulano la lavorazione della pietra.

L'intonaco liscio è presente sul fondo della facciata: il progetto prevede la rimozione delle sole parti non recuperabili e la rimozione o abbassamento delle numerose stuccature realizzate con materiale cementizio non compatibile con i materiali antichi. Sarà effettuata una pulitura con acqua a bassa pressione su tutta la superficie per eliminare i depositi, le finiture improprie, le colature e le scritte vandaliche presenti. Infine sono previsti la stesura di uno scialbo pigmentato dato a pennello "a velatura" in modo da evitare un effetto eccessivamente coprente e una protezione finale a spruzzo.

Il peperino è presente nel basamento delle facciate e nelle colonne del portico su via della Rondinella e su Lungotevere Tor di Nona. Laddove

le lastre mancano completamente si prevede una reintegrazione con lastre in peperino di analoghe dimensioni bocciardate e "spazzolate" in modo da renderle simili a quelle esistenti. Si prevedono l'equilibratura cromatica, se necessaria, con scialbo pigmentato per accordare cromaticamente le lastre nuove con quelle esistenti restaurate e un trattamento anticrittica esteso a tutta la superficie.

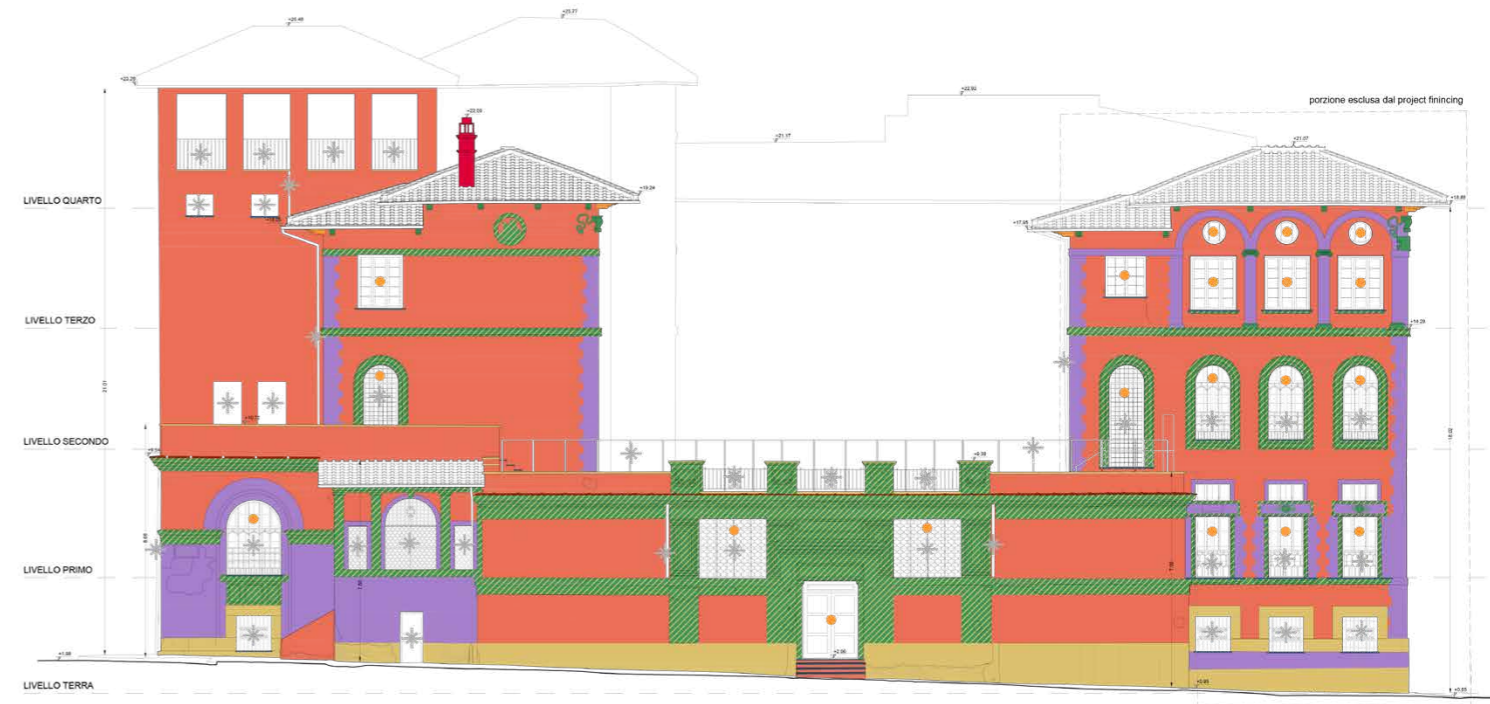
Gli elementi in stucco modellato presentano due tipi di finitura: liscia in alcuni elementi architettonici, come basi e capitelli delle lesene, una "a peperino" nelle cornici delle finestre, nelle modanature dei davanzali, nelle pannellature del primo livello e nei marcapiano. Si prevede il restauro e la revisione di tutti gli elementi in modellato con interventi di rimozione delle sole parti non recuperabili, la pulitura e il trattamento delle armature esistenti, la reintegrazione di parti mancanti con malta lavorata sul posto, necessaria per la protezione delle superfici sottostanti, e l'inserimento di nuovi elementi metallici di ancoraggio.



Simulazione fotografica della facciata su Lungotevere Tor di Nona, dopo i lavori di restauro.













Simulazione fotografica della decorazione in stucco raffigurante i bambini, dopo i lavori di restauro.



PROSPETTO SU VIA DEL MASTRO

LEGENDA

- | | | |
|--|--|---|
|  Intonaco liscio (fondo) |  Travertino / Marmo |  Elementi in legno |
|  Intonaco lavorato a 'peperino' |  Peperino |  Elementi in ferro |
|  Stucco modellato |  Cortina lateriza | |
|  Stucco modellato con finitura/grana a 'peperino' |  Ardesia | |



Qui accanto: simulazioni fotografiche delle facciate su via della Rondinella (a sinistra) e via del Mastro (a destra) dopo i lavori di restauro.

Scuola Alberto Cadlolo: progetto pilota pubblico-privato

I lavori del restauro conservativo della scuola Alberto Cadlolo restituiranno alla Città di Roma un edificio storico senza oneri per l'Amministrazione e per i romani. Questo sarà possibile grazie ad un progetto pilota di partenariato pubblico-privato, il primo in assoluto a Roma, che nel biennio 2021-2023 consentirà il restauro. La RTI Sorgente Rem/Urban Vision che si è aggiudicata la gara in Project Financing di Roma Capitale, Municipio Roma I Centro, riconsegnerà alla collettività un bene pubblico a costo zero per l'Amministrazione, aprendo la strada a moltissimi altri progetti di partenariato nella Capitale.



Municipio Roma I Centro

Sabrina Alfonsi

Presidente Municipio
Roma I Centro

Carlo Maria L'Occaso

Direttore Municipio Roma
I Centro

Chiara Cecilia Cuccaro

Direttore Direzione
Tecnica Municipio Roma
I Centro

Edificio Scolastico in via della Rondinella, 2 "A. Cadlolo"
Restauro conservativo dei prospetti
IBU 2178 – CIG 7934650850 – CUP J87C19000040007
Finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15
d.lgs.50/2016

PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO RTP:

Mandatario:

Paolo Rocchi Architetto S.r.l. (Capogruppo),
Progettazione e Direzione Lavori

Mandanti:

Anelinda Di Muzio, Consulenza specialistica
per il restauro e Direzione Artistica, coordinamento
sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione

Marina Maugeri, Restauratrice

Caterina Galletti, Supporto alla progettazione

Collaboratrici:

Giulia Vitulli - Elisa Vizioli

RUP:

Chiara Cecilia Cuccaro

RILIEVO

C.P.T. Studio S.r.l.

ALTA SORVEGLIANZA

Soprintendenza Speciale A.B.A.P.
di Roma

Daniela Porro

Soprintendente

Oliva Muratore

SOVRINTENDENZA CAPITOLINA

Maria Vittoria Marini Clarelli

Soprintendente

Federico Gigli - Susanna Le Pera

Sorgente Rem è la società di Sorgente Group Italia operativa nel settore del restauro conservativo di immobili di pregio, complessi monumentali, beni architettonici, artistici ed archeologici. Possiede numerose certificazioni e vanta importanti restauri su immobili iconici in Italia e in Europa, dalla Galleria Alberto Sordi di Roma, ai palazzi liberty di via Senato a Milano e via del Tritone a Roma, dallo Chateau de Mirambeau, e allo Chateau de Codignat, in Francia. Importanti interventi di recupero nella Capitale hanno interessato la Fontana di Trevi, le Terme di Caracalla, la Domus Tiberiana, le Terme di Diocleziano, il Tempio di Venere, la Chiesa di S. Maria dei Servi. (www.sorgente-rem.com).

Sorgente Group Italia insieme a Sorgente Group of America (US) fa parte di Sorgente Group Alternative Investment - USA. La holding opera nei settori della finanza, dell'immobiliare, delle infrastrutture e del restauro. (www.sorgentegroup.com).

Musa Comunicazione, società per la comunicazione e l'editoria del gruppo Sorgente (www.musacomunicazione.com).

Urban Vision è una Media Company leader nel fund raising finalizzato alla tutela del patrimonio artistico e culturale e alla riqualificazione di importanti aree urbane. Opera da oltre 15 anni con partnership strategiche a livello internazionale per finanziare progetti di restauro. In collaborazione con istituzioni pubbliche e private, la società ha contribuito alla conservazione di più di 280 edifici tra chiese, monumenti e palazzi storici, raccogliendo fondi per oltre 183 milioni di euro. Gli interventi di recupero architettonico sponsorizzato hanno riguardato prestigiosi luoghi di culto, come il Duomo e la chiesa di San Babila a Milano, la Chiesa di Santa Maria del Popolo e la Basilica di San Lorenzo in Lucina a Roma. Fra i lavori di restauro di palazzi storici, musei e monumenti, rientrano la Fontana della Barcaccia, Palazzo Venezia, Palazzo Colonna, il Museo Napoleonico e il Museo delle Civiltà a Roma e il Museo del 900 a Milano. La media company ha inoltre sostenuto finanziariamente diversi progetti di riqualificazione urbana tra cui i cantieri della Metropolitana M4 di Milano.