

**COMUNE DI ROMA - MUNICIPIO I**  
**FABBRICATO EDIFICATO NEL 1886**

**Descrizione sintetica delle opere e dell'attività del D.L. e C.S.E.**

*Descrizione generale:*

Lo stabile in epigrafe è stato oggetto una importante serie di interventi consistenti nel parziale consolidamento statico, restauro di tutti i prospetti con particolare riferimento a quello su strada, manutenzione straordinaria delle coperture e del vano scala interno.

Il fabbricato, edificato nel 1886, è adibito prevalentemente ad abitazioni, con la presenza di alcuni esercizi commerciali al livello stradale. La copertura è a terrazzo. Su due lati il fabbricato è contiguo ad altri e l'ingresso è sito sul prospetto principale.

L'edificio consiste in:

- Un piano interrato ove sono ubicati alcuni locali di deposito;
- Un piano terra adibito a negozi;
- N. 5 piani in elevazione ad uso abitativo ed ufficio;
- Un piano copertura a terrazzo, anch'esso adibito ad uso abitativo.

Lo stabile è staticamente autonomo e presenta una struttura in muratura portante, eseguita presumibilmente con pietrame misto ed ampi giunti di malta; tale dato è anche desumibile dal tipo di costruzione e dalla tecnologia utilizzata per quasi tutti gli stabili realizzati in quegli anni a Roma. La maglia strutturale, in elevato, è costituita da muri longitudinali e trasversali, di discreto spessore, soprattutto ai piani bassi. Il piano interrato presenta un unico livello e si sviluppa solo parzialmente sotto l'impronta del fabbricato; i solai, con esclusione del piano terra e del primo, realizzati a volta, sono costituiti da una struttura in ferro e laterizio.

Le scale, ubicate in posizione pressoché baricentrica, sono inserite nelle celle della maglia muraria e sono realizzate con struttura "alla romana", vale a dire con volte di pianerottolo e rampe sostenute da volte a semi botte rampanti insistenti sui muri d'ambito.

Il prospetto di facciata, oggetto di restauro SBAP e consolidamento, è realizzato in stile storicista finto rinascimentale è costituito dalla scansione di tre motivi: una zoccolatura d'imposta, tre piani di facciata e due piani mansardati. La zoccolatura d'imposta (piano terra e mezzanino) è formata da due motivi architettonici, un portale centrale e due imposte bugnate laterali. Il portale centrale è formato da due elementi sovrapposti. Al livello stradale vi sono due porte ad arco a tutto sesto incorniate da cornici modanate; fra le due porte una riquadratura a cornice lineare è sormontata da uno scudo con ghirlande, recante in rilievo l'anno di costruzione del fabbricato, il 1886. Al centro della trabeazione di chiusura di questo primo ordine è collocata una testa leonina. Tutti gli elementi architettonici dell'imposta del fabbricato (bugne, cornici, ecc.), per una altezza di circa 3/4 metri, sono stati realizzate in materiale lapideo (travertino); sul resto della facciata i medesimi elementi sono stati realizzati in malta, ad imitazione del travertino. La zoccolatura d'imposta è poi chiusa da un marcapiano. Nel parte centrale del

piano nobile il balcone, costituito da 2 tratte di colonnotti intervallati da plinti, è stato realizzato in materiale lapideo; sul balcone si aprono due porte finestre. Mentre le restanti quattro finestre del piano nobile, con cornice modanata, poggiano su una fascia alta, della medesima altezza del balcone, con sottofinestra caratterizzati da un motivo a cornice. Il piano nobile è chiuso da un marcapiano a dentelli. Il restauro è stato eseguito seguendo scrupolosamente le indicazioni date dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Comune di Roma e, tra l'altro, ha compreso anche il consolidamento della facciata ai muri di spina ad essa perpendicolari mediante chiodature armate con barre ad aderenza migliorata con estremità filettata per l'ancoraggio.

#### *Stato conservativo dei materiali prima dell'intervento:*

Lo stato conservativo predominante dei materiali costitutivi del prospetto di facciata era da ritenersi cattivo: l'ultima manutenzione dei prospetti era databile intorno agli anni '40 del secolo scorso, con notevole deterioramento di tutte le finiture come mostrato dalle fotografie allegate.

#### *Interventi adottati:*

Gli interventi riguardano gli apprestamenti per la sicurezza, tutte le opere provvisorie ed sono stati essenzialmente orientati alla manutenzione delle parti esterne ed interne del corpo di fabbrica, intesa come manutenzione degli intonaci in vista, ripristino delle finiture "a l'identique". E' stata altresì eseguita la manutenzione delle opere in ferro ed in marmo presenti sempre sui prospetti, tra cui il restauro dell'imponente facciata interna in ghisa e vetro, esecuzione di tinteggiature, verniciature, opere di impermeabilizzazione delle coperture a terrazzo, controllo impianti, smaltimento opere in cementamianto, quali esalatori, canne fumarie, piccole porzioni di copertura di alcuni manufatti tecnici.

#### *Documentazione redatta dal D.L.:*

Durante l'esecuzione dei lavori sono stati redatti i documenti che seguono:

- n. 1 verbale di consegna;
- n. 2 verbali di riunione di coordinamento;
- n. 104 rapporti di sopralluogo in cantiere nell'ambito dei quali sono state, tra l'altro, formalizzate ed ordinate anche disposizioni immediate e sospensioni temporanee;
- n. 5 ordini di servizio;
- n. 1 verbale di prova;
- n. 8 Stati di Avanzamento Lavori con relativi certificati di pagamento delle rate;
- cospicua corrispondenza via fax ed e-mail formalizzante gli avvenimenti sensibili occorsi durante l'esecuzione delle opere;
- relazione conclusiva dei lavori e conto finale.

*Osservazioni del D.L. a fine lavori:*

I lavori si sono svolti senza gravi problemi. I tempi contrattuali effettivi sono stati sostanzialmente rispettati; meritano menzione le proroghe concesse in seguito alle giornate in cui le condizioni meteorologiche erano tali da non consentire un' corretta esecuzione delle opere ed ai ritardi imputabili all' esame dei lavori in corrispondenza del prospetto su strada, eseguito da parte dei tecnici della Soprintendenza per il controllo degli adempimenti dai medesimi prescritti nell' ambito dell' attività di restauro. Il differimento dei tempi deriva anche dai tempi occorsi alla Committenza per decidere di effettuare un diverso tipo di consolidamento statico della facciata su strada rispetto a quello inizialmente previsto. Riguardo a tale consolidamento, sinteticamente, dalla prevista posa in opera di n. 6 catene metalliche che garantissero il collegamento tra il prospetto interno e quello su strada, attraversando gli alloggi del primo, secondo e terzo piano, la Committenza ha deciso di adottare collegamenti del prospetto ai retrostanti muri di spina, mediante "chiodature" effettuate attraverso la posa in opera di barre metalliche di varia sezione, previa realizzazione di fori di adeguato diametro, successivamente colmati con specifici prodotti ad alta fluidità tali da consentire alle barre di essere intimamente collegate alla muratura esistente. Dall' iniziale elenco dei lavori sono state effettuate varianti integrative ed a scorporo delle opere previste al fine di soddisfare i "desiderata" della Committenza emersi durante l' esecuzione dei lavori. In relazione a tali varianti è stato puntualmente adeguato il conto complessivo delle opere. Per quanto potuto riscontrare durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente ed a lavori ultimati, salvo quanto di seguito specificato, solo alcune delle lavorazioni eseguite sono apparse sostanzialmente conformi a quanto prescritto in capitolato, salvo lievi variazioni che però rispettano i requisiti previsti. Alla luce di un' attenta disamina dell' iter operativo, in seguito alle comunicazioni intercorse durante il periodo dei lavori, all' emissione degli ordini di servizio, delle eccezioni sollevate da alcuni proprietari sia in forma scritta individuale che in sede di riunioni durante lo svolgimento delle opere, dell' ultimo sopralluogo tenutosi in cantiere alla presenza dell' Impresa esecutrice, della Committenza e dello scrivente, nonché dalle riflessioni a posteriori di comune accordo con la Committenza stessa, non sono state ritenute accettabili:

1. la rifinitura dei prospetti interni;
2. le rifiniture delle pareti del vano scala.

In relazione a queste opere, oltre ai rilievi per le vie brevi comunicati all' Impresa ed agli ordini di servizio impartiti dallo scrivente, sono pervenute due relazioni tecniche da parte di uno dei condomini, che sono state attentamente valutate e tenute in debita considerazione nell' ambito della determinazione della proposta di consuntivo finale.



Viste del prospetto su strada prima



e dopo l'intervento



Facciata interna in ghisa e vetro prima e dopo l'intervento