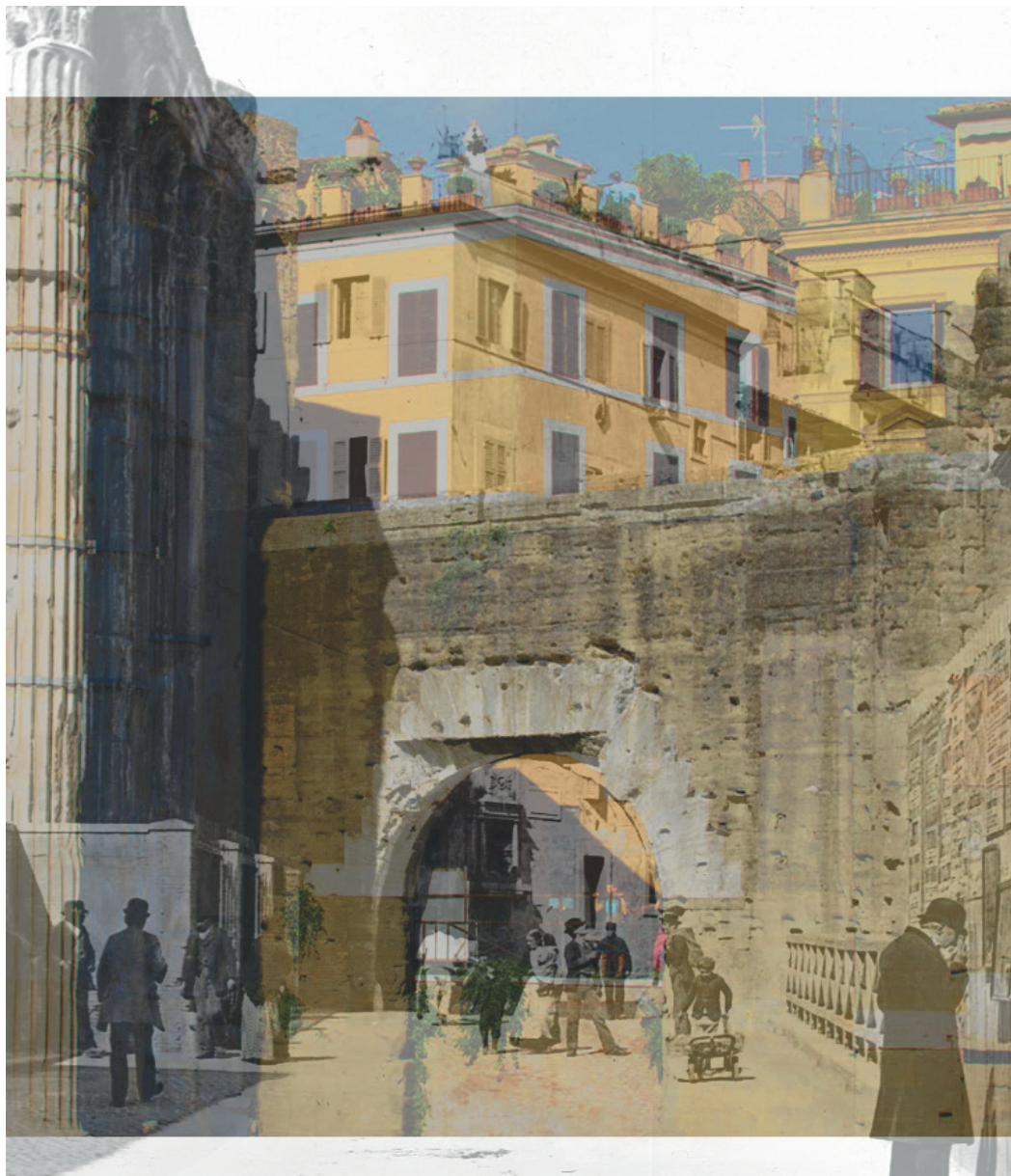


**NU3**

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 Heibert, 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*

# Prati di Castello: tra speculazione e interventi pubblici

di K. Alihajji, A. Calidoni, A. Leoni & R. Tepedino. *Tutor*: Cosimo Campani

[1] Occorre precisare come il termine "speculazione" abbia assunto in tempi moderni un'accezione negativa cui l'immaginario comune associa, in maniera abituale e arbitraria, i concetti di frode, malaffare e corruzione a fini privati. Questa ricerca si attiene invece a quello che è il significato originario del termine ovvero volgere lo sguardo all'avvenire e tentare di prevedere ciò che accadrà scommettendo a proprio rischio. Si vuole dunque aderire al pensiero di Einaudi, per cui «fa d'uopo riportare la parola speculazione al suo significato genuino; che è quello di chi guarda all'avvenire, di chi tenta, a suo rischio, di scrutare (speculare) l'orizzonte lontano ed indovinare i tempi che verranno. Purtroppo, gli 'speculatori' veri sono rarissimi» (Einaudi 1973, p. 347). Pertanto, la speculazione si rivela la necessaria prerogativa di coloro che vogliono fare imprenditoria, e di per sé ha una connotazione neutra. È la propensione umana a rispondere all'incertezza. Come afferma Nicholas Kaldor, economista ungherese naturalizzato britannico, «in un mondo dove è possibile la previsione perfetta, nessuno potrebbe avere guadagni speculativi, quindi gli speculatori non potrebbero esistere» (Kaldor 1939, p.1).

La costruzione del quartiere Prati risulta fin dall'inizio un processo complesso, travagliato e soprattutto influenzato profondamente da interessi economici. Dall'acquisto dei terreni da parte di speculatori, alla successiva costruzione da parte di imprenditori, Roma si ritrova in balia di una "febbre edilizia" che attira le mire anche di investitori esteri e impone una espansione in controtendenza rispetto a quella voluta principalmente verso est, come previsto nei Piani regolatori precedenti. Questo stravolgimento culturale e paesaggistico è reso necessario dalla proclamazione di Roma in Capitale del Regno d'Italia. Quali sono le cause che hanno spinto alla formazione di Prati? Quali le conseguenze accorse? Chi sono stati i protagonisti degni di nota di questo processo? Come, infine, l'amministrazione della città si è rapportata a questo fenomeno?

## Introduzione

Il presente contributo si propone di restituire un'indagine su fenomeni ormai passati e che hanno interessato il quartiere Prati tenendo presente quali possano essere i tratti comuni con la realtà attuale. Temi come l'emergenza casa, la frammentarietà del tessuto urbano e la speculazione edilizia<sup>1</sup>, visti già a partire da Roma capitale, continuano tutt'oggi a interessare la città, rimanendo irrisolti e sospesi

in un contesto urbano che continua fisicamente a dilatarsi. «Roma è una città di case senza gente e gente senza casa» così descrisse la Capitale Giulio Carlo Argan, Sindaco di Roma dal 1976 al 1979, restituendo chiaramente la contraddizione che caratterizza Roma ormai da più di un secolo.

L'indagine che ha portato alla stesura di questo contributo è il nostro primo approccio al mondo dell'urbanistica e ha riguardato la genesi del quartiere Prati. Abbiamo utilizzato numerose fonti scritte, a noi inedite, e consultato Piani regolatori dell'epoca e mappe storiche mediante supporti digitali. Nel redigere le conclusioni, abbiamo tratto spunto anche dalla puntata del 4 maggio 2008 di Report, sul tema dell'espansione di Roma oggi e del ruolo che giocano pubblico e privato in tale processo. Le domande a cui si è cercato di dar risposta in questo contributo sono le stesse che hanno incuriosito noi, da profani della materia, nel nostro lavoro di lettura delle fonti e studio del fenomeno.

## 1. Il progetto di Roma Capitale

### 1.1 Roma verso est

Nel febbraio 1871 Roma viene definitivamente proclamata Capitale del Regno d'Italia<sup>2</sup>. Il nuovo status acquisito dalla città comporta la necessità di processi di ampliamento

e riqualificazione sia sul piano sociale sia su quello urbanistico: infatti diviene la meta tanto di dirigenti e impiegati torinesi quanto di masse contadine del Centro Italia che vedono nella migrazione verso la capitale un'occasione di impiego e di riscatto sociale. Il conseguente incremento demografico rende necessaria una notevole espansione, soprattutto perché la città si trova impreparata sotto molti punti di vista<sup>3</sup>. Ragioni politiche fanno sì che l'ampliamento urbanistico venga inizialmente progettato verso est, all'interno delle Mura Aureliane verso la Stazione Termini, per riportare il centro cittadino sui colli, come testimoniano la costruzione del quartiere Esquilino e Flaminio e il consolidamento dell'asse di Via XX Settembre, pensato come nuovo centro amministrativo e ministeriale della "Terza Roma".

### *1.2 La nascita di Prati e lo sviluppo a "macchia d'olio"*

Nell'Ottocento la zona che si estendeva sulla riva destra del Tevere a nord di San Pietro, appariva come aperta campagna, interrotta solo da vigne, orti, rustici casolari e qualche osteria: la meta ideale per le gite fuori porta. La posizione dell'area non frena la speculazione privata, anzi la incentiva. Poiché si trova al di fuori della cinta daziaria cittadina, che corrisponde al tracciato delle mura aureliane, i materiali da costruzione in arrivo non pagano dazio. Motivi di convenienza, dunque, deviano lo sviluppo e ne aggiungono un'ulteriore direttrice, diversa da quella verso Est. Roma mostra i primi segni di una futura espansione tentacolare a cui difficilmente si riuscirà a porre dei

limiti, determinando sia l'inizio dello sviluppo "a macchia d'olio"<sup>4</sup>, sia della speculazione edilizia che attira investitori interessati ad una vendita a rialzo dei terreni della zona di Prati. Il centro città rimarrà definitivamente sull'ansa del Tevere.

## **2. Le prime commissioni sullo sviluppo urbano**

### *2.1 Pareri negativi sull'edificazione di Prati*

Si comincia a discutere dell'ampliamento urbano già prima che Roma sia designata Capitale: risale al novembre 1870 - due mesi dopo la breccia di Porta Pia, ma comunque prima del febbraio 1871 - La relazione dei lavori per l'ampliamento e l'abbellimento di Roma proposti dalla Commissione degli Architetti e Ingegneri. Nonostante la proposta, che vede i Prati di Castello come una nuova zona di espansione, sia caldeggiata da vari investitori e proprietari terrieri che aspirano a grandi profitti, la Commissione esprime un chiaro parere negativo: la zona infatti si presenta insalubre e scollegata dal resto dei quartieri abitati. Nonostante tutto, alla Commissione preme costituire un collegamento con la sponda destra del Tevere e salvare Prati dalle stagionali inondazioni del fiume, come quella disastrosa che nel dicembre 1870 sommerse la città per metà.

### *2.2 Pressioni dei privati*

Tra i principali fautori dell'edificazione in Prati, vi è il monsignor De Merode, il quale oltre ai terreni sull'Esquilino, possedeva anche una porzione dell'area in questione. Nel Catasto Gregoriano

[2] La situazione in cui versava la città in questo periodo è efficacemente esemplificata da queste parole di E. Zola: «Si trattava di impossessarsi di Roma, di farne la capitale moderna, l'unica degna di un grande regno; e si trattava innanzi tutto di disinfettarla, di ripulirla della sporcizia che la disonorava. Supera ogni immaginazione l'immondo sudiciume che sommergeva la città dei papi, la Roma sporca rimpianta dagli artisti: nemmeno l'ombra di latrine, la pubblica strada destinata ad ogni genere di bisogni, le auguste rovine trasformate in discariche, le adiacenze degli antichi palazzi principeschi lordati di escrementi, un letto di bucce, di detriti, di materiali in decomposizione che si ammucchiavano ovunque, trasformando le strade in fogne venefiche dalle quali esalavano incessanti epidemie.» (cit. in Brilli 2017, p.66).

[3] Basti pensare alla carenza di edifici adatti ad accogliere i ministeri, che in un primo tempo sono addirittura collocati in conventi e strutture religiose.

[4] L'espressione in questione è usata in Insolera 2011, pp.48-53; Regni & Sennato 1973, p.15.

che porta la data del 1830, figuravano, tra i proprietari di porzioni dei Prati di Castello, il capitolo di San Pietro e vari enti religiosi, i quali subaffittavano i campi a coltivatori. Ma già nel 1870, i possedimenti avevano tutti cambiato proprietario. Dietro gli investimenti ci sono molte imprese e istituti di credito riconducibili a pochi individui, italiani ed esteri. L'ambiguità della risoluzione comunale, avutasi sul tema Prati, dà il la a una compravendita di terreni, che in principio sembra avere il solo fine di una vendita a rialzo. I frenetici passaggi di proprietà, sottoscritti per cifre sempre più alte, creano le premesse per una bolla speculativa che, difatti, si verificherà più tardi, negli anni '80, e causerà il tracollo finanziario del Banco di Roma e di molti altri istituti bancari, sommersi di titoli cartacei che di punto in bianco perdono qualsiasi valore<sup>5</sup>.

### 2.3 Un quartiere tracciato ma non previsto dai piani

La suddetta Commissione comunale del 1870 non aveva, tuttavia, respinto con decisione le richieste dei privati e, anzi, aveva provveduto a tracciare, pur sulla carta, le direttrici e le strade del futuro quartiere. I proprietari dei terreni di Prati spingono gli «Illustrissimi Signori Consiglieri Municipali»<sup>6</sup> ad approvare un progetto di edificazione basato sul disegno dell'Arch. Cipolla, amico personale di Viviani, ingegnere direttore dell'Ufficio d'Arte del Comune. Il quartiere, secondo il suddetto schema, si sarebbe esteso per 46 ettari, incentrato su una direttrice viaria da Piazza del Popolo a San Pietro. Le sistemazioni e i principali edifici pubblici si sarebbero, invece, basati su un modello parigino. Il successivo Piano regolatore del 1873,

però, non include questo progetto, già accantonato l'anno prima per volere del Consiglio Comunale.

## 3. Preludio alla costruzione del quartiere Prati di Castello

### 3.1 Le disposizioni

#### *dell'amministrazione Pianciani*

Lo stesso Direttore dell'Ufficio d'Arte comunale Viviani è il fautore del primo Piano regolatore della nuova Roma Capitale. Nel 1873, infatti, l'ingegnere prevede Prati come Piano di ampliamento speciale, ma asseconda soprattutto l'espansione a est: tale progetto, che è reputato mediocre da Italo Insolera<sup>7</sup>, viene presentato al Consiglio Comunale, presieduto da Luigi Pianciani, figura di spicco che tenta di frenare le eccessive sregolatezze dei privati. Pianciani, poi sindaco di Roma dal '73 al '74, dimostrando una particolare lungimiranza, comprende la situazione che si sarebbe creata in Prati e stabilisce precisi principi di politica amministrativa, sostenendo che il Comune doveva essere il promotore dell'espansione e non subappaltare incautamente edificazioni di interi quartieri. Pertanto, l'obiettivo che si prefigge è quello di espropriare aree di futura costruzione e rivenderle ai privati costruttori dopo l'installazione dei servizi necessari, in modo tale che il Comune facesse cassa e regolasse in proprio l'espansione. Di fronte all'eclatante presa di posizione da parte del Comune la risposta dei privati non si fa attendere: l'amministrazione Pianciani decade l'anno successivo, in favore del Sindaco Venturi che già precedentemente aveva dato prova del suo appoggio agli imprenditori. Il Piano regolatore del 1873, progetto

[5] Il fenomeno speculativo è così ritratto da Caracciolo: «alcuni appezzamenti acquistati tra il gennaio 1871 e il giugno 1872 dal Tanlongo, in buona posizione per essere edificati, nel 1873 sono ceduti a Giuseppe Sacerdoti, nel 1874 vanno in mano a un gruppo di banche per insolvenza di debiti, e successivamente cambieranno ancora padrone, essendo pagati con cifre sempre crescenti» (cit. in Regni & Sennato 1973, p.13).

[6] Presentazione del progetto alla Giunta Comunale (cit. in Insolera 2011, p.47).

[7] Insolera 2011, p.51.

fallimentare per l'incapacità del Viviani, viene fermato e definitivamente archiviato insieme alla breve parentesi di Pianciani.

### 3.2 *Collegare un quartiere: il consorzio degli imprenditori per il ponte di Ripetta*

L'inizio dei lavori di costruzione nei nuovi quartieri a est segna una battuta d'arresto per Prati, ma non per l'attività di compravendita dei terreni, dal momento che l'afflusso di nuovi speculatori, interessati alla zona di ampliamento speciale, alimenta la bolla speculativa. Un consorzio di proprietari terrieri, al fine di accrescere il valore catastale dei loro possedimenti, realizza nel 1878 un ponte provvisorio in ferro e collegare così le due sponde del Tevere. L'abile manovra imprenditoriale effettuata dal consorzio ottiene un incredibile successo, non solo perché riaccende l'interesse per l'area, apprezzandone di molto i lotti, ma anche perché costringe l'Amministrazione comunale a prendere in sempre maggiore considerazione l'espansione in Prati<sup>8</sup>. Il ponte provvisorio, svolto il suo ruolo, viene ceduto al Comune, che agli inizi del Novecento sarà sostituito con Ponte Cavour.

### 3.3 *La speculazione edilizia*

Le suddette premesse, di fatto, gettano Prati «nell'avventura della speculazione» come afferma Insolera (2011, p.54), non nascondendo una lieve vena critica. Sono esemplificativi i prezzi al metro quadrato dei terreni in Prati in quegli anni: se nel 1873 i prezzi oscillavano tra le 3 e le 7 lire al metro quadrato dieci anni più tardi, nel 1883, i terreni erano

stimati 75 lire; nel 1899, dopo la grave crisi, i prezzi scendono nuovamente a 12 lire, per poi risalire più moderatamente. L'investimento nelle aree di espansione di Roma diviene, infatti «uno dei più facili e redditizi affari del Regno d'Italia» (Insolera 2011, p.72) ai quali poche società immobiliari intendono sottrarsi: eclatante il caso della Società Generale Immobiliare che da Torino si trasferisce a Roma e acquista in Prati ben 7 mila mq, accumulando un gran numero di debiti. Gli incontrollati investimenti non incontrano, però, il guadagno sperato e la maggior parte dell'area rimane senza costruzioni e le poche abitazioni realizzate spesso non vengono occupate. L'Immobiliare, come molti altri istituti di investimento e di credito, viene travolta dalla crisi al punto che è costretta a dichiararsi insolvente nel 1896: ciò vale, conseguentemente per molti altri enti che si erano fortemente indebitati negli anni precedenti e che, in massa non restituiscono i prestiti alle banche, che, a loro volta, falliscono. Nel 1886 sono 12.691 i cantieri attivi nel nuovo quartiere mentre, appena due anni dopo, cala vertiginosamente a 819. Le principali circostanze che favoriscono le spregiudicate operazioni finanziarie sono proprio le carenze legislative e l'eccessivo liberismo economico, in un contesto in cui il settore pubblico si limita alla ratifica di realtà già esistenti e non ne controlla, invece, la formazione. A pagarne le conseguenze sono in larga parte gli abitanti: «i funzionari, i modesti impiegati che dovettero vivere per quasi vent'anni - per quasi una generazione - in quartieri appena iniziati, senza servizi, senza scuole, senza mercati» (Insolera 2011, p.79).

[8] Segue infatti una «Convenzione stipulata tra il Governo e il Comune di Roma il 14 novembre 1880 e trasformata in Legge il 14 maggio 1881» che appunto «stimola gli amministratori a riproporre la redazione di un nuovo piano regolatore» (Regni & Sennato 1973, p.17), imponendo alcune clausole di comodo per i privati che saranno poi rispettate nella stesura del suddetto Piano. Queste prevedono che il quartiere ospiti a breve degli edifici governativi.



#### 4. I Piani regolatori decisivi: verso il riconoscimento del quartiere Prati

##### 4.1 Il Piano regolatore del 1883: la forza attrattiva delle istituzioni

Il primo Piano regolatore ufficiale di Roma (quello del '73, lo ricordiamo, non divenne mai Legge dello Stato) arriva in ritardo rispetto alle aspettative: atteso per la fine del 1881, viene presentato dal Viviani, per l'ennesima volta a capo del progetto, nell'aprile 1882 e diventa Legge nel maggio 1883. Definito da Insolera un «parente prossimo del suo mancato avo» (Ibid 2011, p.64), il Piano presenta l'area Prati come futura zona di espansione: la planimetria di progetto, modifica leggermente l'impianto del '73 lasciandone pressoché immutate le idee matrici, come l'impianto urbano basato sui tre ponti. Il nuovo progetto corrisponde quasi integralmente a quanto possiamo vedere ancora oggi, anche se essa prevedeva un maggior numero di piazze, che nei fatti furono sacrificate per avere più terreno edificabile. La vera novità per il quartiere è l'impegno del Comune a costruirvi, nell'arco di dieci anni, edifici governativi, in particolare la Corte di Cassazione e quattro Caserme. Questo, come è logico supporre, darà nuovo impulso alla speculazione e all'iniziativa imprenditoriale.

##### 4.2 Prati, quartiere "buzzurro"

Con il Piano regolatore del 1883, che lascia mano libera all'iniziativa privata, comincia la vera e propria genesi del quartiere, lenta ma costante. Prati viene pensato per ospitare la classe impiegatizia, di estrazione medio-bassa e spesso di origine piemontese, o "buzzurra"<sup>9</sup>, come ai Romani del tempo

piaceva definire questi nuovi arrivati. E piemontese è anche l'impostazione del tessuto urbano, basata, come abbiamo già visto, sui motivi del tridente e della scacchiera. I palazzi che nei decenni successivi vengono qui realizzati numerosi sono accomunati da caratteristiche edilizie molto simili, ovvero quelle soluzioni che meglio si prestano a massimizzare i profitti degli investitori: case a quattro o cinque piani, con cortiletto interno, dipinte di ocre, ovvero la tintura più economica. L'idea di introdurre nell'architettura romana il tema torinese e nordico del loggiato è presto accantonata, in primo luogo perché non ve n'è necessità in una città dal clima mite come Roma, e secondariamente perché tale soluzione avrebbe sottratto spazio ad una costruzione finalizzata alla vendita.

##### 4.3 Il degrado del quartiere e il Piano regolatore 1909: verso la ratifica di una realtà già esistente

L'attività dei privati, ora che l'Amministrazione comunale non può e non vuole riaffermare il principio di "pubblica utilità" per i quartieri in costruzione, dimostra scarsissima lungimiranza: si sceglie di costruire per un ceto medio-basso, l'attività sicuramente più remunerativa, senza tenere in conto che alla città non serve un così gran numero di case per impiegati, mentre ha un disperato bisogno di trovare alloggio ai ceti più poveri, non in grado di affittare o tanto meno di acquistare il nuovo abitato in Prati di Castello. È la grande quantità di immobili che negli anni '80 vanno sfitti o invenduti (non solo a Prati) a far collassare il castello di carte della speculazione e a far piombare molti

[9] «I finanziatori, i costruttori, lo stesso apparato burocratico statale che manovrava i finanziamenti erano di origine "buzzurra" e "buzzurri" furono per lo più i primi abitanti di quelle case» (Insolera 2011, p.57).

Istituti di credito nella crisi a cui abbiamo già accennato. Si ripropone comunque di permanere in una condizione paradossale in cui le case inabitate e la gente è senza casa, tanto che i ceti popolari provano a porre rimedio indipendente con l'occupazione<sup>10</sup>. Non è nostra intenzione approfondire in questa sede le cause sociali ed economiche che hanno portato al degrado del quartiere nel ventennio '80-'90; notiamo semplicemente come alla crisi immobiliare sia corrisposto un degrado sociale, e viceversa alla ripresa degli investimenti siano seguiti il riscatto del quartiere e la sua "gentrificazione", come definiremo oggi.

Per la fine del secolo, Prati era in larga parte edificato, salvo qualche lacuna nel tessuto urbano, e l'ultimo Piano regolatore, datato 1909, non può che ratificare una realtà già esistente; anzi si preoccupa di collegare Prati, delimitato dalle quattro caserme, con il futuro quartiere delle Vittorie che sarebbe sorto nei primi del Novecento.

## 5. Conclusioni

Riletti e restituiti i fatti nel loro complesso, prima di voler assegnare un giudizio, a posteriori, sulle modalità di esecuzione del quartiere o la condotta di alcuni attori, ci sembra opportuno sollevare alcuni interrogativi: è giusto applicare una morale moderna a fatti del passato? È giusto definire spregiudicata, o senza remore, la condotta di alcuni speculatori, se la regolamentazione che la riguarda è scarsa o inesistente? Si deve tener conto del contesto storico e sociale nel formulare tali giudizi? Davanti a queste domande, non possiamo che lasciare al lettore un eventuale giudizio morale. Quel che si può affermare

con certezza è che, dal punto di vista fattuale, l'opera degli speculatori ha, sì, consegnato a Roma un quartiere atipico e interessante, ma con modalità spesso insensibili ai bisogni della città e talvolta deleterie. È ironico, ad esempio, che il popoloso quartiere di Prati, nel cui nome si rievocano i campi che un tempo formavano il paesaggio agreste della zona, sia tutt'oggi privo di giardini o spazi di verde. I principi del PIANCIANI, e l'affermazione di "pubblica utilità", se applicati a lungo termine, avrebbero senz'altro portato a risultati diversi da quelli ottenuti. In ultima analisi, si può forse recriminare all'Amministrazione pubblica del passato troppa arrendevolezza alle pressioni del privato e una mancanza di pianificazione a monte di quartieri, servizi e collegamenti, la quale avrebbe agevolato in primo luogo chi ne ha più diritto, cioè gli abitanti del quartiere Prati passati ma anche attuali.

È importante notare anche come alcuni schemi, tipici dello sviluppo urbano a trazione privata, si ripetano oggi come allora: la sicura realizzazione di alloggi per ceti abbienti mentre per quelli più poveri esiste un costante disagio legato all'emergenza abitativa; l'edificazione di nuovi quartieri prima che siano raggiunti dalle vie di comunicazione o servizi. Roma, nonostante le sue attuali dimensioni, continua a espandersi con una periferia priva di qualità urbana. Con l'ultimo Piano, mediante il dispositivo delle "centralità" l'amministrazione capitolina ha tentato di porvi rimedio: la centralità è una periferia progettata per diventare un centro urbano completo, con servizi di qualità, uffici e istituzioni minori, vere e proprie città nella città. Ma tali obiettivi vengono meno quando

[10] Così Émile Zola descrive il contesto di miseria che attornia i nuovi palazzi, spesso senza servizi o addirittura lasciati a metà: «Case terminate ma con le persiane chiuse, completamente disabitate. Case abitate solo da una parte, il resto chiuso. Case infine completamente abitate, case superbe ma abitate dal popolino, la sporcizia che deborda dalle finestre, stracci che pendono dai balconcini scolpiti, puzza e miseria, donne scarmigliate, a malapena ricoperte da uno scialletto sporco, alle finestre. Tutta questa gente paga appena l'affitto. Mi dicono che alcuni si sono perfino installati in queste case come per diritto di conquista. Sono entrati e ce li hanno lasciati» (cit. in Brilli 2017, p.99).

negli appositi “accordi di programma” l’amministrazione pubblica cede allo sviluppatore privato e garantendo un cambio di destinazione d’uso in residenziale per quelle aree che erano dedicate ai servizi. Di fatto, a causa di queste deroghe le nuove periferie, progettate come centralità, diventano veri e propri quartieri dormitorio. È il caso della Bufalotta, dell’Acilia Madonnetta e di tante altre centralità di Roma. Mentre le maggiori capitali europee spingono per rafforzare il ruolo del pubblico nello sviluppo urbano, Roma continua a permettere che siano gli interessi privati a indirizzarne lo sviluppo.

## Bibliografia

- AA.V.V., 1959, in *Urbanistica* 28-29.
- A. Brilli, 2017, *Il viaggio della capitale: Torino, Firenze e Roma dopo l’Unità d’Italia*, Utet.
- L. Einaudi, 1973, *Il buongoverno. Saggi di economia politica (1897-1954)*, Roma-Bari.
- I. Insolera, 2011, *Roma moderna. Da Napoleone I al XXI secolo*, Einaudi, Torino
- N. Kaldor, 1939, “Speculation and economic stability”, in *Review of economic studies*.
- P. Pozzuoli, *La politica delle aree della Società generale immobiliare (1880-1920)*
- Regni B. & Sennato M., 1973, “L’ex Consorzio dei Prati di Castello”, in *Capitolium*.
- A. Tagliaferri, 1994, *Guide Rionali di Roma Rione XXII Prati*, Fratelli Palombini Editori, Roma

## Fonti iconografiche:

- Frutaz 1873, Roma di Giuseppe Micheletti con il progetto del piano regolatore e delle relative demolizioni da eseguire, Tavola 536
- Frutaz 1891, Roma edita dall’Istituto Cartografico Italiano: zona del Vaticano e di Campo Marzio, Tavola 550
- Frutaz 1898, Roma con le linee tranviarie, Tavola 563
- Frutaz 1911, Roma dell’Istituto Geografico De Agostini, Tavola 576.

## Sitografia:

- Report, puntata del 4 maggio 2008:  
<http://www.report.rai.it/dl/Report/puntata/ContentItem-8716d0e1-3e23-4ca7-8ce9-ad6e06a92525.html>

### **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.