

**ANALISI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
DEL CASALE VACCHERIA PROSPERI/SILVESTRI**

INDICE

-Introduzione

1. Casale Vaccheria Prosperi / Silvestri

1.1- Relazione tecnica illustrativa generale

1.2- Verifica dello stato di fatto e analisi dello stato di degrado

1.3- Scheda riassuntiva in fase di ricognizione

1.4- Planimetria catastale

1.5- Inquadramento e documentazione fotografica

1.6- Analisi e rilievo dello stato di degrado attuale.

1.7- Foto inserimento del progetto.

.

Introduzione.

La Valle dei Casali ha avuto nel territorio dell'Agro Romano, per la sua collocazione tra il centro urbano e le grandi vie di comunicazioni, un particolare valore di omogeneità storico-ambientale.

L'area della Valle dei Casali assume una fisionomia "rurale" ben precisa grazie al gran numero di casali che furono costruiti lungo i crinali della valle o in posizione dominante rispetto alla stessa durante il XVI secolo. L'elemento caratterizzante il territorio immediatamente fuori dall'abitato diventa il "casale", assimilabile per tipologia e natura ad una "villa rustica"; a tutti gli effetti una casa rurale con caratteristiche ed elementi comuni tali da permettere una sorta di raggruppamento in un limitato numero di tipi.

In particolare, questi casali sono sempre legati alle grandi proprietà territoriali di ordini monastici o del patriziato locale. Difatti, il Casale Vaccheria Prosperi/Silvestri era parte integrante della tenuta di Villa Kock Situata sul versante sud-ovest della collina, Villa Kock fu centro di una prospera tenuta agricola, dove si produceva il pregiato vino Monte Cucco, d'uso alla tavola dei Papi. La tenuta era dotata di cisterna, porto fluviale e di due torridi guardia (Borghetto e Villa Lucia), e dopo un lungo periodo di splendore, seguì all'inizio dell'800 la fase di declino. Il cavalier Righetti, nuovo proprietario, nel 1825 rinuncia senza rimpianti alla antica cisterna per farne un elegante casino di caccia (Torre Righetti).

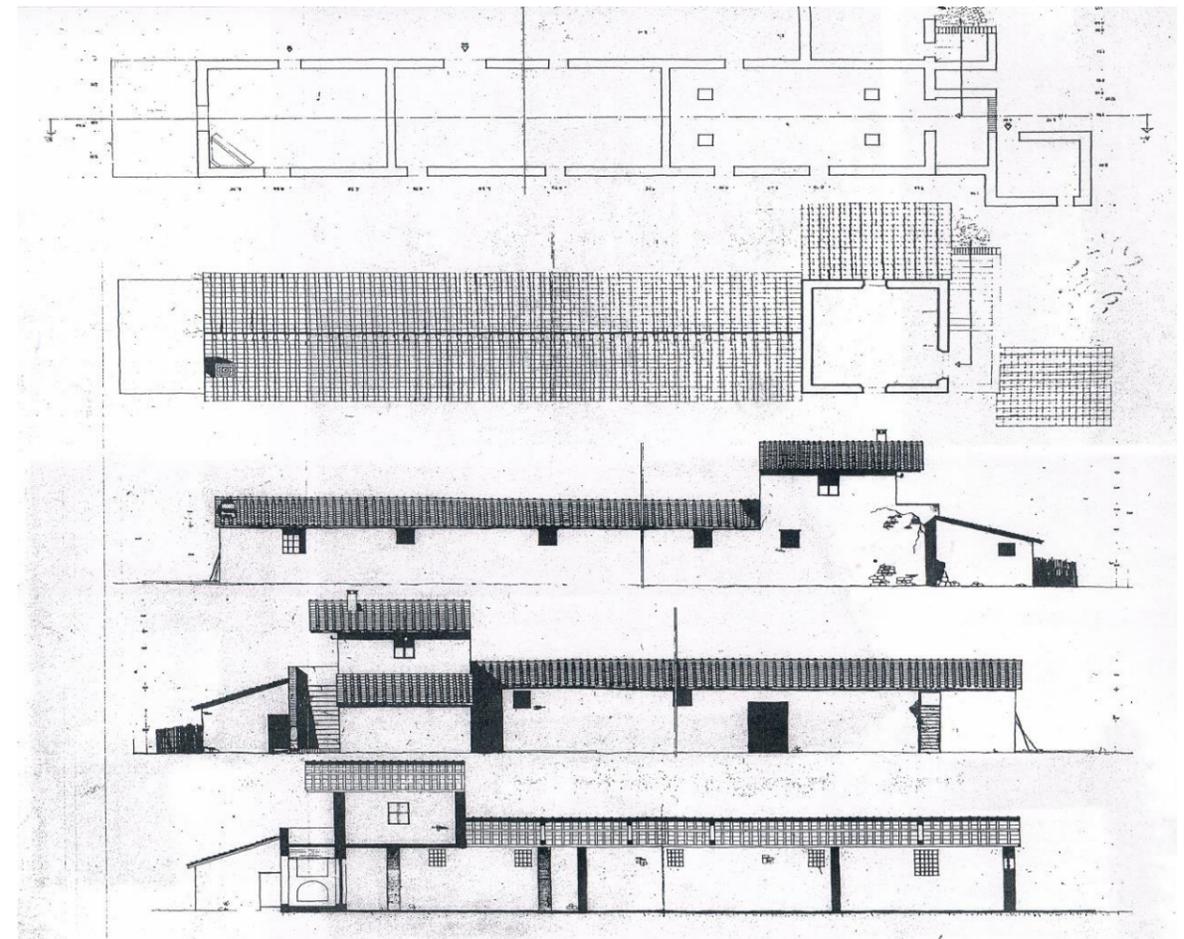
L'area di intervento corrisponde alla collina ad occidente dei Monti del Trullo, la cosiddetta collina dei Diamanti o di Montecucco. La collina di Montecucco, 42 mt sul livello del mare, è situata su una terrazza panoramica sull'ansa del Tevere che va dall'EUR a Ponte Galeria.

1. Casale Vaccheria Prosperi/Silvestri

1.1 Relazione tecnica descrittiva generale del fabbricato.

Il Casale Vaccheria appartiene a quella tipologia di "casali rurali", che risulta essere preminente nella Valle dei Casali. Quanto detto è stato documentato da un esaustivo studio svolto a scopo didattico negli anni accademici 1957/58 e 1958/59 per conto dell'Istituto di Disegno e Rilievo dei Monumenti della Facoltà di Architettura di Roma, diretto dal Prof. Del Debbio e da una serie di allievi coordinati dagli assistenti P. Marconi, M. Petrignani e T. Valle. Il volume, stampato nell'agosto del 1968 dalla GEC di Roma, contiene una esaustiva campagna fotografica e di rilievi di una serie di casali che raggruppano sinteticamente le tipologie esistenti, oltre che a foto aeree e mappe del Catasto Alessandrino e Gregoriano. Il Casale Vaccheria Prosperi-Silvestri, all'interno della tenuta di Villa Kock, non è stato oggetto diretto di rilievo, ma per quanto prima detto la tipologia è ampiamente indagata nel testo ed è riconducibile a casali rilevati quali il Casale in Via di Bravetta, costituito da avancorpo a due piani, con stalla attigua, realizzato con fondazioni in muratura a sacco, muratura in pietrame di tufo e mattoni, solai con travi in legno e capriate, copertura alla romana.

Figura 1. Rilievo del Casale in Via di Bravetta .



L'avancorpo a due piani del fabbricato, era verosimilmente adibito alla casa del fattore, composto da :

- a. il piano terra, dove si svolgevano tutte attività legate alla trasformazione e conservazione di prodotti caseari o comunque strettamente connessa all'attività zootecnica, con funzioni di magazzino derrate e attrezzi e collegata alla contigua stalla.
- b. il primo piano, l'abitazione del fattore, al quale si accede tramite scala esterna indipendente;
- c. il secondo piano, il sottotetto, connesso al precedente da scala interna era da considerare più che altro come granaio e/o colombaia.
- d. locale stalla annesso alla casa del fattore

L'avancorpo a due piani è caratterizzato dalla presenza , a tutt' oggi evidente, di contrafforti e muri a sezione trapezoidale. Su quel che resta delle facciate, si trovano una serie di aperture (porta e finestre) con architravi e stipiti realizzati, in prevalenza al primo piano, in conci di materiale lapideo, per esattezza travertino. Altre finestre ,sulla facciata nord-est dell' avancorpo, sembrerebbero nel tempo essere state murate. Della scala esterna, oggi resta una labile memoria impressa sulla facciata principale (i segni della rampa della scala) e parte della muratura su cui poggiavano gradini e ballatoio d' ingresso. Sulle tre facciate della stalla, si trovano sei finestre sui lati sud-ovest e nord-est con architrave in muratura a sesto ribassato e una porta di accesso con architrave in muratura a tutto sesto. Il lato a sud della stalla, presenta una sola porta di accesso simile alle altre due.

Figura 2. Foto storica del 1965



DEGRADO DEI FABBRICATI

La fotografia dello stato attuale del Casale Vaccheria Prosperi-Silvestri riassume chiaramente lo stato di rudere nel quale versa il fabbricato già da tempo. Quel che resta del fabbricato, infatti, è stato trovato in stato di completo abbandono, sommerso dalla vegetazione e senza copertura, determinando di fatto lo stato di rudere dello stesso sia all'interno che all'esterno. In particolare gli eventi naturali degli ultimi anni, terremoto de L'Aquila accompagnato da abbondanti piogge e non ultima la nevicata del 2012, sono state la causa della recrudescenza dei ripetuti crolli avvenuti nel corso di questo arco di tempo, come ampiamente documentato nelle campagne di rilievi-fotografiche eseguite tra il 2010 e il 2012. Della parte di fabbricato individuata come "casa del fattore", è rimasto ben poco, solo il basamento con la traccia della pianta e porzioni di muratura pericolante invase dalla vegetazione infestante.

La stalla, pur avendo subito le stesse vicissitudini, presenta una situazione comunque di rudere , ma con tracce evidenti della sua consistenza storica. I muri perimetrali sono evidenti , da questi si evince la dimensione altimetrica ed il profilo della copertura a falde. Da alcuni resti di colonne in muratura ,della stessa tipologia dell' edificio, si è ipotizzato la presenza di un portico, in continuità con la falda di copertura, sul lato nord-est del fabbricato. Anche in questo caso il pericolo crollo per dilavamento ed altri fenomeni atmosferici è costante ed in continuo aumento la vegetazione infestante.

Muratura delle strutture in elevazione.

Di sicuro la fondazione del Casale Vaccheria è in muratura a sacco, realizzata con scaglioni di tufo, tecnica diffusa in ogni tipo di costruzione fino allo scorso secolo. Le strutture in elevazione dell'intero fabbricato sono realizzate in muratura mista. Quella dell'avancorpo presenta una variazione di sezione decrescente , dal basso verso l'alto, e quel che resta , ci mostra una muratura mista costituita da pezzame di tufo, pietrame di diversa granulometria e mattoni in laterizio, comunque di mediocre qualità. Su quello che resta della facciata principale, si notano architravi, su porte e finestre, di diversi materiali. Si passa dalle travi di legno (finestre piano terra) ad architravi in travertino e peperino (del piano superiore) alla piattabanda in mattoni di laterizio. Completamente compromesso sia negli aspetti statici, che negli aspetti formali e morfologici. Sono mancanti parti considerevoli degli elementi architettonici (rampe di scale e pianerottoli) e la struttura della stalla, di spessore costante pari a 60 cm, è realizzata in muratura mista di pezzame di tufo alternata a ricorsi di mattoni. Purtroppo, l'abbandono del fabbricato per diversi anni, unitamente alle soluzioni tecnologiche

descritte proprie dell'edificio, hanno favorito le condizioni per accelerare il processo di deterioramento del fabbricato, incidendo in particolar modo sulle strutture in muratura. E' noto infatti che la muratura, come materiale di costruzione, è particolarmente resistente, se si mantiene nelle condizioni ottimali, ossia al riparo dalle intemperie e in linea generale dall'umidità. In questo caso, purtroppo, è evidente che la mancanza di componenti architettonici fondamentali, quali la copertura, unita ad un progressivo abbandono da parte dell'uomo, dell'edificio e in generale dell'attività produttiva, sono le cause che hanno accelerato, complici azioni atmosferici di varia natura, lo stato di degrado accertato in cui versa.

Copertura e solai.

Si può assolutamente ipotizzare che la struttura della copertura era in travi e travetti di legno con manto in coppi vista l'associazione alla tipologia già accennata e l'unica foto, datata 1965, che ci mostra un edificio completo in tutte le sue parti con presenza di attività umana (dalla stessa si evince la costruzione di due corpi aggiunti in fasi successive sulla facciata principale, oggi completamente inesistenti). Nel caso dei solai, le sole tracce evidenti ad oggi sono i diversi fori, ai diversi livelli, presenti sulla struttura muraria a testimonianza di tipologia di solai in legno composto da orditura principale in travi lignee, orditura secondaria in travetti lignei, tavolato in legno, caldaia e piastrelle in cotto.

Intonaci e colore.

Su quel che rimane delle murature del Casale, poche sono le tracce evidenti di intonaci e colore. Quelli esistenti sono comunque ricoperti da patina biologica, che rende difficile individuare il colore originario. Sulla facciata principale del Casale, parzialmente protetto dalla muratura della scala e dal ballatoio della stessa (foto. Xxxx), ci sono le tracce più evidenti di diverse gradazioni cromatiche dell'intonaco. Quello più evidente è un color mattone tendente al rossiccio (ossido), il colore tipico dei casali rurali del Lazio. Gli intonaci della stalla, seppur presenti, sono chiaramente distaccati dal paramento murario e ricoperti da patina biologica, non presentano alcuna traccia di colore.

Finestre.

Le finestre presenti, le poche in facciata principale dell'avancorpo e quelle della stalla, presentano un forte stato di degrado relativo alla perdita di materiale e una forte alterazione della fisionomia architettonica. Le finestre dell'avancorpo, al piano superiore, presentano architravi e stipiti in travertino e peperino; i davanzali esclusivamente in peperino; al piano inferiore sono visibili architravi in legno e in mattoni di laterizio. Le finestre della stalla, alcune ormai danneggiate dal distacco degli elementi componenti la muratura, hanno architrave (a sesto ribassato) e stipiti realizzati in mattoni di laterizio, così come i davanzali. Non ci sono tracce di infissi e/o telai, fatta eccezione per alcuni telai centinati in ferro nelle finestre della stalla.

Pavimenti.

I pavimenti, tranne limitate tracce nella stalla, sono praticamente inesistenti in quanto inesistenti sono i solai. I crolli ed i conseguenti accumuli all'interno dell'edificio rendono impossibile verificare a mezzo campionatura la tipologia di pavimenti nel corpo principale. Nella stalla si rileva la presenza di un massetto in calcestruzzo, su limitate porzioni di superficie, direttamente su terreno. Si esclude categoricamente la presenza di vespai al di sotto del pavimento. Non sono state rinvenute tracce di pavimentazioni esterne in prossimità dell'edificio. La scala, completamente crollata in ogni sua parte, si suppone fosse pavimentata con mattoni in laterizio su gradini e ballatoio (piastrelle). In sintesi, è evidente che la perdita della copertura è stato il fattore determinante per la distruzione di questo fabbricato.

Non si è trattato solo di un problema di semplice umidità per risalita capillare, umidità per infiltrazioni, o di un cattivo drenaggio del suolo, purtroppo la mancanza di una struttura di protezione come lo è la copertura, ha fatto sì che, il degrado dei materiali si appropri degli elementi strutturali in maniera molto veloce, favorendo inoltre la crescita di vegetazione infestante anche di livello superiore (arborea). Per concludere, molto probabilmente ha assunto un ruolo fondamentale il fattore antropico che ne ha accelerato lo stato di degrado. Difatti, da quanto si può osservare, l'interno del fabbricato è completamente spoglio di pavimenti, eccezione fatta per una parte di lastricato della stalla, rivestimenti e infissi, che potrebbero essere stati rubati per essere utilizzati per altri scopi.

SCHEDA RIASSUNTIVA IN FASE DI RICOGNIZIONE

INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE	Comune: Località/frazione: Indirizzo:	Comune di Roma Monte Cucco Via Salvatore Satta - Via G. Porzio		
	DATI CATASTALI	Proprietà:	Fogliolo783 Particella 48 Consorzio Stazione Aurelia		
	STATO ATTUALE	Destinazione d'uso attuale: Grado di conservazione: Accessibilità:	edificio abbandonato stato di avanzato degrado / rudere no in quanto pericolante		
	CONTESTO	Valutazione del rapporto edificio e contesto: Orientamento facciata principale dell'edificio: Andamento del terreno: Situazione viaria: Presenza fonti d'inquinamento vicine: Valutazione della vegetazione circostante:	edificio isolato nord-est (facciata della casa del fattore) pianeggiante sentieri di campagna derivante da traffico invasiva		
TIPOLOGIA	Fabbricato casa del fattore Distribuzione planimetrica casa del fattore Fabbricato magazzino a piano terra Fabbricato stalla	si unica no no	2		-

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICA



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO INTERNO VACCHERIA SILVESTRI

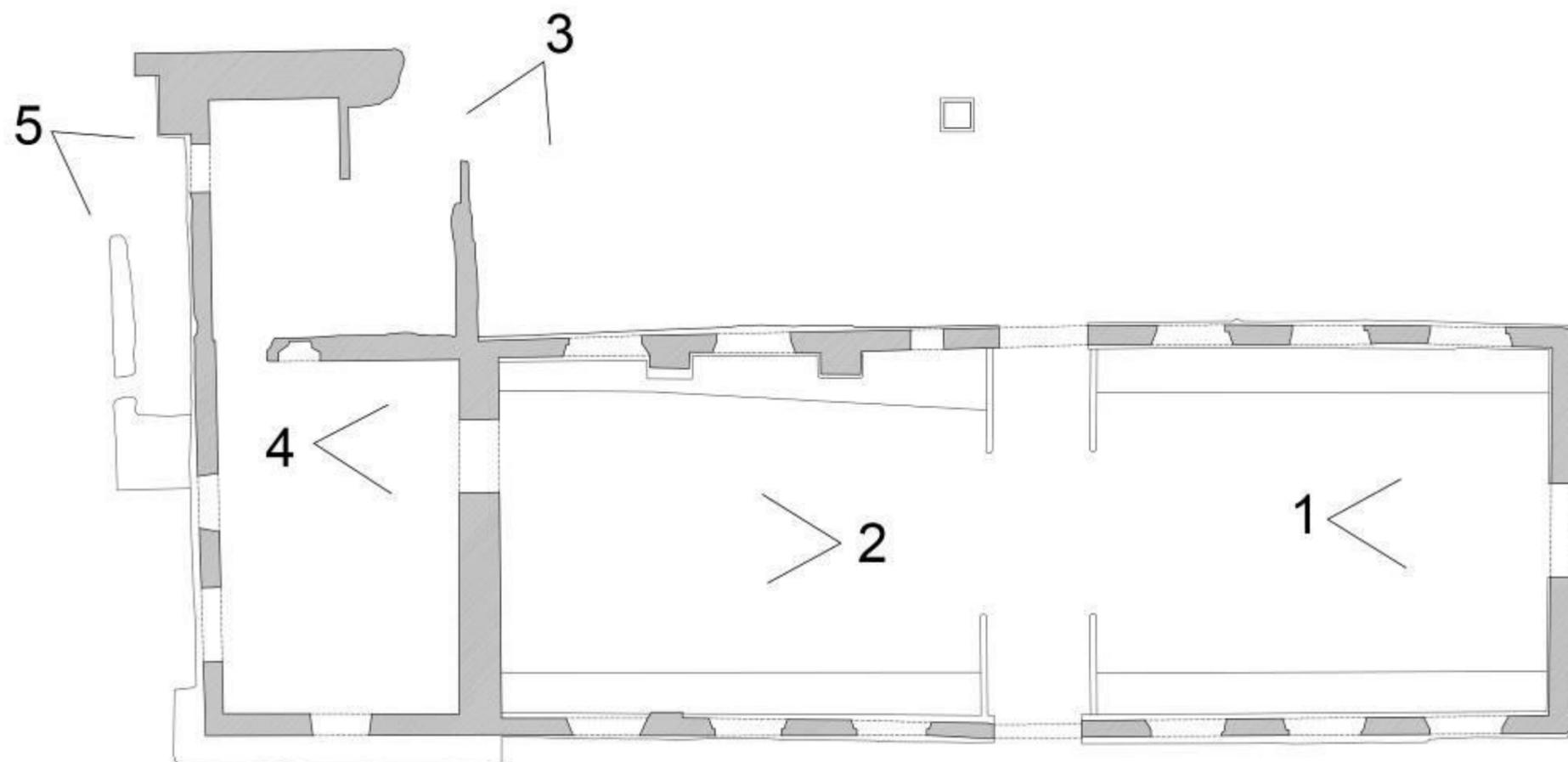


FOTO 1



FOTO 3

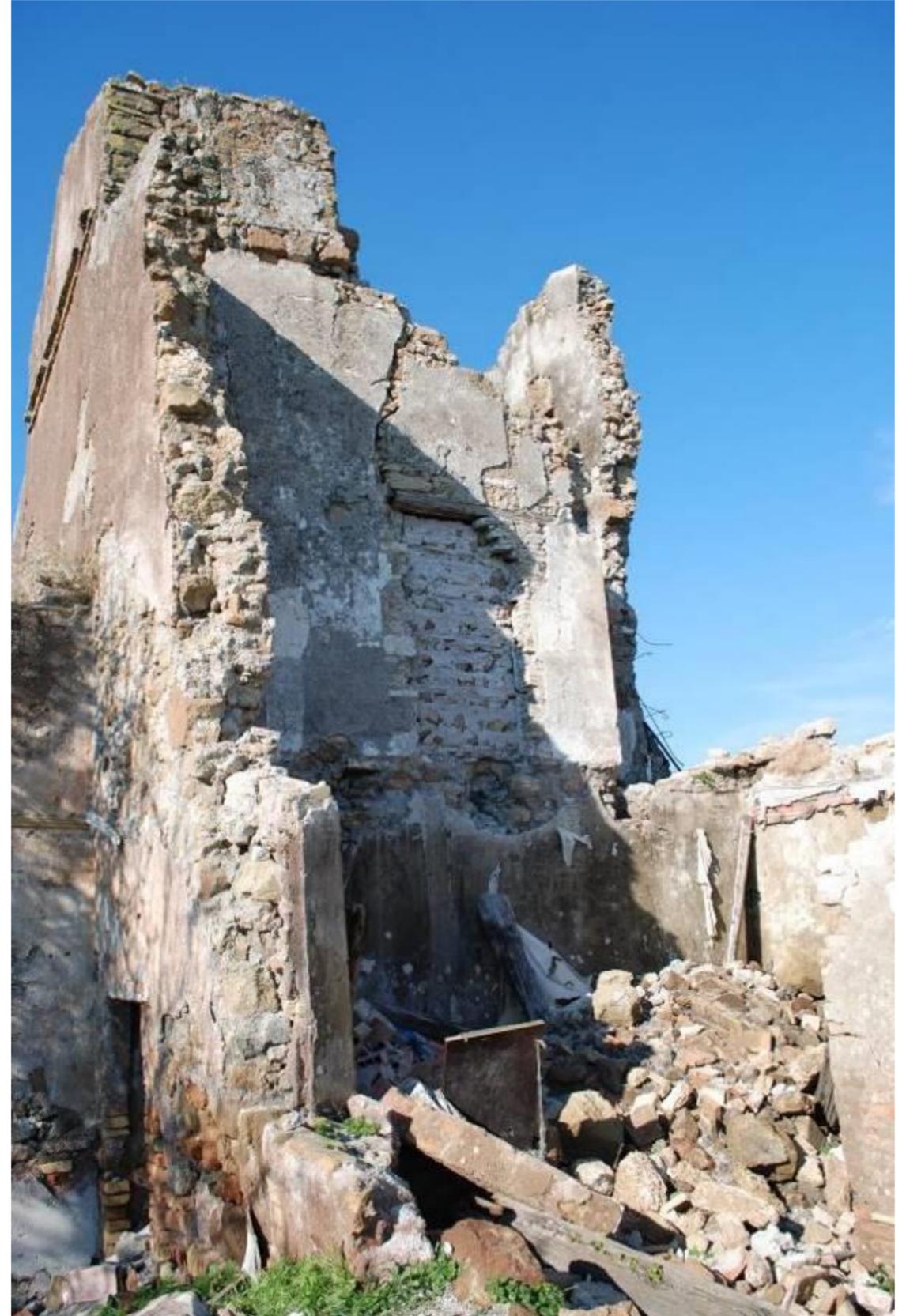


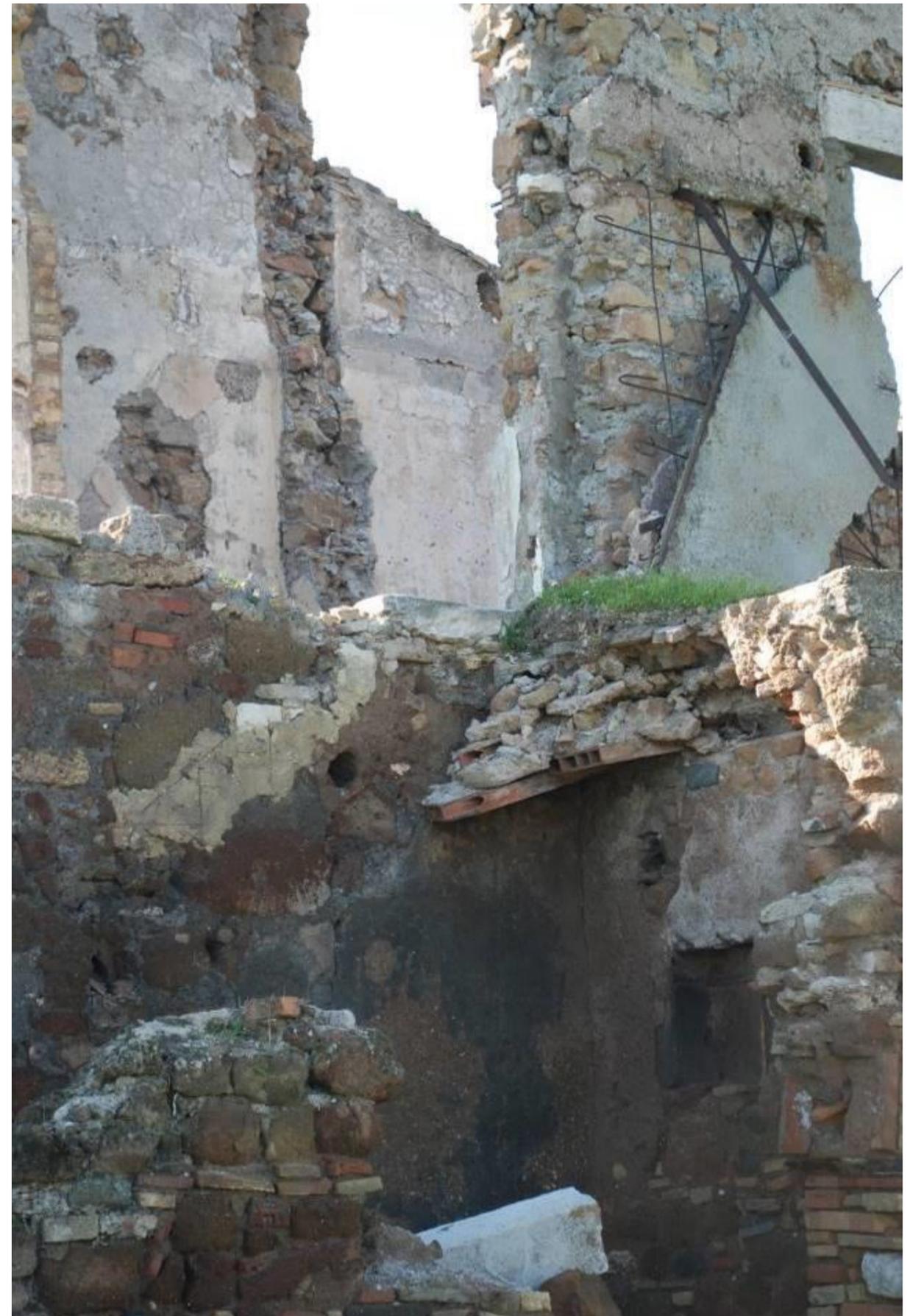
FOTO 2

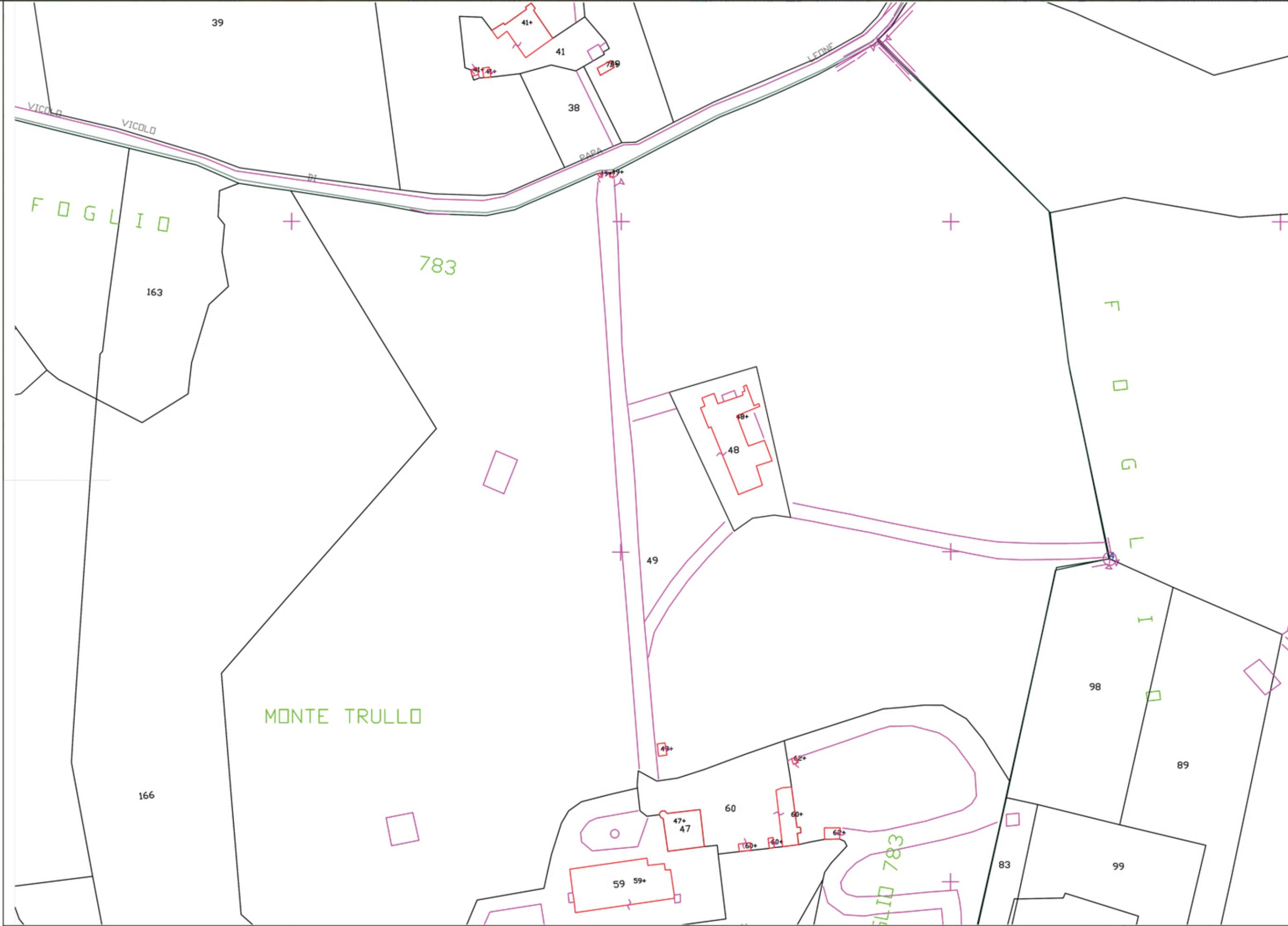


FOTO 4



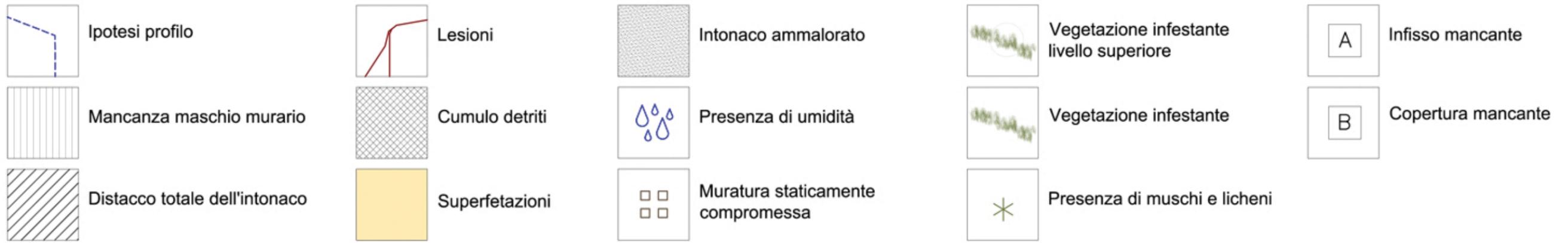
FOTO 5





TITOLO: STRALCIO CATASTALE VACCHERIA SILVESTRI FOGLIO 783 PARTICELLA 48

SCALA: 1:1000



01



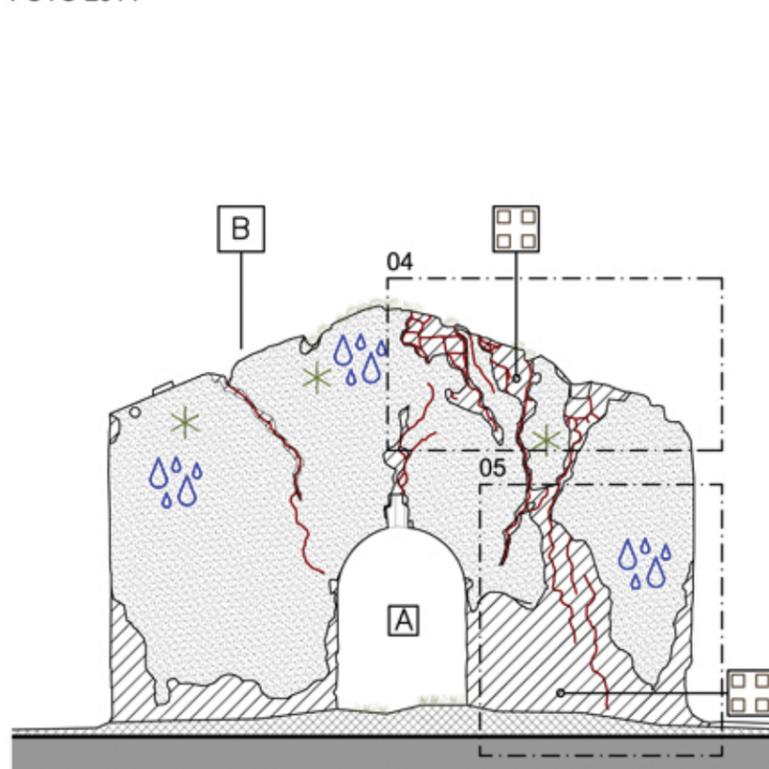
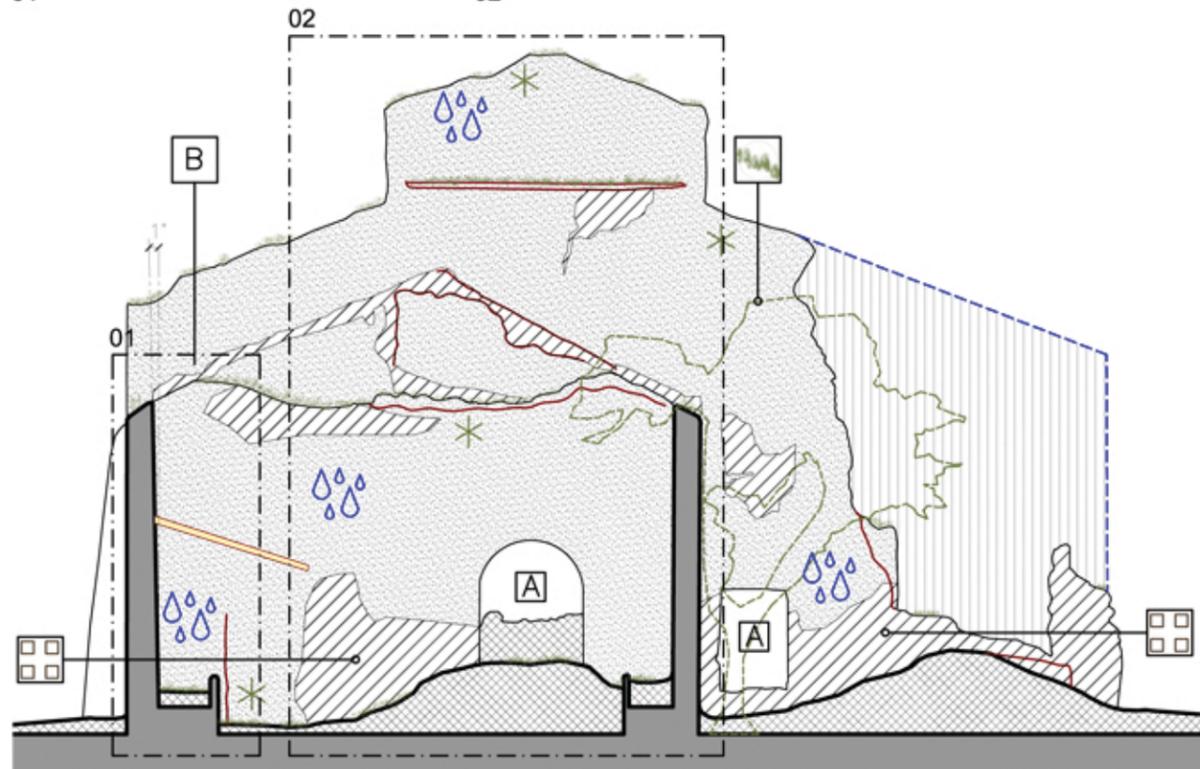
02



FOTO 2014



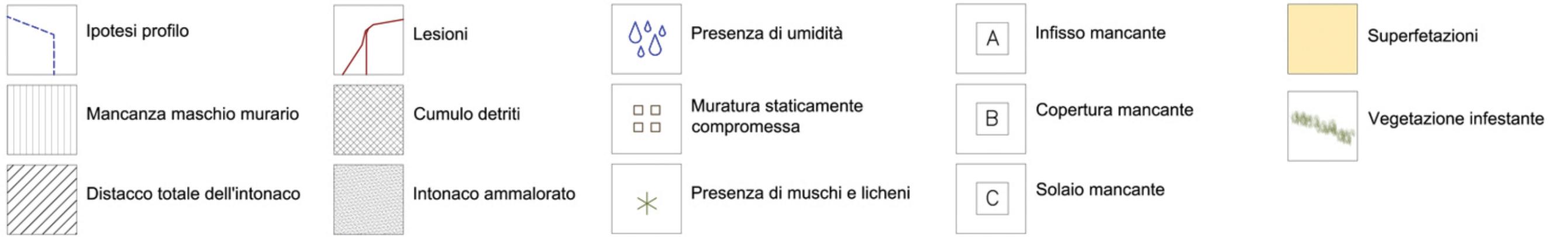
04



05

TITOLO: PROSPETTO SUD-EST E SEZIONE B-B'

SCALA: 1:100



01



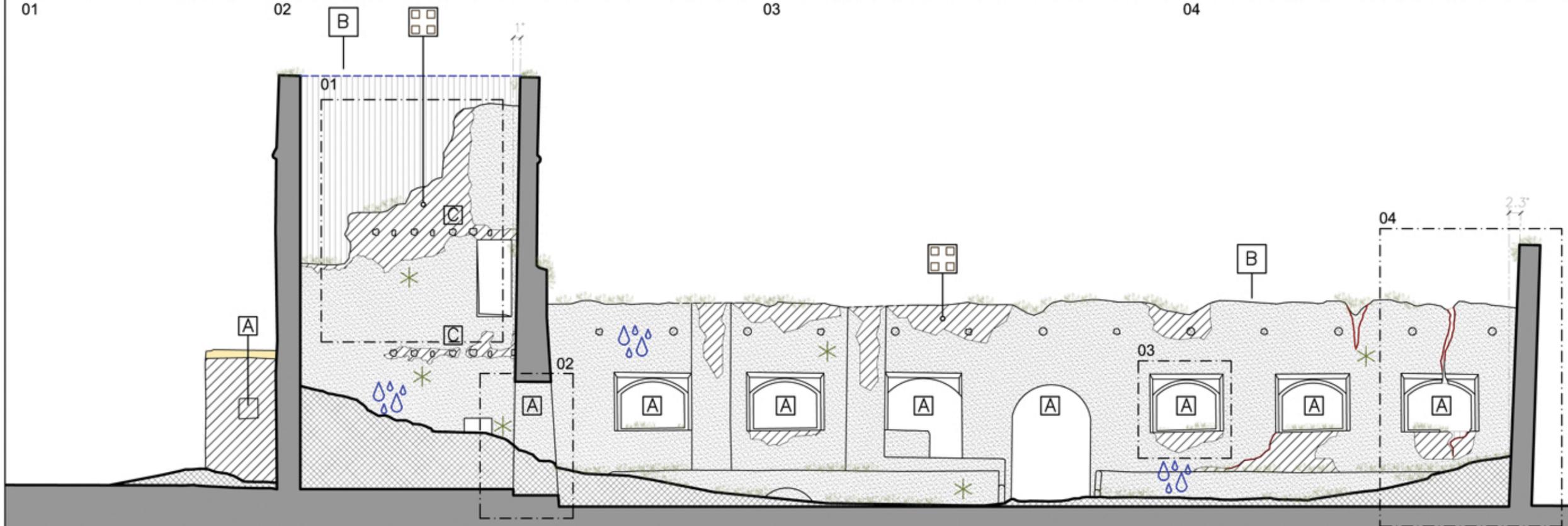
02



03



04

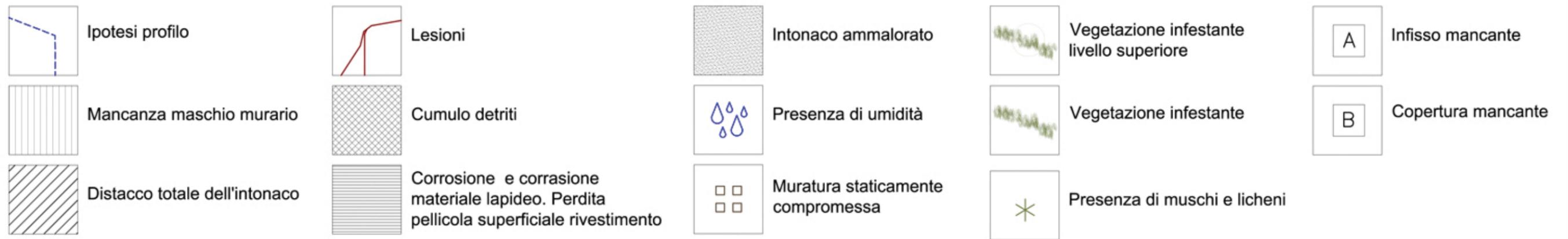


TITOLO:

SEZIONE LONGITUDINALE A-A'

SCALA:

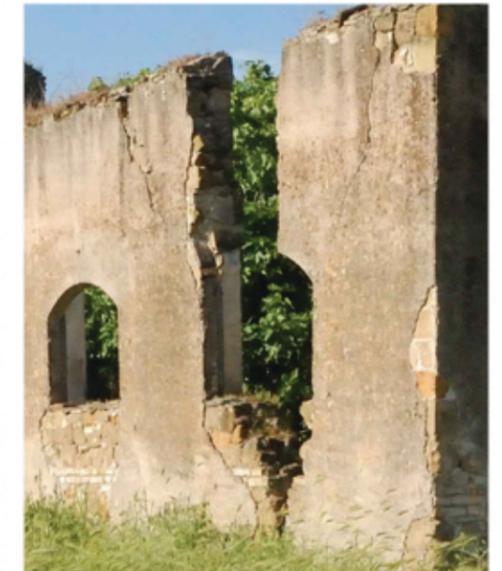
1:100



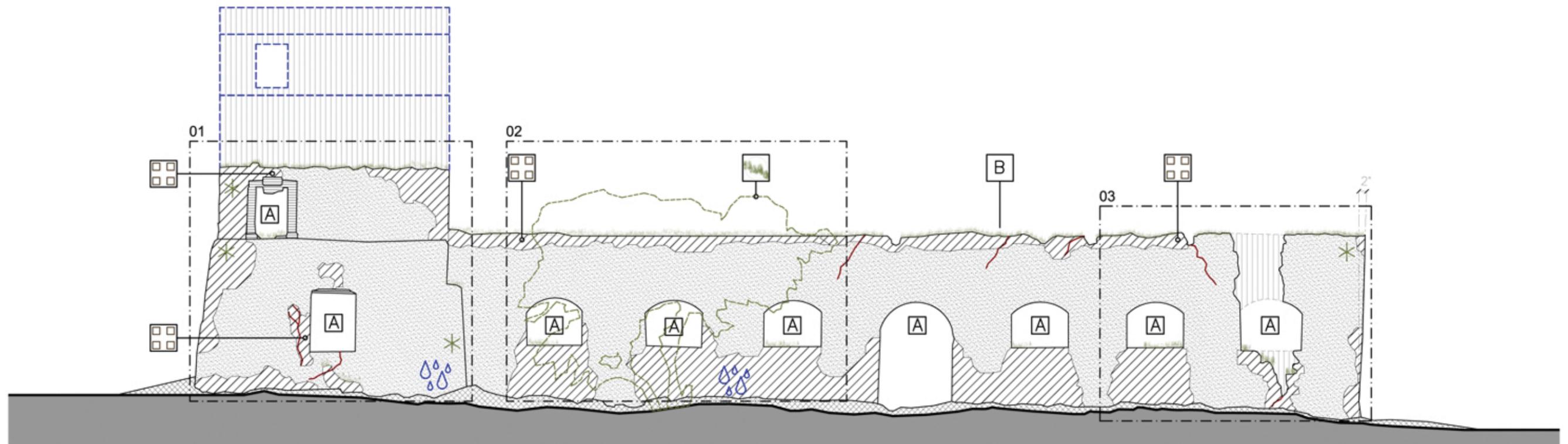
01



02



03

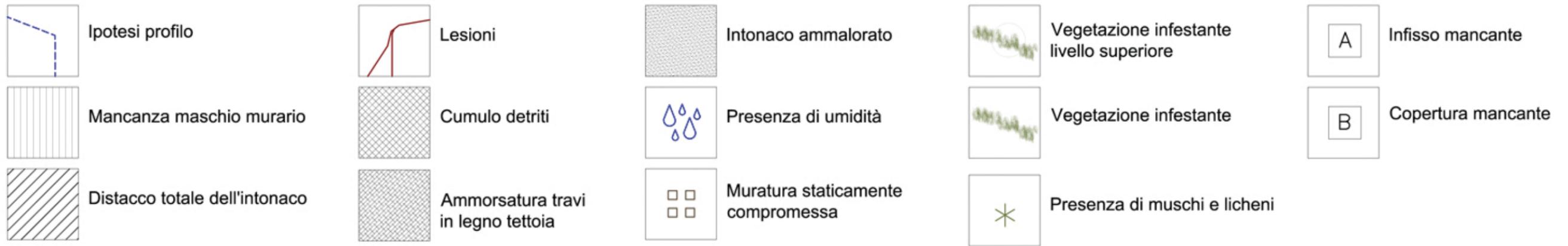


TITOLO:

PROSPETTO SUD-OVEST

SCALA:

1:100



01



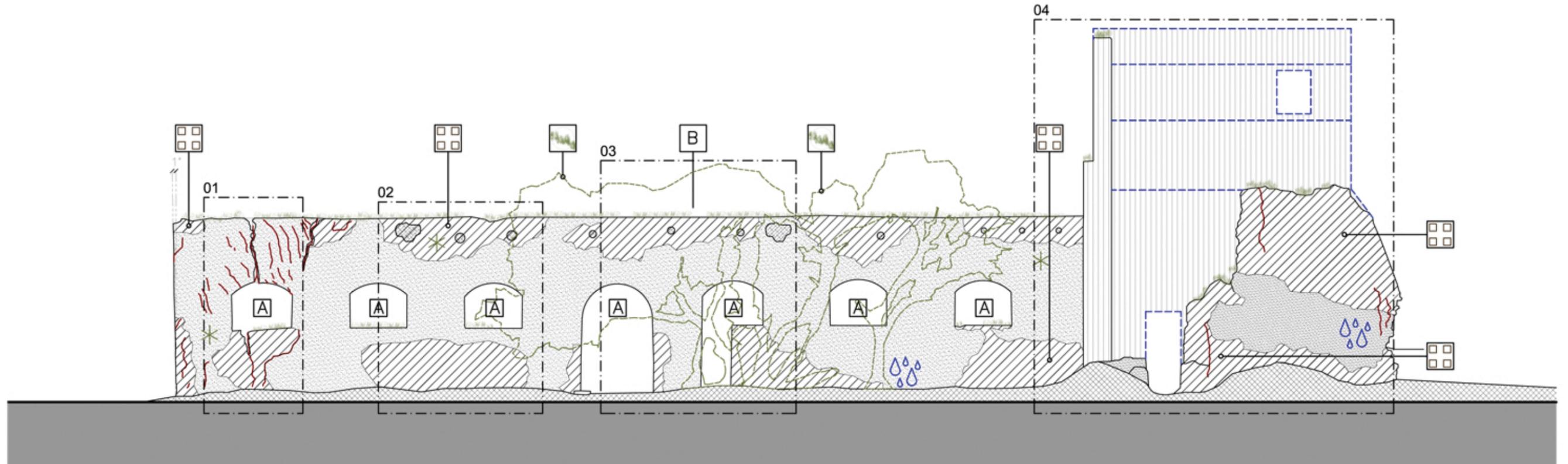
02



03



04



TITOLO:

PROSPETTO NORD-EST

SCALA:

1:100

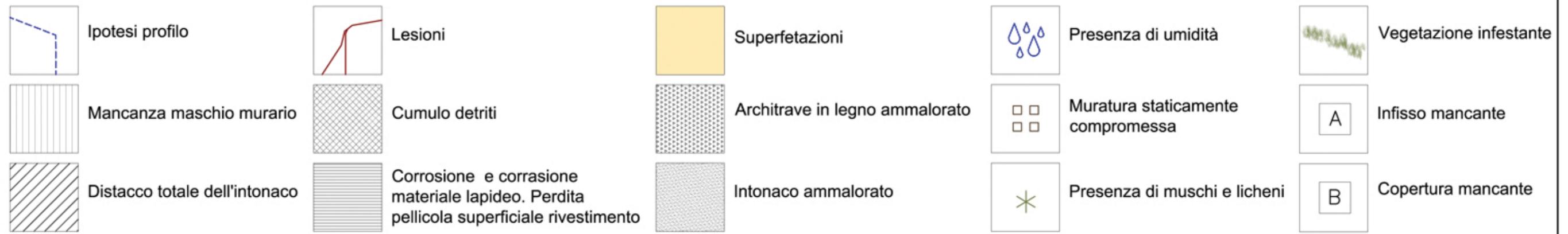


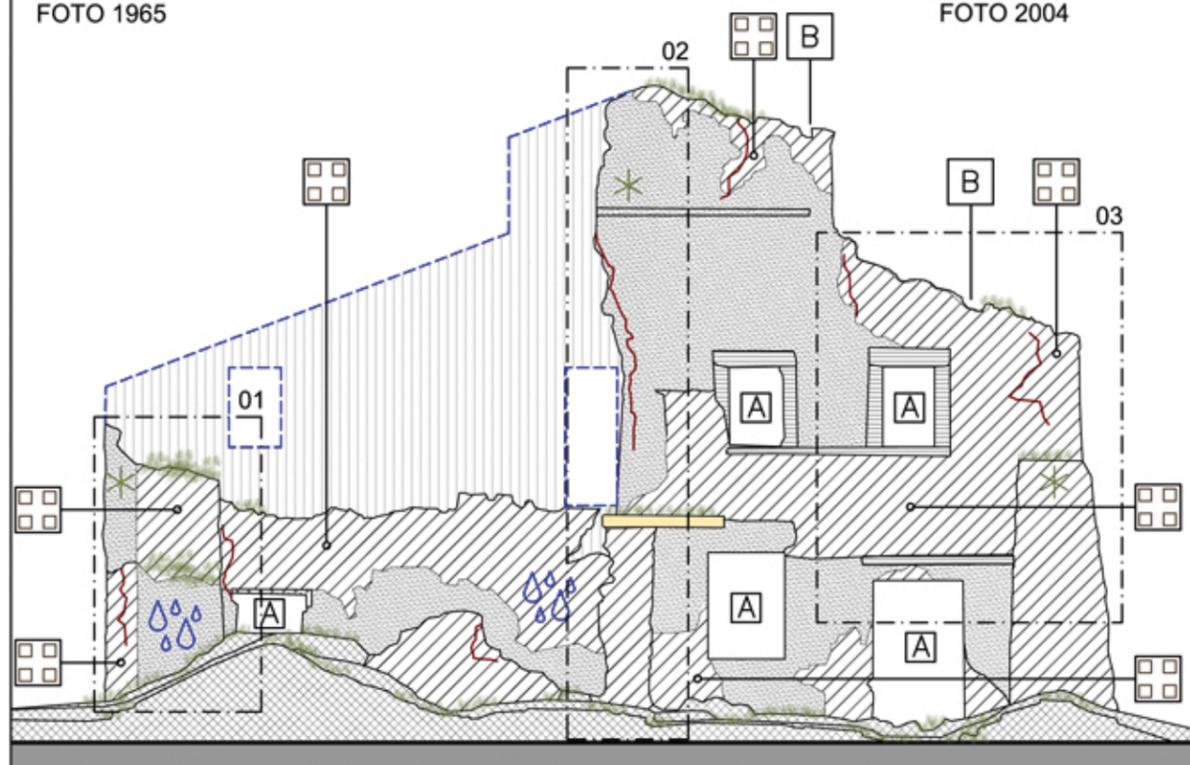
FOTO 1965



FOTO 2004



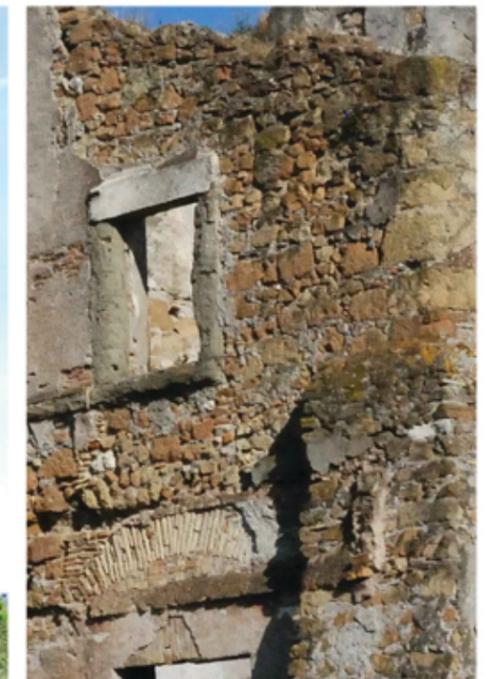
FOTO 2011



01



02



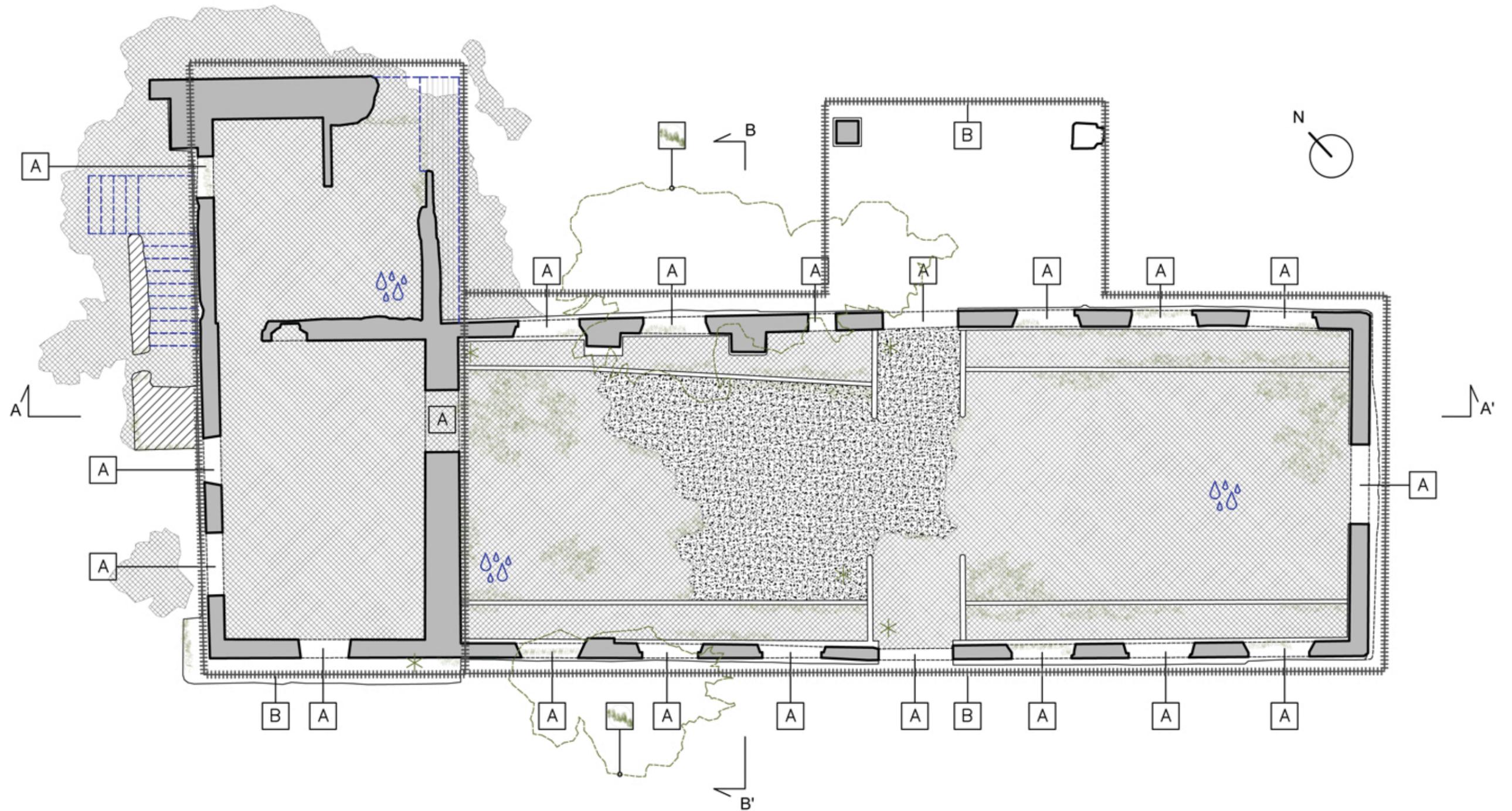
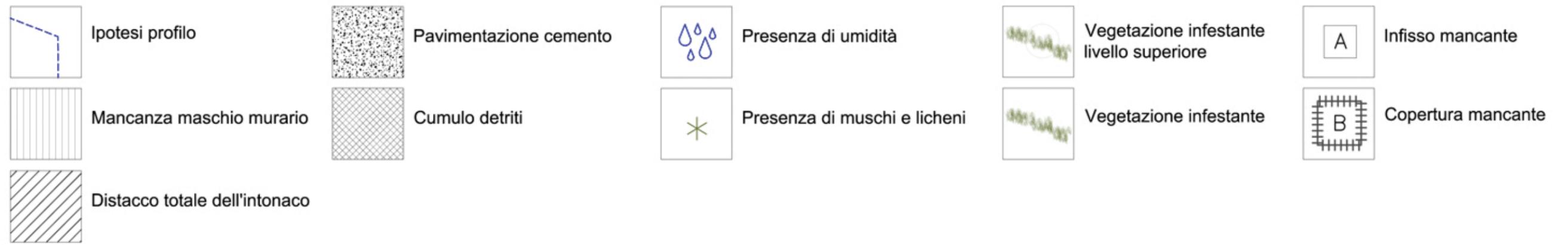
03

TITOLO:

PROPETTO NORD-OVEST

SCALA:

1:100



TITOLO:

PIANTA PIANO TERRA

SCALA:

1:100



ANTE OPERA



POST OPERA





ANTE OPERA



POST OPERA