

G2. Guida per la qualità degli interventi - paragrafo “Villini storici” a integrazione del capitolo 4d della parte II

5) Villini storici	Descrizione degli elementi	Indicazioni per la conservazione e la trasformazione
	In questa classe sono compresi gli edifici puntiformi individuati nell'arco temporale 1870-1945, a cui è stato riconosciuto, ad esito di uno studio di selezione basato su ricerche bibliografiche e d'archivio, un valore architettonico, tipologico e culturale, in quanto testimonianze superstiti del processo edilizio, del gusto e del modo di vivere di un'epoca e contributo essenziale alla formazione di tessuti urbani di elevata omogeneità e qualità urbana. Il villino è una tipologia edilizia introdotta nella seconda metà dell'Ottocento per rispondere alle esigenze delle nuove classi sociali in ascesa; concepito come casa mono o plurifamiliari, comprende edifici isolati all'interno del proprio lotto di pertinenza e circondati da giardini privati più o meno estesi. La tipologia edilizia del villino compare ufficialmente nel Piano Regolatore del 1909 di Sanjust che prevedeva che venissero costruiti tutti intorno alla città tre tipi di abitazioni denominati “fabbricati”, “villini” e “giardini”. La differenziazione tipologica serviva ad evitare un'espansione a “macchia d'olio” della città alternando zone ad alta densità con altre a bassa intensità e diveniva pertanto uno strumento di pianificazione urbanistica. Il controllo della densità abitativa dei nuovi quartieri si fondava proprio sull'alternanza di edilizia intensiva ed edilizia estensiva. Pertanto, il villino, a Roma non è solo una tipologia costruttiva singolare a servizio della borghesia, come accade in tutte le città italiane, ma rappresenta uno strumento di pianificazione che caratterizza la scala urbana di intere aree della città. Negli anni '20 del secolo scorso, questa tipologia, soprattutto nella sua variante di “casetta economica” viene ampiamente usata, al punto da caratterizzare interi quartieri di espansione, e da divenire la tipologia adottata in prevalenza nelle cosiddette Borgate-città Giardino, per la realizzazione della “città del lavoro e dei lavoratori”. Il panorama del villino appare quindi piuttosto variegato, sia in rapporto alla dimensione delle opere che alla ricchezza della loro architettura, e propone una gamma di esempi di qualità variabile: l'edilizia povera ma dignitosa di edifici quasi popolari e quella al contrario di lusso elevato negli esempi in cui il villino si avvicina a essere una piccola villa urbana. Sebbene il villino sia adeguatamente rappresentato anche da esempi autoriali di alto livello architettonico, il panorama di questo tipo edilizio a Roma annovera centinaia di edifici che hanno valore sistemico piuttosto che singolare, in quanto all'origine di intere parti di città da questi caratterizzate. L'edificio ha un'altezza generalmente compresa tra i due e i cinque piani fuori terra, così da mantenere una scala umana e domestica lontana dalla monumentalità dei palazzi nobiliari, ed è circondato da giardini di profondità non inferiore a quattro metri. Quanto alla tipologia del villino, essa è estremamente varia tanto da comprendere vari stili architettonici (neoclassico, neogotico, eclettico, razionalista). In questi progetti la capacità di qualificare a livello costruttivo e decorativo sia l'architettura che la scena urbana rappresenta anche la testimonianza dello stretto rapporto che legava le maestranze edili e i collaboratori artistici, il mondo professionale e quello dell'arte decorativa. L'obiettivo principale dell'identificazione della classe “Villini storici” all'interno dell'elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità è di assicurare la salvaguardia delle testimonianze del passato, in cui si riflette l'evoluzione e la stratificazione dell'insediamento urbano, consentendo sia l'adeguamento alle esigenze dell'abitare contemporaneo mediante opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia compatibili, sia il rinnovo del patrimonio edilizio corrente meno qualificato, finalizzato, ad esempio, ad un miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche. Pertanto, si definiscono i criteri e le modalità operative in considerazione dell'analisi delle caratteristiche specifiche delle tipologie edilizie e del tessuto urbano, attribuendo	Fermo restando l'obbligo di acquisire i pareri di cui all'art. 16, commi 9 e 10, delle NTA del PRG vigente, le categorie di intervento consentite si intendono, di norma, coincidenti con quelle previste per i tessuti urbani nei quali gli edifici risultano localizzati. <u>Categorie di intervento applicabili:</u> Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia. Le categorie di intervento non sono applicabili in modo automatico: la loro ammissibilità deve essere accertata mediante un processo di verifica che tenga conto non soltanto degli aspetti tecnici, ma anche, e soprattutto, del valore documentale e testimoniale del bene. Tale valutazione riguarda, in particolare, il grado di trasformabilità dell'edificio rispetto ai suoi caratteri tipologici, architettonici e stilistico-decorativi, quali fattori che ne determinano il valore storico e identitario. In questo senso, ogni intervento deve porsi l'obiettivo prioritario di preservare gli elementi qualificanti degli edifici e delle relative aree di pertinenza, salvaguardando la coerenza formale e materica e garantendo la continuità del rapporto con il contesto urbano e paesaggistico. La redazione del progetto deve essere, dunque, preceduta e accompagnata da un'analisi storico-critica approfondita dell'edificio oggetto di intervento, finalizzata a verificare e documentare tutti i valori che lo caratterizzano: urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici. Tale analisi deve estendersi non soltanto al nucleo originario dell'edificio, ma anche alle eventuali aggiunte e modifiche intervenute nel tempo, in modo da restituire un quadro complessivo della sua evoluzione. È necessario evidenziare, da un lato, gli elementi tipologici, architettonici, stilistici e decorativi che ne costituiscono i caratteri distintivi, e, dall'altro, le manomissioni o alterazioni che hanno compromesso l'organismo originario. Sulla base di questo processo conoscitivo sono definiti, caso per caso, in maniera puntuale il livello di trasformabilità dell'immobile e le modalità di intervento più adeguate, nel rispetto della sua identità storica e formale, ma anche in coerenza con le esigenze di adeguamento funzionale e abitativo contemporaneo; <u>gli interventi possono essere soggetti a limitazioni o prescrizioni puntuali, che orientano le modalità operative verso soluzioni rispettose delle caratteristiche originarie dell'edificio.</u> In particolare, gli interventi sull'organismo edilizio, sulle sue componenti e sulle relative pertinenze devono attenersi agli obiettivi specifici, alle prescrizioni e alle limitazioni di seguito riportate: - Conservazione dei caratteri strutturali, quali il rapporto tra edificio, spazi aperti/giardino e strada, l'altezza massima e la configurazione volumetrica. - Conservazione dei caratteri architettonici e costruttivi originari delle unità edilizie, qualora ne sia verificata la permanenza, nonché della composizione dei prospetti; - Conservazione delle facciate, comprensive delle superfici di finitura e del disegno degli infissi, con particolare attenzione agli elementi di valore formale e ai dettagli architettonici e decorativi se presenti (materiali e spessori di soglie e copertine, cornici e modanature, parapetti e grate); - Conservazione/manutenzione degli spazi aperti, eventualmente ripristinando e/o aumentando la permeabilità dei suoli mediante l'eliminazione/sostituzione delle pavimentazioni bituminose o incongrue; - Conservazione/recupero/ripristino dei giardini storici/storicizzati, mantenendo gli elementi caratteristici, anche se aggiunti all'impianto originario in epoca successiva, quali passaggi esterni coperti o gazebo ottocento-primonovecenteschi; - Conservazione/manutenzione delle recinzioni, cancellate e muri perimetrali originari, se presenti, in quanto parti costitutive di un insieme unitario con le costruzioni; - Conservazione della sagoma degli edifici, fatta eccezione per l'eliminazione delle superfetazioni e per le modeste modifiche funzionali alle coperture, oltre agli adeguamenti strettamente necessari all'inserimento di impianti di sollevamento destinati al superamento delle barriere architettoniche. Nel rispetto delle limitazioni sopra indicate, sono consentiti: - Accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, in conformità alla normativa di settore nonché ai requisiti per l'edilizia residenziale riguardanti l'articolazione e il dimensionamento dei vani; - Eliminazione delle barriere architettoniche, previa verifica delle soluzioni tecniche e con l'adozione dei dispositivi maggiormente compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio;

