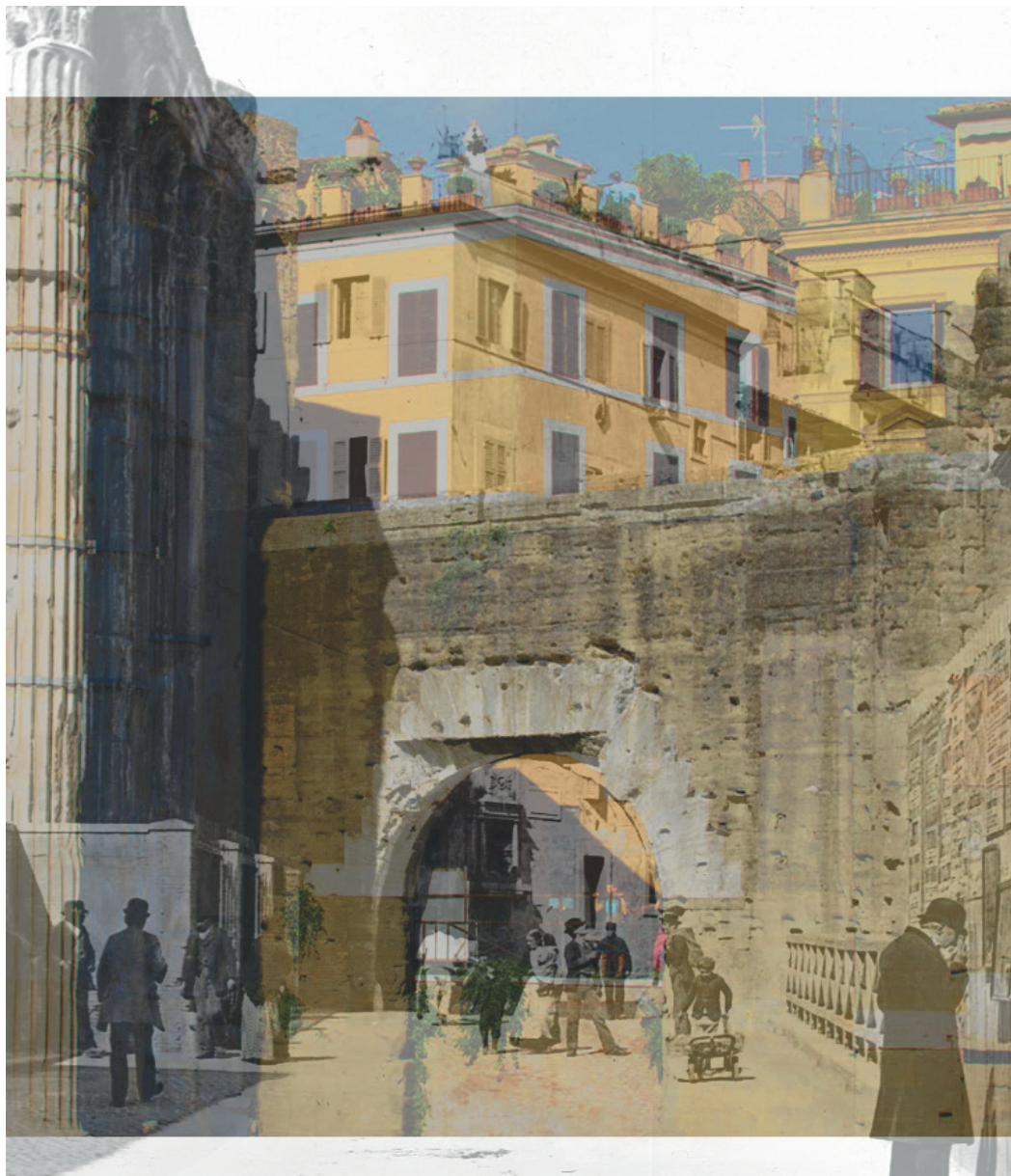


**NU3**

leNote di U3  
numero1  
Ottobre 2018  
ISSN 1973-9702

# I racconti di Roma Capitale

a cura di Nicola Vazzoler



# NU3

leNote di U3  
numero 1

## Direttore

Giorgio Piccinato

## Comitato di redazione

Nicola Vazzoler, Redattore capo

Francesca Porcari, Segreteria

Lorenzo Barbieri, Sara Caramaschi, Martina Pietropaoli, iQuaderni di U3

Eleonora Ambrosio, leRubriche di U3

Viviana Andriola, Comunicazione

Janet Hetman, MediaLab

Giulio Cuccurullo, Grafica

## Comitato scientifico

Thomas Angotti, City University of New York;

Oriol Nel·lo i Colom, Universitat Autònoma de Barcelona;

Valter Fabietti, Università di Chieti-Pescara;

Max Welch Guerra, Bauhaus-Universität Weimar;

Michael Hebbert, University College London;

Daniel Modigliani, Istituto Nazionale di Urbanistica;

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Universidade Federal do Rio de Janeiro;

Vieri Quilici, Università degli Studi Roma Tre;

Christian Topalov, École des hautes études en sciences sociales;

Rui Manuel Trindade Braz Afonso, Universidade do Porto

leNote di U3 sono una sezione de leRubriche del giornale on line UrbanisticaTre  
[urbanisticatre.uniroma3.it/](http://urbanisticatre.uniroma3.it/)

U3 - UrbanisticaTre

ISSN 1973-9702

Ottobre 2018



Progetto grafico e impaginazione interno alla redazione

In copertina:

Roma, Arco dei Pantani, rielaborazione grafica del curatore

(fonte immagini sito Roma ieri e oggi)

con il supporto di



# I racconti di Roma Capitale

a cura di Nicola Vazzoler

## 5. Il racconto dei racconti

di N. Vazzoler

### *prologo*

## 13. Studiare

di G. Piccinato

## 15 Roma diventa Capitale

di F.R. Stabile

### *racconti*

## 31. Il paradosso della romanità

di G. Battarelli, I Di Filippo, E.M. Faraglia, A. Lipizzi, P. Pellillo & E. Valsecchi.

*Tutor:* T. Casaburi & G. Ferrarella

## 39. I Fori: il cuore morto di Roma. La zona monumentale dal 1871 al 1911 nel progetto di Corrado Ricci

di V. Barkas, S. Grasselli & L. Tuozzolo.

*Tutor:* L. Fei

## 47. Le trasformazioni e i progetti di recupero nel centro storico di Roma

di N. Cafaro, C. Fusco, T. Gentile & E. Terranera.

*Tutor:* M. Pastor Altaba

## 53. I progetti per la sistemazione di Piazza Colonna attraverso la cronaca del tempo

di M. Alessio, B. Criscenti, C. Milano & A. Romei.

*Tutor:* A. Camassa

## 59. La nuova capitale in cerca di un nuovo linguaggio nazionale

di L. Aringoli, A. De Crais, M. Di Majo Norante & A. Temi. *Tutor:* G. Brunori

## 69. Le due Rome, lettura critica della nascita del quartiere Prati

di J. Al Hahrah Pellegrini, M. Anselmi, I. Quinto & M. Papi. *Tutor:* T. Berretta

## 73. Prati di Castello: tra speculazione e interventi pubblici

di K. Alihajji, A. Calidoni, A. Leoni & R. Tepedino.

*Tutor:* C. Campani

## 81. Indagine sulle origini della questione abitativa a Roma: il quartiere della nuova Capitale del Regno d'Italia, Prati di Castello

di L. Di Giulio, S. Monterastelli, R. Piani & L.

Rotoloni. *Tutor:* F. Cuppone

## 87. La Capitale adolescente: spazi e tempi narrativi dei quartieri tra il Quirinale e Porta Pia

di A. Fiorilli & E. Pierfranceschi.

*Tutor:* E. Ambrosio

## 91. Roma, la città addormentata. L'archetipo fiabesco per una rilettura delle trasformazioni attorno all'asse di Via XX Settembre

di F. Biscu, C. Pannone & E. Chaouachi.

*Tutor:* M. Pietropaoli

### *epilogo*

## 99. La letteratura, forse. Del suo buon uso

di C. Albarello

## 103. Roma, le ragioni dell'essere capitale

di G. Cauolo

### *apparati*

121. Profilo autori

*racconti*

# Indagine sulle origini della questione abitativa a Roma: il quartiere della nuova Capitale del Regno d'Italia, Prati di Castello

di L. Di Giulio, S. Monterastelli, R. Piani & L. Rotoloni. *Tutor*: Francesca Cuppone

## Introduzione

La questione abitativa a Roma è un tema ricorrente nelle cronache della città e nel dibattito nazionale da quando se ne ha memoria. Per capirne a fondo le ragioni e risalire ad un'origine storica del problema è necessario tornare indietro al 1870, precisamente al 21 Settembre, giorno nel quale il generale Cadorna prese possesso della Città Eterna, sancendo di fatto quella che sarebbe diventata «la splendida capitale del Regno Italico»<sup>1</sup>.

Questo studio intende ragionare sulle trasformazioni urbane che seguirono la presa di Roma e in particolare sulla crisi abitativa che colpì la città nel 1873 e ancora nel 1908 concentrandosi sulla nascita ed evoluzione di un quartiere che si ritiene emblematico nella storia della città, quello che sorse nell'area dei Prati di Castello.

## 1. La questione abitativa

Il 1870 segna l'inizio per Roma, appena divenuta Capitale, di una crescita della popolazione con conseguente fenomeno di urbanizzazione intensiva che persiste fino al 1970, quando la popolazione romana si stabilizza; si pensi che dal 1871 al 1881 vi è un incremento della popolazione del 29%<sup>2</sup>.

Roma nel 1870 conta 200 mila abitanti, alla fine del secolo se ne contano già 400 mila.

La popolazione della città aumenta a

dismissione a causa dell'arrivo di persone provenienti dalle campagne limitrofe, da Firenze (precedente Capitale d'Italia) e dal Piemonte in cerca di lavoro. La città papale tuttavia non possiede né le strutture né i servizi per accogliere questo grande flusso di persone.

Si rende immediatamente necessario supplire a queste gravi mancanze con la costruzione di nuove infrastrutture, servizi e soprattutto alloggi destinati perlopiù al nuovo ceto che si stava formando in quegli anni: il ceto medio, costituito da impiegati e funzionari ministeriali trasferiti a Roma da Firenze e da Torino.

Ai ceti più disagiati, ovvero quei contadini improvvisati muratori e operai che arrivavano dalle regioni limitrofe, non era concessa alcuna garanzia di un alloggio, pertanto dovettero provvedere a costruirsi un riparo di fortuna nelle campagne circostanti. Iniziarono così a formarsi le prime zone di baracche, che perdurarono a Roma per decine di anni.

## 2.1 Costruzione di Prati

La costruzione di Prati fu pianificata dal sindaco Luigi Pianciani (e inserita dall'ingegnere Alessandro Viviani all'interno dello studio definitivo del primo Piano regolatore di Roma moderna) in un primo momento nel 1872 e successivamente in maniera definitiva tra il 1881 e il 1882. Il quartiere

[1] Camillo Benso conte di Cavour, discorso al parlamento del Regno di Sardegna 11 ottobre 1860.

[2] Censimento generale, 31 dicembre 1871 e Censimento generale, 31 dicembre 1881.

fu costruito sulla sponda occidentale del Tevere, nella zona i cui terreni appartenevano al Capitolo di San Pietro e ad altri enti ecclesiastici ed erano stati affidati a piccoli coltivatori di vigne. Il quartiere venne chiamato in un primo momento Prati di Castello, a causa della vicinanza con Castel Sant'Angelo. La zona che fino a poco tempo prima era la meta delle scampagnate domenicali dei cittadini venne puntata dagli speculatori edilizi come futura zona di espansione. In un'area compresa fra Castel Sant'Angelo e l'attuale Via delle Milizie venne pensato un nuovo quartiere, con un'architettura che si ispirava alle tipologie a blocco piemontesi (edifici dalla forma regolare a corte che consentivano di massimizzare il profitto e costruire il maggior numero di abitazioni nello spazio a disposizione). Per ragioni prettamente politiche e di potere non non esisteva rapporto urbano con il Vaticano, nessuna strada era diretta verso San Pietro e le costruzioni erano ben lontane dalle Mura Vaticane. La nuova Roma si poneva così in contrapposizione alla Roma papalina e alla sua immobilità. Vennero costruite nuove infrastrutture di collegamento come il Ponte di ferro, Piazza d'Armi adibita alle esercitazioni militari e le caserme su via delle Milizie. La costruzione di edifici statali, come il Palazzo di Giustizia detto il Palazzaccio, determinò anche la costruzione di numerosi edifici per la pubblica amministrazione e appartamenti per i dipendenti e i funzionari dello Stato.

### **2.1a La febbre edilizia**

Prati era un quartiere concepito a tavolino per una precisa classe sociale, ovvero quella medio borghese, nata in

seguito al trasferimento della Capitale a Roma. Come Prati, anche la costruzione dei quartieri Ludovisi e San Lorenzo è stata emblematica, destinati a diversi ceti sociali essi avevano tutti un comune denominatore: furono tutti edificati fuori dalle direttive del Piano regolatore e solo in seguito a fronte della costruzione ultimata vennero inclusi come "varianti" nei Piani successivi. Come scritto da Italo Insolera, nel settimo capitolo di "Roma moderna", «i Piani regolatori a Roma sembrano essere sempre esistiti solo per dividere le opere in due categorie: quelle dentro al Piano e quelle fuori. Realizzabili poi tutte quante indifferentemente e quasi sempre prima e più facilmente quelle fuori». Con le leggi del 1881, del 1883 assieme al nuovo Piano regolatore, le imprese edili trovandosi in una situazione di privilegio iniziarono a costruire freneticamente. Cominciarono così gli anni della "febbre edilizia". Ingrandire la Capitale era diventato uno dei più facili e redditizi affari del Regno d'Italia. Questa espansione era favorita anche dalle agevolazioni sui costi dei materiali da costruzione poiché la cinta daziaria coincideva con i confini del Piano regolatore (le Mura Aureliane), e quindi costruire fuori dal Piano regolatore comportava notevoli vantaggi economici come l'esenzione decennale delle tasse per i nuovi fabbricati. Le dinamiche speculative che si crearono a favore delle famiglie nobiliari romane, detentrici di larga parte dei terreni soggetti a urbanizzazione, determinarono così un monopolio che portò grandi guadagni agli imprenditori.

### **2.1b La crisi edilizia. Prati 1870-1880**

Il primo Piano regolatore del 1873 prevedeva che il territorio entro le mura

doveva essere provvisto di quartieri per poco più di 150 mila abitanti e la creazione di una zona industriale a Testaccio. Gli ampliamenti principali erano ad est (San Giovanni) e a ovest (Prati di Castello) e si prevedevano integrazioni o completamenti nelle zone già edificate per circa un altro quarto della popolazione.

La prima fase della possibile espansione a ovest di piazza del Popolo nasce con il Consiglio comunale del 13 luglio 1872, quando venne approvato il progetto di un nuovo quartiere da costruirsi nella zona di Prati di Castello a firma dell'architetto napoletano Antonio Cipolla (1822-1874). Il progetto non era stato inserito nel Piano regolatore del 1873, anche se verrà comunque compreso in quello successivo del 1883 a seguito del "Concorso governativo nelle opere edilizie della Capitale del Regno". Il quartiere Prati doveva «realizzarsi in concorso con gli interessati», ossia con il gruppo di imprenditori che aveva acquistato i terreni agricoli della zona sin dall'avvento di Roma Capitale e spingeva in quel momento per comprenderli nel nuovo Piano regolatore e aumentarne così il valore. Vennero così costruiti villini e blocchi edilizi di 5 o 6 piani a filo stradale.

Prati era stato pensato per la classe medio borghese nata in seguito al trasferimento della Capitale a Roma. Tuttavia con l'inizio della febbre edilizia arrivarono a Roma grandi masse di braccianti, operai e manovali a cui l'Amministrazione non riusciva a dare risposta abitativa, queste persone non erano in grado di affittare gli appartamenti appena realizzati. Le case costruite così freneticamente rimasero quindi sfitte, perché il ceto al

quale erano destinate non si era ancora trasferito nella Capitale, essendo i ministeri ancora in costruzione. Dopo la crisi si verificò la "bolla edilizia", ovvero un rapido aumento dei prezzi immobiliari che arrivarono a livelli insostenibili in rapporto ai redditi medi della popolazione. Inoltre cambiò la tipologia degli alloggi che si livellò verso il basso abbandonando la classe sociale borghese auspicata da Camporesi, e vennero concesse licenze edilizie anche per abitazioni ultra-economiche. Alla fine del 1887, 180 cantieri su 470 erano chiusi: ma perché avvenne questa crisi edilizia? Perché il mercato delle aree fabbricabili era regolato da un ristretto numero di banche e da un nuovo ceto imprenditoriale alla testa del movimento edilizio che non seppe gestire la situazione al meglio. L'incapacità dei privati di comprendere le necessità abitative di una città portò in questo caso ad una crisi abitativa. La situazione che si andò a creare fu quella di case sfitte, e gente senza casa. La risposta fu quella di occupare gli immobili, una risposta necessaria alla sopravvivenza dei ceti che non potevano permettersi prezzi al di fuori della loro portata.

## **2.2 La questione degli alloggi.**

### **Prati 1906-1908**

La Roma di inizio Novecento presentava problemi e necessità differenti da quelle della Roma appena diventata Capitale. Maggiorino Ferraris, politico italiano, trattò all'interno della "Nuova Antologia di Lettere, Scienze ed Arti" del problema abitativo di Roma a lui contemporaneo. Ferraris distingue, all'interno del suo trattato, tre problemi da risolvere: il rincaro delle pigioni, Roma porto di mare, il rincaro della vita e dei viveri.

La domanda che Ferraris si pone è come risolvere la questione alloggi, proponendo possibili soluzioni. Con la “questione alloggi” Ferraris intende l’incessante ed improvviso rincaro delle pigioni per gli impiegati statali e i conseguenti sfratti. Il problema viene analizzato sotto due punti di vista: quello economico e quello morale. Riguardo la conseguenza economica viene osservato che la città di Roma mantiene numerosi impiegati sebbene avesse pochi centri di produzione e commercio, e questi impiegati erano soggetti ad uno stipendio fisso. Proprio per questo motivo l’aumento inaspettato delle pigioni provoca numerose conseguenze. Tra questi Ferraris cita: l’abbassamento del regime di vita, la riduzione del margine d’esistenza, il peggioramento del regime alimentare e l’intristirsi dell’esistenza domestica. Rispetto alle conseguenze morali si crea un’esistenza di continue preoccupazioni. Le famiglie quindi sono spesso costrette a spostarsi sempre più in periferia per riuscire a pagare l’affitto. Il Professor Montemartini, dell’ufficio municipale, in una relazione sulla questione degli alloggi scrisse che per far fronte alla questione alloggi erano necessari nell’immediato 20 mila alloggi e ne sarebbero serviti altri 40 mila negli anni 1912-1917.

### **2.2a Piazza d’Armi**

Nel 1907 lo Stato concesse 10 milioni di lire all’Istituto per le case degli impiegati. In una relazione approvata dall’Assemblea il 22 Aprile 1907 venne stabilito che per risolvere la questione alloggi bisognasse disporre di aree abitabili, aziende costruttrici e capitale occorrente. Lo Stato doveva cedere

Piazza d’Armi e l’area compresa tra gli attuali Viale delle Milizie, Viale Angelico e Viale Carso al Comune. L’Assessore comunale Enrico Cruciani Alibrandi, facente funzioni di Sindaco, con il Comitato impiegati, rappresentato dall’ Amministratore comunale Caruso, avrebbe dovuto aprire poi un concorso a premio per un Piano della suddetta zona. D’altra parte l’Istituto degli impiegati doveva costruire tanti appartamenti quanti ne erano necessari. Lo Stato nel Luglio del 1907 cedeva ufficialmente Piazza d’Armi, con lo scopo di iniziare i lavori nel 1908. Poco dopo la cessione della piazza, il Consiglio si sciolse e venne istituita una nuova Amministrazione comunale. Di conseguenza il progetto venne bloccato e le 20 mila case non vennero costruite. Il problema venne ad acuirsi e rimase irrisolto.

### **3. Conclusione**

Dal nostro studio sulla condizione abitativa di Prati nel 1870 e nel 1906 risulta come queste presentino analogie e differenze. Le analogie sono la comune mancanza di immobili pensati per lo strato sociale più umile, uniti ad una generale indifferenza del destino di questi. Le differenze risiedono nel fatto che mentre la situazione del 1870 gira attorno all’errore di valutazione commesso dai privati rispetto le richieste di mercato, nel 1906 lo strato sociale più debole si è trovato davanti ad un problema abitativo che sotto alcuni punti di vista rimane ancora attuale. L’aumento improvviso degli affitti e il peso che viene dato al profitto dei privati a discapito dei bisogni dei cittadini è un argomento ancora aperto. Attualmente a Roma è ancora presente un problema abitativo: l’impossibilità di una parte considerevole



della popolazione di permettersi un affitto nella Capitale, le lunghe liste di attesa per le case popolari e l'assenza di istituzioni che risolvono questo problema fanno sì che le persone che vivono negli oltre cento palazzi occupati sono tra le 5mila e le 10mila. Ci sono inoltre 10 mila famiglie in lista d'attesa per un alloggio popolare, con oltre 200 mila case vuote. Come sottolinea l'Unione inquilini in un articolo de Il Sole 24 ore del 28 Agosto 2017 si registrano 500 assegnazioni annuali su 1.500 nuove domande. Importante è anche notare il fatto che a Roma avvengano circa 7 mila sfratti annui. Il problema abitativo è una questione che, spesso risolta con soluzioni temporanee o precarie e non a lungo termine, è attualmente presente nella nostra città e per trovare una soluzione definitiva dovremmo forse ripensare il concetto di società e inclusione di tutti gli strati della popolazione.

#### 4. Metodo di lavoro

Nella stesura di questo testo ci siamo basati sui seminari frequentati presso il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Roma Tre e su documenti esaminati collettivamente e individualmente. Prima di tutto abbiamo raccolto fonti iconografiche e scritte e informazioni sul quartiere di Prati e su Roma in generale nel periodo in oggetto. Ci siamo recati nel quartiere per osservarne la struttura e successivamente, avendo deciso su quale aspetto focalizzarci, abbiamo analizzato le fonti e organizzato una scaletta del nostro lavoro in modo tale da produrre un indice e ampliarlo successivamente in un testo. Abbiamo inoltre ragionato

sul tema dell'abitare cercando punti di contatto con la situazione studiata ed i problemi che vediamo ogni giorno nella città di Roma. sul tema dell'abitare cercando punti di contatto con la situazione studiata ed i problemi che vediamo ogni giorno nella città di Roma.

#### Bibliografia

- AA.VV, 1959 in *Urbanistica*, n.28-29
- A. Brilli, 2010, *Il viaggio della Capitale. Torino, Firenze e Roma dopo l'Unità d'Italia*, UTET, Milano.
- M. Ferraris, 1908, "Le case per gli impiegati in Roma", in *Nuova Antologia*, Luglio-Agosto.
- L. Ferretti & F. Garofalo. 1984, *Dopo la crisi edilizia: l'intervento dell'istituto romano di beni stabili e dell'istituto per le case popolari*, Marsilio Ed., Venezia.
- I. Insolera, 2011, *Roma Moderna. Da Napoleone I al XXI secolo*, Einaudi, Torino.
- B. Regni & M. Sennato, "L'ex consorzio dei Prati di Castello, I nuovi quartieri di 'Roma Capitale'", in *Capitolium*.
- A. Tagliaferri, 1994, *guide rionali di Roma. Rione XXII Prati*, Fratelli Palombi Editori, Roma.

### **NU3 - leNote di U3**

una sezione de leRubriche del giornale on line UrbanisticaTre  
[urbanisticatre.uniroma3.it/](http://urbanisticatre.uniroma3.it/)

U3 - UrbanisticaTre  
ISSN 1973-9702  
Ottobre 2018

## **I racconti di Roma Capitale**

Il progetto di Alternanza Scuola-Lavoro (AS-L) “I racconti di Roma Capitale”, promosso dal Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Roma Tre, ha visto coinvolti gli studenti del Liceo Ginnasio Statale “Virgilio” da dicembre 2017 a giugno 2018. Gli studenti, divisi in gruppi, si sono avvicinati al lavoro della ricerca nel campo degli studi urbani rileggendo in modo critico i processi di trasformazione fisica di Roma a seguito della proclamazione a Capitale del Regno nel 1871.

In questa esperienza di ricerca gli studenti sono stati seguiti dai dottorandi del Dipartimento di Architettura, i tutor, entro un percorso che ha visto una contaminazione di sguardi fra giovani ricercatori. Esito finale del progetto di AS-L questa pubblicazione scientifica che raccoglie i saggi scritti dagli studenti con l'aiuto dei tutor: dieci “racconti” sulla Roma che è stata e che ha definito una città che ancora oggi abitiamo, i cui pregi o difetti trovano origine proprio entro quei processi di trasformazione riletti dagli studenti.

## **NU3 – leNote di U3**

NU3 sono una sezione de leRubriche di U3 – UrbanisticaTre (ISSN 1973-9702) una rivista scientifica on-line riconosciuta dall'ANVUR e promossa dagli studiosi che lavorano nel settore degli studi urbani del Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi Roma Tre. U3 è una piattaforma online che si interessa dello studio, della progettazione e della costruzione di città e territori, dando voce e spazio a idee, ricerche ed esperienze che raccontano della loro produzione collettiva. La struttura editoriale individuata per il giornale si compone di un Comitato di redazione, di un Comitato scientifico, di un Comitato Editoriale e di un Direttore responsabile.