

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELLA TUSCIA DI VITERBO

Istituto di Scienze umane e delle arti

CORSO DI DOTTORATO DI RICERCA

Società, istituzioni e sistemi politici europei (XIX-XX secolo)

XVIII Ciclo

IL QUARTIERE DELLE VALLI.

UNA INIZIATIVA DELLA SOCIETÀ GENERALE IMMOBILIARE

NELLA ROMA DEL SECONDO DOPOGUERRA

M-STO/04 Storia contemporanea

Coordinatore: Prof. Leonardo Rapone

Firma

Tutor: Prof. Matteo Sanfilippo

Firma

Dottorando: Bruno Bonomo

Firma

INDICE

INTRODUZIONE	p. 5
 CAPITOLO I	
Lo sviluppo urbano di Roma nel secondo dopoguerra (1945-1976)	11
Crescita demografica ed espansione urbana	11
Alcune letture dell'espansione urbana	15
Le forme dell'espansione	19
La città pubblica	21
La città privata	27
Il governo dell'espansione: piano regolatore ed amministrazione della città	30
I problemi della città: casa, infrastrutture e servizi, mobilità e trasporti	37
 CAPITOLO II	
L'attività della Società generale immobiliare a Roma nel secondo dopoguerra	47
La Società generale immobiliare, 1862-1988	50
L'Immobiliare a Roma nel secondo dopoguerra: idee guida, strategie, realizzazioni	58

Le iniziative non realizzate	78
------------------------------	----

Conclusioni	82
-------------	----

CAPITOLO III

Dalla campagna dei Prati Fiscali alla nascita del quartiere delle Valli	89
--	-----------

<i>Non c'era niente, niente di niente.</i> Lo sviluppo urbano tra Salaria e Nomentana da Roma capitale alla metà del XX secolo	89
--	----

I terreni dei Prati Fiscali: dalle tenute ottocentesche alla Società generale immobiliare	96
--	----

L'iniziativa dell'Immobiliare e la nascita del quartiere delle Valli	103
--	-----

La lottizzazione dei terreni	106
------------------------------	-----

Le iniziative edilizie dell'Immobiliare	114
---	-----

CAPITOLO IV

Il quartiere delle Valli: dinamiche demografiche e sociali, infrastrutture e servizi	119
---	------------

Dinamiche demografiche e composizione sociale	119
---	-----

Opere di urbanizzazione, viabilità e trasporti	128
--	-----

I servizi	142
-----------	-----

CAPITOLO V

Vita quotidiana, socialità e identità di quartiere	157
---	-----

Luoghi e forme della socialità	157
--------------------------------	-----

La parrocchia e il comitato di quartiere	164
--	-----

Viale Val Padana: i biscotti e l'identità di quartiere	173
--	-----

CAPITOLO VI

Il pratone delle Valli: dai progetti di edificazione al parco pubblico	181
---	-----

I progetti dell'Immobiliare e la mobilitazione dei cittadini	181
--	-----

Dall'uscita di scena dell'Immobiliare agli esiti attuali	187
--	-----

CONCLUSIONI	195
--------------------	-----

ELENCO DELLE OPERE CITATE	203
----------------------------------	-----

ELENCO DELLE PERSONE INTERVISTATE	217
--	-----

INTRODUZIONE

La ricerca che qui si presenta ha per oggetto il quartiere delle Valli (o Valli *tout court*), un insediamento sorto nella periferia settentrionale di Roma tra gli anni Cinquanta e Settanta del Novecento. Esso è ubicato a ridosso della sponda destra dell'Aniene nel tratto compreso tra la Nomentana e la Salaria, su una superficie delimitata sugli altri lati da via dei Prati Fiscali e viale Tirreno.

Nonostante nel linguaggio corrente esso venga appunto abitualmente designato come “quartiere delle Valli”, a livello formale non è riconosciuto in questi termini nell'ambito delle suddivisioni toponomastiche del territorio comunale, non essendo mai esistita alcuna entità amministrativa corrispondente a siffatta denominazione. Da questo punto di vista, le Valli rientrano oggi nei confini del IV Municipio e del quartiere XVI Monte Sacro, e coincidono sostanzialmente con la zona urbanistica 4G Conca d'Oro.¹

La parte centrale e più estesa del quartiere – oggi delimitata grosso modo da piazza Conca d'Oro, via delle Valli, fiume Aniene, via Val Grana, via Conca d'Oro, via Val Maira, via Val di Lanzo, via del Casale Giuliani e viale Tirreno – è frutto di un'iniziativa della Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica e agricola (comunemente nota come Società generale immobiliare o semplicemente Immobiliare), a lungo tra i maggiori proprietari fondiari e promotori edilizi della città, nonché operatore di primo piano a livello italiano ed internazionale.²

Tanto dagli osservatori contemporanei quanto nelle ricostruzioni successive, tale società è stata sovente considerata una delle massime espressioni, e spesso un vero e proprio simbolo, delle forze della speculazione fondiaria ed edilizia che hanno negativamente condizionato il processo di crescita della capitale.

Il primo capitolo del presente lavoro è volto dunque ad illustrare nei suoi termini generali l'espansione urbana di Roma nei tre decenni successivi alla fine della seconda guerra mondiale, mentre nel secondo si offre una rapida panoramica dell'attività e degli interventi edilizi della Società generale immobiliare, per poter valutare il ruolo da essa complessivamente svolto nel processo di crescita della città.

¹ Nell'uso comune, il quartiere è alternativamente indicato appunto come “Conca d'Oro”.

² Oltre alla zona direttamente investita dall'iniziativa dell'Immobiliare, nel quartiere delle Valli rientrano la fascia ad est di piazza Conca d'Oro compresa tra viale Tirreno e l'Aniene, edificata negli anni Cinquanta, e la parte “nuova” ad ovest delle vie Val Grana e Val Maira, risalente agli anni Settanta. La zona urbanistica 4G Conca d'Oro include altresì un piccolo spicchio di terreno a nord di viale Tirreno e piazza Capri, tra piazzale e viale Jonio e viale Pantelleria.

I capitoli successivi sono invece dedicati al *case study* rappresentato dal quartiere delle Valli. Oggetto di indagine sono il contesto territoriale in cui esso è sorto, la proprietà fondiaria e l'utilizzo dell'area fino alla sua acquisizione da parte dell'Immobiliare, le operazioni di lottizzazione ed edificazione realizzate da quest'ultima, le dinamiche demografiche e la composizione sociale, il sistema della mobilità e la dotazione di servizi e infrastrutture, i luoghi e le forme della socialità, l'identità di quartiere, le lotte dei cittadini e la vicenda del "pratone".

Scopo precipuo della ricerca è ricostruire come è nato e si è sviluppato il quartiere, definirne le caratteristiche intrinseche ed i rapporti con gli insediamenti circostanti e la città nel suo complesso, nonché analizzare come ci si è vissuto, per poter adeguatamente valutare gli esiti di questa iniziativa dell'Immobiliare sotto il profilo della tenuta urbanistica e della qualità della vita. Più in generale, il lavoro vuol essere un contributo utile ad approfondire la conoscenza della crescita e delle trasformazioni della capitale nel secondo dopoguerra, con particolare riguardo a quella "città privata" le cui caratteristiche e dinamiche di sviluppo – al di là di trattazioni generali e anche di diffusi stereotipi - restano ancora ampiamente da indagare.

L'arco cronologico considerato coincide sostanzialmente con il primo trentennio repubblicano, anche se nei diversi capitoli vengono ampiamente esplorati il contesto precedente e gli sviluppi successivi delle varie vicende illustrate.

Per quanto concerne la città di Roma complessivamente considerata, i tre decenni compresi tra la fine della seconda guerra mondiale e la metà degli anni Settanta si prestano a una trattazione unitaria sotto vari punti di vista.

In primis, essi coincidono con la fase di più intensa crescita demografica che la capitale italiana abbia mai conosciuto, cui è seguita una netta inversione di tendenza, con una diminuzione della popolazione a partire dagli anni Ottanta. Il grande incremento demografico è stato accompagnato da una imponente espansione edilizia, che ha profondamente modificato le dimensioni e il carattere stesso della città, la quale ha definitivamente assunto i tratti di una metropoli. Come vedremo nel primo capitolo, questo processo di crescita ha comportato rilevanti problemi di natura urbanistica e sociale, rispetto ai quali l'azione dei poteri pubblici è risultata nel complesso debole ed inadeguata.

Dal punto di vista del governo della città, questo trentennio, pur articolato in una prima fase di giunte centriste e una seconda caratterizzata dalla formula del centro-sinistra, è

contraddistinto da amministrazioni sempre saldamente guidate da sindaci democristiani - mentre un elemento di evidente discontinuità è rappresentato dall'insediamento della prima giunta rossa nel 1976.

Anche in relazione ai mutamenti intervenuti nelle dinamiche demografiche e nel quadro amministrativo, a partire dagli anni Settanta si è invece assistito a un ridimensionamento, o quanto meno una stabilizzazione, delle principali emergenze legate al rapido e intenso inurbamento del periodo precedente, in particolar modo sul versante della casa. Si sono avviati programmi di risanamento del tessuto urbano con la demolizione dei borghetti e la perimetrazione ed infrastrutturazione dei nuclei abusivi consolidati, mentre l'attuazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare è stata accelerata con la realizzazione di importanti interventi su grande scala. A partire dal piano Isveur si sono infine instaurati nuovi rapporti tra l'amministrazione comunale e il mondo dei promotori edilizi.

Per la Società generale immobiliare, l'arco di tempo compreso tra la metà dei decenni Quaranta e Settanta ha coinciso con il periodo di più intensa attività nella capitale, durante il quale essa ha promosso l'edificazione di ampie zone della città, realizzando direttamente numerosi nuclei edilizi, centri residenziali o anche interi quartieri. Negli anni Settanta la società è entrata invece in una profonda crisi che ne ha fortemente limitato l'attività, per poi condurla al fallimento e quindi alla scomparsa.

Il quartiere delle Valli, infine, è sorto e si è consolidato nei decenni Cinquanta, Sessanta e in parte Settanta - anche se la sua sistemazione è rimasta fino ad oggi parzialmente incompleta, e solo negli anni a venire esso potrà acquisire una fisionomia davvero compiuta e per così dire "definitiva".

Per quanto concerne le fonti, nelle diverse parti della ricerca si è fatto ricorso a documentazione di vario genere e provenienza.

Il primo capitolo è in buona parte costruito sulla base dei dati statistici elaborati dall'Istat e della ampia e variegata bibliografia disponibile sull'espansione di Roma nel secondo dopoguerra. Per la stesura del secondo, terzo, quarto e sesto capitolo, di primaria importanza è stato invece il fondo della Società generale immobiliare, versato all'Archivio centrale dello Stato nei primi anni Novanta a seguito del fallimento della società: "un archivio d'impresa praticamente completo in ogni sua parte costitutiva",³ di enorme interesse per la storia urbana contemporanea e numerosi altri settori di ricerca,

³ Puzzuoli, 2003, p. 55.

ma tuttora in corso di riordinamento e consultabile quindi solo in parte e con qualche difficoltà.⁴

Soprattutto per il quarto capitolo, ma in varia misura anche per gli altri, sono state utilizzate fonti dell'amministrazione capitolina, in particolar modo i verbali delle sedute del Consiglio comunale, gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché le ricerche ed elaborazioni di dati realizzate dall'Ufficio di Statistica e censimento. A questo proposito, non si può non sottolineare la lamentabile circostanza del difficile o impossibile accesso, per il secondo dopoguerra, a documentazione archivistica di primaria importanza, come ad esempio quella dell'Ispettorato edilizio, delle Commissioni edilizia e urbanistica, del Servizio ecografico (soppresso solo nei tardi anni Cinquanta),⁵ o ancora i piani particolareggiati e le licenze di costruzione ed abitabilità.

Per ricostruire la consistenza e i passaggi proprietari delle tenute dei Prati Fiscali, nel terzo capitolo si è fatto ricorso alle fonti catastali conservate presso l'Archivio di Stato di Roma, mentre i dati sulla provenienza geografica degli abitanti del quartiere delle Valli presentati nel quarto capitolo provengono dal registro dei defunti della locale parrocchia.

Per una ricerca di questo genere, grande rilievo hanno ovviamente avuto le fonti materiali, consistenti nelle realizzazioni edilizie dell'Immobiliare e nel complesso della città costruita e del paesaggio urbano, oggetto di ampie e ripetute esplorazioni. La relativa documentazione fotografica è contenuta nel cd-rom allegato, insieme al materiale iconografico di provenienza archivistica.

Su vari aspetti delle vicende indagate sono poi state utilizzate, oltre alla relativa bibliografia, fonti cartografiche (principalmente carte Igm), a stampa (quotidiani, periodici e la sempre utile *Guida Monaci*), audiovisive (cinegiornali e documentari dell'Istituto Luce e di altra produzione, film di fiction) e telematiche (siti e pagine web). Per le parti relative al Comitato di quartiere delle Valli, mi sono servito del materiale conservato privatamente, e gentilmente messomi a disposizione, dall'architetto Carmelo Severino, membro e grafico del comitato stesso, nonché cultore di storia urbana.⁶

⁴ Il fondo viene qui indicato con la sigla SgiS, acronimo di Società generale immobiliare Sogene, ultima denominazione assunta dalla società negli anni Settanta del Novecento. Ringrazio Paola Puzzuoli, archivista responsabile del fondo stesso, per la disponibilità e la cortesia nel supporto alle mie lunghe e a volte insistenti ricerche.

⁵ Francescangeli, 1996, pp. 316-317.

⁶ La ricostruzione delle vicende del comitato di quartiere che qui si presenta è influenzata dalla circostanza che il materiale conservato dall'architetto Severino non copre l'intero arco di attività del comitato stesso, ma solo gli anni in cui egli ne ha fatto parte (1975-1978 circa).

Infine, ho ampiamente fatto ricorso a fonti orali, da me stesso costruite attraverso interviste realizzate con persone a vario titolo implicate nelle vicende del quartiere delle Valli e delle zone circostanti. Premessa l'ovvia considerazione che tali fonti sono prodotti "di oggi" che riguardano eventi e processi "di ieri", e vanno quindi intese non come una cronaca del passato, ma come una sua rielaborazione operata dalla memoria individuale e collettiva nel tempo intercorso fino al presente, desidero illustrare i criteri adottati per la trascrizione dei documenti sonori.

A tale proposito, va anzitutto rimarcato che questa operazione comporta una traduzione dall'oralità alla scrittura, con la conseguente ed inevitabile perdita delle peculiarità espressive della prima ed il forzato adattamento delle sue forme e strutture narrative ad un linguaggio e a modalità di fruizione profondamente differenti. Nella lettura, va quindi adeguatamente considerato il fatto che i brani di interviste inseriti nel testo sono trascrizioni di conversazioni orali, e non elaborati concepiti per l'espressione scritta. Inoltre, si tratta di trascrizioni per quanto possibile fedeli ai documenti sonori: ho cercato infatti di non alterare la costruzione delle frasi e la struttura sintattica dei dialoghi, come anche di conservare modalità espressive ed inflessioni dialettali particolarmente marcate. Nel contempo ho cercato di non rendere eccessivamente ostica la lettura, effettuando montaggi interni ed alleggerendo il testo da ripetizioni e discorsi o parole lasciati in sospeso – ad eccezione ovviamente dei casi in cui ciò mi sembrasse esprimere un significato non compiutamente esplicitato in forma verbale.⁷ Poiché infine le fonti orali, lungi dal costituire un monologo dell'intervistato, si costruiscono attraverso un dialogo tra questo e l'intervistatore, ho trascritto anche i miei interventi, almeno nei casi in cui essi avessero una funzionalità dialogica e non si esaurissero in monosillabi o altre espressioni di assenso, sorpresa e simili.

Ringrazio sentitamente per la loro disponibilità tutte le persone intervistate, e segnalo che le registrazioni sono versate presso l'Archivio Franco Coggiola del Circolo Gianni Bosio di Roma, insieme a una documentazione di corredo costituita da una scheda di presentazione e una parziale trascrizione.⁸

⁷ Le operazioni di montaggio sono segnalate da puntini di sospensione tra parentesi quadre, come pure tra parentesi quadre figurano le mie integrazioni a quanto detto dagli intervistati.

⁸ Le interviste a Walter Riva, Nella Schiassi Vannucci, Marisa Menichetti e Sergio Taborri fanno parte di un fondo di fonti orali sull'occupazione tedesca e la Resistenza a Roma dell'Irsifar (Istituto romano per la storia d'Italia dal fascismo alla Resistenza). Esse sono comunque disponibili in copia presso l'archivio del Circolo Gianni Bosio.

Abbreviazioni e sigle

Acs: Archivio centrale dello Stato

Asc: Archivio storico capitolino

Asr: Archivio di Stato di Roma

Apcs: Archivio privato Carmelo Severino

Bil: Bilanci a stampa

Ccr: Cessato catasto rustico

Dafi: Divisione Affari fondiari e immobiliari

Ill: Illustrazione delle realizzazioni e degli studi per iniziative edilizie della Società

Sc: Società controllate

SgiS: Società generale immobiliare Sogene

Urr: Ufficio regionale di Roma

Vaga: Verbali delle Assemblee generali degli azionisti

Vcc: Verbali del Consiglio comunale

Vcda: Verbali del Consiglio di amministrazione

Vce: Verbali del Comitato esecutivo

Vff: Vendita frazionata di fabbricati

Avvertenza

I rimandi archivistici ai verbali del Consiglio di amministrazione e delle Assemblee generali degli azionisti della Società generale immobiliare contengono un duplice riferimento al numero dei registri, in conseguenza di un riordinamento delle relative serie avvenuto a ricerca ormai conclusa, in fase di revisione della tesi. Il numero tra parentesi tonde indica la precedente classificazione, corrispondente a quella originaria della società.

Ove non diversamente specificato, gli opuscoli pubblicitari dell'Immobiliare citati nel testo sono invece conservati nella parte ancora non riordinata del fondo della società stessa.

CAPITOLO I

LO SVILUPPO URBANO DI ROMA

NEL SECONDO DOPOGUERRA (1945-1976)

Crescita demografica ed espansione urbana

La popolazione di Roma, che nel 1945, al termine del secondo conflitto mondiale, ammontava a 1.500.513 abitanti, raggiunse nel 1971 le 2.781.993 unità. In appena un quarto di secolo il numero degli abitanti è dunque cresciuto enormemente, quasi raddoppiando.

Si è trattato di un incremento demografico spettacolare, che ha segnato il picco più alto della pur sempre ascendente curva della popolazione di Roma capitale italiana. Nel 1871 infatti, all'indomani della breccia di Porta Pia e dell'annessione al Regno d'Italia, gli abitanti della "città eterna" erano 213.633, e rappresentavano il 7,6‰ della popolazione italiana. Nel 1921, alla vigilia dell'avvento del fascismo, la popolazione era di 633.848 persone, il 17,5‰ di quella italiana. La percentuale di Roma sul totale nazionale salì poi al 33,1‰ del 1945 e al 51,4‰ del 1971, quando un italiano su venti viveva nella capitale.¹

Nel secondo quarto del ventesimo secolo – nell'ambito di "uno sviluppo territoriale fortemente polarizzato, dominato cioè da alcuni magneti principali (le grandi città, specie quelle industriali del Nord) e dai campi di forza che essi hanno generato nel loro intorno regionale e lungo i principali assi di comunicazione"² - le migrazioni interne e l'accentuata urbanizzazione rivoluzionarono la distribuzione della popolazione sul territorio nazionale. Nel ventennio compreso tra i censimenti del 1951 e del 1971, le persone residenti in comuni con oltre 20.000 abitanti passarono dal 41,2 al 52,4% del totale nazionale, e quelle residenti nei centri con oltre 250.000 abitanti dal 16,2 al 20,7%. Tutte le maggiori città italiane crebbero notevolmente, ma fu Roma a conoscere

¹ Tutti i dati sono relativi alla popolazione residente. Il dato del 1945 è rilevato attraverso l'Ufficio di stato civile e riportato in Comune di Roma, 1960, p. 22, mentre gli altri provengono dai censimenti generali della popolazione. Ove non diversamente specificato, nel testo si fa riferimento alla popolazione residente, che risulta sempre leggermente inferiore alla popolazione presente: al censimento del 1971, ad esempio, la popolazione presente era di 2.856.371 unità. Egualmente, ove non diversamente specificato, i dati relativi alla popolazione ed alle abitazioni provengono dai censimenti Istat.

² Dematteis, 1995, p. 665.

l'aumento di popolazione più rilevante, sia in valore assoluto (1.130.239 abitanti in più) che percentualmente (+68,4%).³

La capitale quindi, che nell'arco intercensuario 1921-1931 era diventata la città più popolosa d'Italia, distanziava ormai nettamente gli altri grandi capoluoghi: nel 1971 Milano aveva infatti 1.732.000 abitanti, Napoli 1.226.594 e Torino 1.167.968.⁴

Le dinamiche demografiche illustrate sono d'altronde assolutamente in linea con i processi di intensa urbanizzazione che hanno caratterizzato questa fase storica a livello planetario: la popolazione urbana, che nel 1950 ammontava ad un quinto della popolazione mondiale, nel 1980 ne costituiva infatti quasi la metà.⁵ Come sottolineato da Eric J. Hobsbawm, "il mondo della seconda metà del ventesimo secolo divenne urbanizzato come mai prima".⁶

A partire dagli anni Settanta, si assistette invece ad un'inversione di tendenza: la crescita demografica di Roma rallentò notevolmente, per poi tramutarsi in decremento: la popolazione cittadina raggiunse il suo massimo nel 1981 con 2.840.259 abitanti, per poi calare ai 2.775.250 del 1991 ed ancora ai 2.546.804 del 2001.⁷

Anche in questo caso si è trattato di un processo comune ai paesi più industrializzati, nei quali a partire dalla fine degli anni Sessanta si è registrato un movimento di de-urbanizzazione, con il progressivo spostamento di popolazione dalle grandi città ai centri minori circostanti, sia preesistenti che di nuova costruzione.⁸ Anche in Italia si sono verificati fenomeni di "fuga" dai grandi centri urbani: tra il 1971 e il 1991 Milano ha perso ad esempio 362.709 abitanti, Torino 205.461 e Napoli 159.229.⁹

³ Limitandoci ai tre centri urbani più popolosi, segnaliamo che nel ventennio considerato la popolazione di Milano crebbe in valore assoluto di 457.755 unità, quella di Torino di 448.668 e quella di Napoli di 216.044: in tutti e tre i casi l'aumento risultò inferiore alla metà di quello registrato a Roma. Percentualmente invece, Torino crebbe del 62,4%, Milano del 35,9 e Napoli del 21,4.

⁴ Merita d'altronde segnalare che, considerando le aree metropolitane a prescindere dai confini amministrativi dei singoli comuni che ne facevano parte, Milano e Napoli risultavano avere più abitanti di Roma (Golini, 2000, pp. 149-150).

⁵ Benevolo, 1980, p. 967.

⁶ Hobsbawm, 1999, pp. 345-346.

⁷ Il dato censuario del 2001, a differenza di quello del 1991, non comprende la popolazione di Fiumicino, distaccato da Roma e costituito in comune autonomo nel 1992. La popolazione romana del 1991 riferita ai confini attuali, quindi con l'esclusione di Fiumicino, ammonterebbe a 2.733.908 unità, mentre gli abitanti di Fiumicino nel 2001 erano 50.535.

⁸ De Rosa, 2000, pp. XI-XIII.

⁹ Giuseppe Dematteis ha sottolineato come questo movimento di "deconcentrazione territoriale", che ha determinato la ripresa demografica dei piccoli centri e dei territori periferici, vada ricondotto - oltre che alla "«congestione» urbana, comprendendo in questa espressione un insieme di diseconomie derivanti dal traffico, dai tempi di pendolarità, dalla carenza di alloggi a prezzi controllati, scuole, ospedali, verde pubblico, ecc." - a un insieme di fattori comprendente: l'estensione a gran parte del territorio nazionale della rete di infrastrutture fisiche e sociali, precedentemente concentrate in aree privilegiate come i maggiori poli urbani; il processo di redistribuzione geografica delle attività economiche e dei posti di lavoro, con il passaggio dal modello di produzione fordista a quello della organizzazione flessibile e l'affermazione della struttura produttiva dei sistemi locali di imprese tipici della "Terza Italia"; la

Tornando a Roma, l'impetuosa crescita demografica del secondo dopoguerra va ascritta prevalentemente all'immigrazione, anche se la percentuale del saldo migratorio nella formazione della nuova popolazione romana si è progressivamente ridotta, fino a scendere al di sotto del valore del saldo naturale a partire dalla seconda metà degli anni Sessanta.¹⁰

Le cifre relative ai flussi immigratori sono per questo periodo davvero impressionanti: tra il 1945 e il 1975 gli immigrati ammontano a ben 1.755.000 unità, che a fronte dei 961.300 emigrati danno un saldo migratorio positivo di 793.700 nuovi abitanti, pari al 58% dell'incremento totale di popolazione. La fase di più intensa immigrazione si estende dalla metà del decennio Cinquanta agli ultimi anni Sessanta: laddove tra il 1948 e il 1954 raggiunsero Roma in media 40.000 persone l'anno, questo valore sale a 62.600 tra il 1955 e il 1961, ed a 78.000 tra il 1962 e il 1968, per poi scendere a 52.500 nel settennio 1969-75.¹¹

Risultano come in passato preponderanti i flussi provenienti dal Lazio, che coprono il 25,2% del totale degli immigrati tra il 1948 e il 1975. A questo proposito, va d'altronde segnalato che a partire dal 1970 i flussi in uscita da Roma verso il resto della regione superano quelli in entrata, determinando quindi un saldo migratorio di segno negativo: si tratta di un esodo urbano determinato dalle sempre più penalizzanti condizioni di vita in città, che va letto nel più generale contesto di "de-urbanizzazione" cui si è accennato sopra.¹² Tornando alla composizione dei flussi immigratori, il 38,4% dei nuovi romani proveniva dal Sud e dalle isole, con una prevalenza delle regioni più vicine: Abruzzo, Molise e Campania (17,3%). Le regioni centrali escluso il Lazio (Toscana, Marche ed Umbria) contribuirono per il 14,1% alla formazione della popolazione immigrata, mentre il Nord incise solo per il 15,4, con un aumento progressivo delle provenienze dalle regioni nord-occidentali (Piemonte, Val d'Aosta, Lombardia, Liguria) rispetto a

formazione nel Mezzogiorno di redditi alimentati da trasferimenti assistenziali e dalle rimesse degli emigrati (Dematteis, 1995, pp. 675 sgg.).

¹⁰ Seronde Babonaux, 1983, pp. 20-21.

¹¹ Ivi, pp. 239-241.

¹² Rilevando come Roma abbia assunto le caratteristiche di una vasta area metropolitana, comprendente "l'intero sistema formato dalla città e dai Comuni vicini, fino a Tivoli, a Palestrina, a Marino; ma anche oltre, fino a Civitavecchia, a Viterbo [...] e a Latina", Lando Bortolotti ha del resto sottolineato che "lo sviluppo urbano sta imboccando, in Italia e altrove, strade nuove, dopo quasi due secoli di crescita urbana. Le città non crescono più; anzi, nella maggior parte dei casi perdono abitanti, ma ciò è vero soltanto all'interno dei vecchi e superati confini comunali; in realtà crescono, se viste insieme ai territori più o meno prossimi a esse legati. Non si va quindi verso una «deurbanizzazione» [...]; ma piuttosto, si stanno delineando realtà urbane nuove e diverse da quelle che abbiamo conosciuto finora. E d'altra parte la civiltà telematica che avanza sembra richiedere sempre meno l'accentramento fisico delle popolazioni" (Bortolotti, 1988, pp. 279 sgg.).

quelle nord-orientali (Trentino Alto Adige, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna).¹³

Per quanto riguarda la composizione socio-professionale, l'immigrazione a Roma era profondamente interclassista, interessando tutti i gradini della scala sociale, "dai sottoproletari ai candidati ministri".¹⁴ Le varie zone del paese contribuivano d'altronde in maniera diversa alla formazione della nuova popolazione della capitale. A un livello molto generale, si può affermare che dalle regioni economicamente più sviluppate del Centro-nord provenivano soprattutto liberi professionisti nonché dirigenti e impiegati nell'amministrazione pubblica e nei servizi, in particolare in aziende che si trasferivano o aprivano filiali a Roma. L'immigrazione dalle regioni più povere presentava invece un ventaglio professionale molto articolato, al cui interno erano rilevanti sia il settore terziario - commercio, servizi e amministrazione pubblica - che quello secondario, che vedeva una prevalenza degli addetti all'edilizia; i flussi provenienti dalle regioni centro-meridionali comprendevano inoltre parte della classe dirigente locale, che non trovava nelle zone di origine prospettive allettanti, ed era attratta dalle possibilità di carriera esistenti a Roma soprattutto nel settore pubblico.¹⁵

Merita comunque segnalare che l'immigrazione a Roma nel secondo dopoguerra - come del resto la più generale tematica delle migrazioni interne di questo periodo - è ancora relativamente poco studiata, sia nelle sue articolazioni interne che nel suo impatto sulla città.¹⁶

Nell'affrontare la questione dell'espansione urbana del secondo dopoguerra, si fa dunque riferimento alla fase di più impetuosa crescita demografica di Roma capitale italiana:¹⁷ "Dai primi anni Cinquanta, sotto la spinta della necessità d'una popolazione continuamente accresciuta da una immigrazione «biblica», c'è un'espansione del costruito senza confronti con i precedenti decenni di Roma capitale".¹⁸

¹³ Il 6,9% dei nuovi romani proveniva invece dall'estero (nostre elaborazioni sui dati riportati in Seronde Babonau, 1983, p. 244, dove l'indicazione relativa al totale degli immigrati nel settennio 1948-1954, 230.200, è però frutto di una somma errata - *corrige* con: 279.750).

¹⁴ Berlinguer, Della Seta, 1976, p. 28.

¹⁵ Seronde Babonau, 1983, pp. 254 sgg.

¹⁶ Sulle migrazioni interne del secondo dopoguerra e il relativo dibattito storiografico, cfr. Bonomo, 2004. Sull'immigrazione a Roma si vedano anche Ascolani, Birindelli, Gesano, 1974; Seronde Babonau, 1975; Gioia, 1993; Buonora, 1998. Sui flussi di immigrazione popolare, cfr. in particolare Ferrarotti, 1974a; Berlinguer, Della Seta, 1976. Sulla "migrazione intellettuale", Ermani, 2000.

¹⁷ Prendendo in considerazione periodi più brevi, il più alto tasso medio di crescita annua si è registrato in realtà tra il 1931 e il 1936 (+4,3%), anche se in valore assoluto l'immigrazione annuale netta risulta lievemente inferiore rispetto agli anni Cinquanta (rispettivamente 34.000 e 35.000 unità) (Golini, 2000, p. 123).

¹⁸ Sanfilippo, 1994, p. 26.

Come visto sopra, il processo di crescita che interessò Roma non rappresentava affatto un caso isolato. In Italia infatti il suolo urbanizzato aumentò di 1.356.000 ettari tra il 1951 e il 1983, raggiungendo a questa data i 2.100.000 ettari (7% della superficie del paese), più che raddoppiando quindi la sua estensione in soli 33 anni,¹⁹ mentre i vani di abitazione passarono dai 37.418.000 del 1951 ai 64.136.000 del 1971.²⁰

A Roma, dopo la stasi produttiva legata alla guerra, il settore dell'edilizia riprese slancio sul finire degli anni Quaranta, conobbe un grande sviluppo per tutti i Cinquanta e, pur tra alti e bassi, mantenne livelli produttivi molto elevati negli anni Sessanta.²¹

Tra il 1951 e il 1961 si costruirono infatti 253.016 abitazioni per 920.649 vani, "pari all'equivalente abitativo di una città più grande di Genova",²² mentre nel decennio seguente gli alloggi realizzati furono 301.556 per 1.047.444 vani. Nel complesso dunque, nel ventennio 1951-1971 il patrimonio residenziale passò da 319.230 a 873.802 abitazioni, e da 1.118.560 a 3.086.653 vani. Ma la curva della produzione edilizia assunse sul finire degli anni Sessanta un andamento discendente, e tra il 1971 e il 1981 gli alloggi realizzati furono meno della metà rispetto al decennio precedente: 141.967, per 899.987 vani. Negli anni Ottanta si è infine avuta una stabilizzazione di queste tendenze, ma in un contesto demografico come detto radicalmente mutato, con l'apparente paradosso per cui "senza aumentare di abitanti, Roma continua a crescere".²³ 139.239 alloggi in più tra il 1981 ed il 1991, a fronte della perdita di 65.009 abitanti.

Alcune letture dell'espansione urbana

Prima di passare ad illustrare come e dove si costruì, è il caso di soffermarsi brevemente su alcune questioni interpretative legate alla straordinaria crescita di cui si va discorrendo.

All'espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra sono stati infatti dedicati fiumi di inchiostro, sia tra gli stessi anni Cinquanta e Settanta, che successivamente. Inizialmente i contributi più rilevanti vennero da giornalisti, sociologi e urbanisti,

¹⁹ Bortolotti, 2002, p. 117.

²⁰ Istat, *Annuario statistico dell'attività edilizia e delle opere pubbliche, 1975*, Parte VI - Dati retrospettivi e confronti internazionali, Consistenza delle abitazioni e delle stanze a fine anno, p. 252.

²¹ Seronde Babonaux, 1983, pp. 339 sgg.

²² Avarello, 2000, p. 179.

²³ Ivi, p. 191.

mentre più recentemente il tema è stato proficuamente affrontato anche da geografi e storici.

Per lungo tempo il paradigma interpretativo dominante è stato quello secondo cui l'espansione urbana della capitale è stata guidata dalle logiche e dagli interessi della grande proprietà fondiaria e della speculazione edilizia, con il complice appoggio dell'amministrazione comunale. A plasmare questa linea di lettura delle trasformazioni della Roma del secondo dopoguerra ha concorso l'autorevolezza di un'opera come *Roma capitale. Dal Risorgimento alla crisi dello Stato liberale* di Alberto Caracciolo, la cui prima edizione risale al 1956. In essa l'autore illustrava come lo sviluppo urbano di Roma nel primo cinquantennio da capitale italiana fosse sostanzialmente stato determinato dalle speculazioni di un ristretto numero di banche e società immobiliari, che detenevano il monopolio delle aree fabbricabili.

I primissimi anni di Roma capitale hanno dimostrato, e i successivi decenni confermeranno, che qui una sola forza in definitiva decide, la grande proprietà delle aree e delle case. La linea di espansione che ne deriva avrà nome, di conseguenza, anarchia edilizia.²⁴

Nella ricostruzione di Caracciolo, tale “blocco finanziario-fondario nell'economia” poté realizzare il proprio disegno egemonico sulla città attraverso la salda alleanza con il “blocco clericico-moderato nella politica e nell'amministrazione”.²⁵

Tra coloro che hanno letto la vicenda urbanistica della Roma del secondo dopoguerra nella chiave della perversa alleanza tra le forze della speculazione fondiaria ed edilizia e l'amministrazione comunale, merita ricordare innanzitutto Antonio Cederna ed Italo Insolera.

Il primo ha condotto dalle colonne del settimanale «Il Mondo» una infaticabile polemica contro

quella sinistra bancarotta dell'urbanistica romana degli anni cinquanta, che non ha riscontro nella storia di nessun'altra città del mondo, e che ha avuto effetti peggiori di una qualsiasi calamità naturale. Roma presenta oggi un centro storico degradato e impraticabile, incrostato in mezzo a un'immensa, informe agglomerazione, squallida e sterminata periferia, sorta nel segno della violenza privata e della complicità pubblica, che tutto si può chiamare fuor che città. La stessa configurazione fisica di Roma è stata distrutta; un unico tavoliere di cemento, uno stomachevole, soffocante magma di «palazzine» e «intensivo», colma le valli, ricopre le colline, sommerge la campagna, grazie allo sfruttamento dell'ultimo

²⁴ Caracciolo, 1999, p. 119.

²⁵ Ivi, p. 271.

metro quadrato disponibile, quasi ci si fosse proposti di impedire a chiunque di dire: questa era Roma. [...] Roma non è altro oggi che l'espressione topografica della distribuzione della proprietà fondiaria, il suo paesaggio urbano la proiezione dell'abuso e dell'illegalità, traduzione puntuale dei voleri delle società immobiliari, di una banda di imprenditori improvvisati e ladri. Ogni piano regolatore ha finito con l'essere la sanatoria di fatti comunque compiuti; il rifiuto degli strumenti messi a disposizione dalla scienza, il disprezzo per le norme elementari dell'urbanistica moderna, l'ignoranza dei problemi sociali ed economici di una città in espansione, il perseguimento del vantaggio privato a scapito dell'interesse comune: questi e non altri sono i criteri adottati dalle forze politiche dominanti, che hanno basato le loro fortune sulla rapina del suolo, e quindi provocato, sempre in nome dei sacri principi dell'appropriazione indebita, il colossale fallimento delle finanze pubbliche.²⁶

Insolera ha raccolto le suggestioni interpretative di Cederna, codificando questa linea di lettura dell'evoluzione della capitale in un'opera di grande spessore pubblicata nel 1962 e divenuta in breve un "classico": *Roma moderna. Un secolo di storia urbanistica, 1870-1970*. L'edizione più recente, risalente al 1993, si apre con un'epigrafe di Giulio Carlo Argan, storico dell'arte e sindaco di Roma tra il 1976 e il 1979, che ben sintetizza l'impianto critico del volume: "La storia urbanistica di Roma è tutta e soltanto la storia della rendita fondiaria, dei suoi eccessi speculativi, delle sue connivenze e complicità colpevoli".²⁷

Questa linea di lettura è stata sposata, nei suoi termini generali, anche da Giovanni Berlinguer e Piero Della Seta – secondo i quali nello sviluppo urbano del secondo dopoguerra "la speculazione domina su tutto"²⁸ - e poi da Mario Sanfilippo, il quale ha scritto:

Nel trentennio 1945-1975, tanto nello sviluppo della città legale quanto in quello della città abusiva [...] si instaura una simbiosi tra la rendita fondiaria, la speculazione edilizia (spesso queste due coincidono nelle stesse persone o società), il finanziamento dei partiti e il sottogoverno comunale (invano combattuto dai dirigenti degli uffici tecnici). In concreto si ribalta la preminenza dell'interesse pubblico su quello privato.²⁹

Pur con le rispettive sfumature e peculiarità, si possono collocare nel solco di questa linea interpretativa lo storico Marco De Nicolò,³⁰ e urbanisti e storici della città come

²⁶ Cederna, 1965, pp. VIII-IX. Il volume raccoglie parte degli articoli pubblicati su «Il Mondo» tra il 1957 e il 1965.

²⁷ La citazione è presa dalla prefazione di Argan a Della Seta, Della Seta, 1988 (p. 10) - testo che adotta una chiave di lettura assimilabile a quella di Cederna ed Insolera.

²⁸ Berlinguer, Della Seta, 1976, p. 99.

²⁹ Sanfilippo, 1994, p. 51.

³⁰ Cfr. De Nicolò, 1996; De Nicolò, 2000.

Paolo Avarello,³¹ Lando Bortolotti - il quale ha definito *Roma moderna* “una risposta della cultura al continuo scandalo dell’urbanistica romana” - e Leonardo Benevolo, che ha sottolineato come nell’intera vicenda dello sviluppo urbano di Roma capitale “il compromesso fra amministrazione e proprietà non è mai stato equilibrato: l’azione amministrativa è stata quasi sempre insufficiente e soggetta agli interessi particolari”.³²

Recentemente, questa linea interpretativa è stata invece messa in discussione da Vittorio Vidotto, il quale nella premessa al suo *Roma contemporanea* del 2001 ha scritto:

Diversamente che in altre opere, il nesso fra speculazione edilizia e controllo politico della città, cui peraltro ho dato largo rilievo, non è svolto qui in chiave di «controstoria» di Roma: una chiave semplificatrice che riflette il clima e le contrapposizioni politiche emerse negli anni Cinquanta e che soprattutto non riesce a dar conto della complessità dei bisogni e delle forze operanti nell’espansione urbana.³³

E più avanti, a conclusione del paragrafo sullo sviluppo urbano del secondo dopoguerra:

Improntata a un atteggiamento di ostentata superiorità culturale (che fu avvertito da molti come fastidioso snobismo) e alla certezza di possedere una superiore cultura urbanistica, la visione di Roma proposta e riproposta da Insolera e da Cederna si è tradotta in una sostanziale incomprensione storica della città, incapace di cogliere e di volgere in positivo la complessità dei fattori della trasformazione urbana. Ispirata a un dirigismo illuministico, priva di un reale sostegno politico, raramente una battaglia politico-culturale fu così avara di successi, praticamente fallimentare. I soli risultati furono quelli raggiunti dalle campagne a difesa del verde pubblico o delle zone archeologiche. Ma furono pure battaglie di interdizione [...] La città nel suo insieme continuò a svilupparsi senza regole e senza rispetto delle regole, certo grazie alla forza degli avversari della pianificazione, al disinteresse del pubblico, ma anche per l’incapacità di rendere comprensibile e convincente ogni ipotesi alternativa. La pubblicistica laica e di sinistra alimentò così una lettura della città in cui tutto il nuovo e tutti i grandi interventi degli anni Cinquanta, giudicati frutto o premessa della speculazione, erano contrassegnati da un indelebile marchio negativo.³⁴

³¹ Avarello, 2000.

³² Bortolotti, 2002, p. 39; Benevolo, 1992, p. 108.

³³ Vidotto, 2001, p. VII.

³⁴ Ivi, p. 289.

Le forme dell'espansione

Vediamo ora più nel dettaglio le modalità secondo cui si venne realizzando la straordinaria crescita urbana del secondo dopoguerra, per coglierne più da vicino articolazioni e peculiarità.

La geografa francese Anne-Marie Seronde Babonaux ha evidenziato come in questa fase la capitale abbia assunto una conformazione assimilabile ad una “X” disposta lungo gli assi nordovest-sudest e nordest-sudovest.³⁵ Questa circostanza è conseguenza del fatto che la crescita fisica della città non interessò in egual misura tutte le sue parti, ma si concentrò in alcune zone privilegiate. Tra il 1951 e il 1971 infatti, il tasso di incremento annuo medio degli alloggi – che per l'intera città è dell'8,7% - sale nel quadrante nord-occidentale fino al 26% dell'Aurelio, mentre è dell'11-12% per l'area sud-orientale del Tiburtino, Prenestino e Tuscolano. Ancora più consistente risulta la crescita lungo la direttrice nordest-sudovest, con le aree dell'Ostiense e del Portuense che presentano tassi rispettivamente del 18 e del 24%, ed il settore di Monte Sacro – di cui ci si occuperà diffusamente nei prossimi capitoli - che con il 27% registra la maggiore crescita annua dell'intera città.³⁶

Le varie zone di Roma vissero d'altronde in questa fase processi di espansione qualitativamente molto differenti. Sorsero infatti quartieri organici, razionalmente localizzati nel corpo urbano, ben serviti dai trasporti pubblici e dotati dei servizi e delle infrastrutture necessari alla vita civile; ma anche insediamenti ultraperiferici o soprattutto mal collegati, realizzati con tipologie intensive e/o smaccatamente economiche, e insufficientemente dotati degli elementi che rendono un agglomerato di costruzioni un quartiere vivibile: strade, fognature e altre opere di urbanizzazione primaria, strutture scolastiche, culturali e sanitarie, verde attrezzato.

Pur se su scala notevolmente maggiore, e con rilevanti articolazioni interne, restò confermata

la tradizionale divisione sociale fra i quartieri, con la borghesia e i ceti medi superiori distribuiti prevalentemente nei quartieri a ovest e a nord, i ceti popolari e la piccola borghesia a est e a sud. Ma

³⁵ Seronde Babonaux, 1983, pp. 22-23. Nello stesso volume, l'autrice sottolinea però che sul finire degli anni Settanta “la X non esiste più”, in quanto “lo spazio urbano ha assunto un contorno continuo a ovest e radiale a est” (p. 367).

³⁶ Ivi, pp. 352 sgg.

l'espansione dell'Eur, dalla seconda metà degli anni Cinquanta, richiama a sud, soprattutto dai quartieri Nomentano e Trieste, una parte significativa dei ceti dirigenti.³⁷

Lo sviluppo dell'Eur - e la sua trasformazione "da distesa di edifici incompiuti e abbandonati nel più moderno e organizzato quartiere di Roma",³⁸ oltre che nel principale centro direzionale esterno alla città storica - ha rappresentato del resto un caso isolato nell'espansione urbana del secondo dopoguerra. L'Eur era infatti un ente autonomo dotato di "una forza molto superiore a qualsiasi altro protagonista operante nel campo dell'urbanistica romana", che, grazie ad una serie di provvedimenti favorevoli, è stato in grado di realizzare un quartiere estensivo attrezzato e dotato di verde, nonché molto ben collegato con il centro cittadino.³⁹

Nel settore orientale della città, tra le vie Tiburtina e Tuscolana, si concentrò invece l'espansione popolare. Qui si registra infatti una prevalenza di tipi edilizi intensivi, un'alta densità abitativa e spesso una scarsa dotazione di servizi, oltre che - come vedremo in seguito - una quota rilevante degli insediamenti pubblici e dei nuclei di alloggi precari.⁴⁰

Il quadrante nord-occidentale compreso tra le vie Aurelia e Salaria si caratterizza invece per il prevalente carattere signorile dei suoi insediamenti: il paesaggio caratteristico è qui rappresentato dal tessuto edilizio estensivo o semi-intensivo dei villini e delle palazzine, che segue l'andamento irregolare del terreno, movimentato dalle alture collinari e dai corrispondenti avvallamenti.⁴¹

Nel quadrante nord-orientale compreso tra le vie Salaria e Nomentana - quello che più direttamente interessa in questa sede, e che più diffusamente sarà trattato nei prossimi capitoli - prevalentemente borghesi appaiono le zone di saldamento tra il nucleo urbano da una parte e la Città giardino di Monte Sacro e le borgate fasciste di Val Melaina e Tufello dall'altra, mentre i quartieri che circondano e oltrepassano questi insediamenti in direzione della campagna sono anche di tipo popolare.

³⁷ Vidotto, 2001, p. 279.

³⁸ Ivi, p. 291.

³⁹ Insolera, 1993, pp. 234 sgg. Sull'Eur cfr. anche Di Majo, Insolera, 1986; Quilici, 1996; nonché i documentari dell'Istituto Luce, tra i quali segnaliamo *La città bianca*, di Enrico Franceschelli (1953), ed il recente *E42 Eur - Segno e sogno del Novecento*, realizzato in occasione dell'omonima mostra allestita presso il Palazzo degli Uffici di Roma nell'aprile 2005.

⁴⁰ Insolera, 1993, pp. 199-201. Sulla "vocazione della fascia orientale del territorio romano a sede principale dell'espansione popolare della città" sin dal XIX secolo, cfr. Della Seta, Della Seta, 1988, pp. 227 sgg.

⁴¹ Tra il 1952 e il 1964, villini e palazzine rappresentano almeno i tre quarti delle costruzioni realizzate nelle zone dell'Aurelio e del Trionfale (Seronde Babonaux, 1983, p. 344).

Va comunque evidenziato che le caratterizzazioni dei vari settori della città interessati dall'espansione urbana del secondo dopoguerra, qui brevemente tratteggiate, vanno intese in senso assolutamente relativo ed accettate con beneficio d'inventario, poiché all'interno di ogni singola zona possono convivere gli uni accanto agli altri insediamenti di lusso, medi e popolari, di modo che risulta complicato attribuire identità urbanistiche e sociali nettamente delineate ad entità territoriali di dimensioni superiori a quelle di un quartiere.⁴²

Si passa ora ad analizzare consistenza e caratteristiche della “città pubblica” e della “città privata”, per poi concentrarsi su alcune rilevanti questioni legate al governo dell'espansione urbana.

La città pubblica

Tra il 1951 e il 1961, il 15% delle costruzioni conformi al piano regolatore e alla normativa edilizia venne promosso da enti pubblici, il 20% da cooperative agevolate e sovvenzionate, ed il restante 65% da privati in regime di libero mercato, mentre il costruito fuori piano fu prevalentemente opera di privati.⁴³ Nel successivo decennio 1961-1971, l'intervento pubblico diretto coprì il 4,4% della produzione legale, le cooperative si attestarono intorno al 5%, mentre crebbe fino a circa il 90% l'iniziativa privata.⁴⁴ Nella prima metà degli anni Settanta infine, è ascrivibile alla mano pubblica solo il 4% della produzione totale.⁴⁵

Dal punto di vista quantitativo, la città pubblica risulta dunque decisamente minoritaria, secondo una tendenza comune del resto all'intero territorio nazionale.⁴⁶ Essa non poté quindi assolvere la funzione di indirizzo dell'espansione urbana secondo modalità e tempi programmati dalla mano pubblica – anche se per altro verso la localizzazione

⁴² Va anzi tenuto presente che non è raro il caso di quartieri che presentano al loro stesso interno articolazioni e stratificazioni sociali anche di rilevante entità, spesso ben riconoscibili a partire dall'analisi delle tipologie edilizie adottate.

⁴³ De Nicolò, 2000, p. 105.

⁴⁴ Colasante, 1983, p. 265.

⁴⁵ L'intervento pubblico crebbe poi notevolmente nella seconda metà del decennio, oltrepassando il 15% - mentre si andava profondamente modificando il panorama dell'autopromozione in forma cooperativa (Colasante, 1983, pp. 269-270).

⁴⁶ L'esiguità ed inadeguatezza dell'edilizia residenziale pubblica italiana emerge chiaramente dal confronto con gli altri paesi dell'Europa occidentale: tra il 1951 ed il 1965, mentre in Olanda e Gran Bretagna la percentuale di alloggi costruiti con finanziamenti pubblici è del 40%, e in Francia e Germania di circa il 30, in Italia è solo del 17 (Dematteis, 1995, pp. 667-668).

degli insediamenti pubblici ha avuto un ruolo determinante nell'attivare l'iniziativa privata lungo alcune direttrici di espansione.

Costantemente gli interventi pubblici (sia a livello di grande intervento integrato sia come semplici iniziative di coordinamento delle cooperative) svolgono un ruolo ambiguo di «pesce-pilota». In pratica funzionano come *vettori* dell'espansione urbana e valorizzano ampie zone agricole o inedificate, sia dentro l'area dell'antico piano regolatore sia fuori. S'instaura così un gioco molto ripetitivo, ma estremamente redditizio per la rendita fondiaria: la razionalizzazione delle borgate e degli insediamenti periferici oppure la costruzione dei «quartieri» pubblici (Ina-Casa, Unrra-Casas, Ises, Iacp) impongono l'impianto di nuove linee di trasporto collettivo e di tutto il sistema dei servizi primari e secondari (fogne, acqua, luce, gas, telefoni, scuole, uffici postali, ecc.). E immancabilmente l'urbanizzazione pubblica facilita la «saldatura» ossia l'edificazione dei terreni intermedi con strepitosi incrementi dei valori fondiari.⁴⁷

Pur se nel corso del secondo conflitto mondiale Roma patì distruzioni di entità inferiore rispetto a quelle di altri grandi centri urbani della penisola,⁴⁸ in una prima fase l'intervento pubblico diretto restò legato all'emergenza della ricostruzione e presentò caratteristiche prevalentemente assistenziali.

Il Comune, che tra il 1947 e il 1952 costruì 8.283 vani per “venire incontro ai sinistrati e ai meno abbienti”,⁴⁹ nel decennio Cinquanta realizzò circa 6.000 alloggi a carattere assistenziale, e circa 1.200 per i propri dipendenti alla Garbatella. La maggior parte degli interventi furono comunque di entità ridotta, e l'unica realizzazione di grandi dimensioni fu sostanzialmente il quartiere di Villa Gordiani sulla Prenestina.⁵⁰

Il Genio civile realizzò 2.520 alloggi per i senzatetto in 20 interventi, completando preesistenti nuclei di iniziativa pubblica.⁵¹

⁴⁷ Sanfilippo, 1993, p. 122. Per una denuncia di alcuni casi “classici” di valorizzazione di terreni privati grazie alla realizzazione di quartieri pubblici, si vedano Berlinguer, Della Seta, 1976, pp. 206-207; Insolera, 1993, pp. 192-194.

⁴⁸ Avarello, 2000, p. 159. Per un primo approccio alle tematiche relative alla capitale durante la guerra, si rimanda al recente numero di «Roma moderna e contemporanea», a. XI, n. 3, 2003, e alla bibliografia dei saggi ivi contenuti.

⁴⁹ Secondo un documentario dell'Istituto Luce, nel 1952 risultavano costruiti 120 vani per i dipendenti della Stefer a Centocelle, 186 al Lido di Ostia, 700 per i dipendenti dell'Atac, 156 a Prima Porta, 795 sulla Tuscolana, 168 ad Ostia Antica, 2.048 al Quatticciolo, 480 a Valco San Paolo; era inoltre in corso di realizzazione il quartiere di Villa Gordiani, per 10.842 vani (*Roma '52*, Ugo Mantici, 1952). Tormarancio 850 vani

⁵⁰ Colasante, 1983, pp. 274-275. Insolera, 1993, p. 190. Cfr. anche Guccione, Segarra Lagunes, Vittoriani, 2002, pp. 71-79. Giocando sul nome del sindaco, il quartiere di Villa Gordiani venne sarcasticamente soprannominato “Rebecchinia” dall'opposizione, che criticava la scelta dell'area in quanto orientata alla valorizzazione dei terreni di proprietà della famiglia Lancellotti (Pagnotta, 1997, pp. 23-24).

⁵¹ Colasante, 1983, p. 275.

Fino ai primi anni Sessanta, lo Iacp (Istituto autonomo per le case popolari), penalizzato per il suo forte legame con il regime fascista,⁵² procedette da un lato al risanamento e ampliamento di alcune borgate costruite durante il ventennio come Tormarancio, San Basilio e Pietralata, demolendo i fabbricati più fatiscenti e trasferendo gli abitanti in edifici di migliore qualità,⁵³ e svolse dall'altro attività costruttiva per conto della Gestione Ina-Casa, di cui si dirà più avanti.⁵⁴

Un piccolo intervento di 180 alloggi per circa 900 abitanti venne realizzato tra il 1951 e il 1954 a San Basilio, al quindicesimo chilometro della via Tiburtina, dall'Unrra-Casas, organismo costituito con fondi statunitensi per gli aiuti ai profughi delle zone colpite dalla guerra.⁵⁵

In tutte queste iniziative,

i modelli d'intervento, condizionati dagli obiettivi della quantità e del contenimento dei costi, sono caratterizzati da [...] bassa qualità edilizia degli interventi realizzati con modalità meramente quantitative e ridotto livello di infrastrutturazione. Le carenze urbanistiche e il rapido degrado edilizio di questo patrimonio, negli anni '60, diverranno oggetto di forti tensioni sociali e di azioni di protesta dell'inquilinato.⁵⁶

Va poi menzionato il quartiere per i profughi giuliani e dalmati sulla Laurentina, nato dall'insediamento di famiglie provenienti dalle terre cedute alla Jugoslavia nel villaggio operaio che aveva ospitato le maestranze edili impegnate prima della guerra nella costruzione delle strutture per l'E42, e sviluppatosi in vero e proprio quartiere negli anni Cinquanta.⁵⁷

Ma il soggetto pubblico in grado di intraprendere la politica edilizia di maggior respiro fu negli anni Cinquanta la Gestione Ina-Casa, istituita con la legge Fanfani del 1949 finalizzata ad incrementare l'occupazione operaia tramite la costruzione di case per le

⁵² Perego, 1986, p. 40.

⁵³ Con il caratteristico tono enfatico del commento sonoro delle produzioni dell'Istituto Luce, così veniva descritto il processo di sostituzione delle baracche delle borgate rapide fasciste con "costruzioni nuove e decorose": "Nuove borgate intere nascono da una stagione all'altra, fioriscono sui prati intorno alla via Casilina, alla Tiburtina, alla nuova via verso il mare" (*Città nella città*, Romolo Marcellini, 1953).

⁵⁴ *L'istituto delle case popolari*, 1955, p. 3403. In relazione alla funzione di stazione appaltante svolta per la Gestione Ina-Casa, l'istituto è stato definito da Francesco Perego "fossile emarginato dal piano Fanfani" (Perego, 1986, p. 35).

⁵⁵ Rossi, 2000, p. 184.

⁵⁶ Colasante, 1983, pp. 260-261.

⁵⁷ Fidanzia, 2003. Nello stesso anno l'autrice ha anche realizzato un cd-rom sulla storia del quartiere. Si veda inoltre il sito web amatoriale *Roma Quartiere Giuliano-Dalmata* (<http://digilander.libero.it/arupinum/menuvar.htm>).

classi popolari.⁵⁸ Avvalendosi di fondi Erp (European reconstruction program), di trattenute sui salari a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro, e di contributi diretti dello Stato, l'Ina-Casa realizzò una serie di interventi articolati in due settenni. Nel primo (1949-1955) vennero realizzati - oltre al complesso di Stella Polare ad Ostia (222 alloggi per 1.120 abitanti) - i nuclei di Valco San Paolo (440 alloggi per 3.000 abitanti), Tiburtino (771 alloggi per 4.000 abitanti) e Tuscolano (3.150 alloggi per 18.000 abitanti), i quali "a distanza di un cinquantennio [...] dimostrano una sostanziale tenuta di disegno urbanistico e architettonico, appena alterato dalla insufficiente manutenzione, anche se in quasi tutti appaiono inadeguate le dotazioni di servizi sociali".⁵⁹ Al secondo settennio (1956-1962) appartengono invece gli interventi di Ponte Mammolo (562 alloggi per 3.000 abitanti), Torre Spaccata (2.000 alloggi per 11.120 abitanti), Acilia (547 alloggi per 3.200 abitanti) e Colle di Mezzo (417 alloggi per 3.000 abitanti).⁶⁰ Gli alloggi Ina-Casa venivano assegnati parte in affitto e parte in proprietà a riscatto venticinquennale, e il profilo sociale degli assegnatari comprendeva, accanto alle classi popolari, rilevanti settori di ceto medio.⁶¹

L'Incis (Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato) realizzò a cavallo tra anni Cinquanta e Sessanta due insediamenti di qualità, alla cui progettazione concorsero architetti del livello di Adalberto Libera e Luigi Moretti. Il primo è il Villaggio Olimpico, "il più riuscito intervento di edilizia residenziale pubblica della città", costruito in occasione delle Olimpiadi del 1960 per ospitare le rappresentative sportive e destinato poi ad accogliere nei suoi 1.800 appartamenti gli impiegati dello Stato.⁶² Il secondo è il quartiere di Decima, progettato per circa 7.500 abitanti e costruito tra il 1960 ed il 1966 per offrire alloggi ai dipendenti degli enti e ministeri trasferiti nel vicino centro direzionale dell'Eur.⁶³

Nella prima metà del decennio Sessanta, il panorama dell'edilizia residenziale pubblica venne profondamente modificato dalla scomparsa dell'Ina-Casa⁶⁴ e dall'adozione da

⁵⁸ Legge 28 febbraio 1949, n. 43, «Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori». Per una valutazione complessiva dell'operato della Gestione Ina-Casa, si vedano Beretta Anguissola, 1963; Di Biagi, 2001.

⁵⁹ Vidotto, 2001, p. 281.

⁶⁰ Guccione, Segarra Lagunes, Vittoriani, 2002.

⁶¹ Colasante, 1983, p. 261; Sotgia, 2005.

⁶² Vidotto, 2001, p. 292.

⁶³ Rossi, 2000, pp. 233-234.

⁶⁴ La legge 14 febbraio 1963, n. 60, «Liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione Ina-Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori», sopprime la Gestione Ina-Casa ed istituisce la Gescal (Gestione case per lavoratori), poi sciolta con legge 19 gennaio 1974, n. 9, «Liquidazione della Gescal, dell'Ises e dell'Incis e proroga dei contributi previsti dalla L. 14 febbraio 1936, numero 60 e successive modificazioni ed integrazioni, per il finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica».

parte del Consiglio comunale del primo Peep - Piano dell'edilizia economica e popolare, nel febbraio 1964. Si trattava del piano decennale per Roma - adottato in base alla legge 167 del 1962⁶⁵ - che prevedeva 72 piani di zona, per complessivi 5.168 ettari e 712.000 abitanti.⁶⁶ I piani di zona vennero realizzati nei decenni seguenti dalle amministrazioni di centro-sinistra e poi dalle giunte rosse con "patologica lentezza di esecuzione",⁶⁷ per l'opposizione dei proprietari colpiti dagli espropri e per le croniche difficoltà economiche del Comune. I primi risultati non furono certo brillanti: dei vani costruiti a Roma tra il 1963 e il 1968, solo il 7,4% rientrava nei piani di zona - mentre a Milano la percentuale era del 15 e a Bologna addirittura del 34,7;⁶⁸ a metà del 1974, i vani costruiti ammontavano a 62.400 e quelli in costruzione a circa 32.000.⁶⁹ L'intervento più rilevante avviato in questa prima fase - ma completato solo molto più tardi - è Spinaceto, un complesso di 187 ettari sulla via Pontina a quattro chilometri dall'Eur, progettato per 26.000 abitanti.⁷⁰ Il Peep, in realtà, "solo a partire dal 1977-78 è stato attuato in maniera quantitativamente significativa",⁷¹ al di fuori quindi dei limiti dell'arco cronologico da noi considerato.⁷² Degli interventi realizzati tra anni Settanta e Ottanta, in una fase in cui l'edilizia residenziale pubblica puntava decisamente sulla grande scala, merita comunque qui ricordare almeno i quartieri di Casilino 23, Tiburtino Nord e Sud, Vigne Nuove, Tor Bella Monaca, Corviale e Laurentino 38.⁷³ Molte di queste realizzazioni, pur celebrate nelle loro valenze architettoniche, si sono rivelate tuttavia poco efficaci nel garantire una soddisfacente qualità della vita per i residenti e sono state caratterizzate da rilevanti fenomeni di degrado ambientale e sociale.⁷⁴

⁶⁵ La legge 18 aprile 1962, n. 167, «Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare», obbligava i comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o capoluoghi di provincia "a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico" (art. 1), prevedendo l'esproprio dei terreni a ciò necessari. Sulle diverse modalità di applicazione della legge in alcuni comuni italiani, si veda Crainz, 1996, pp. 129-30.

⁶⁶ Le previsioni del Peep vennero poi ridotte a circa 674.000 abitanti in sede di approvazione ministeriale, ma in concreto furono urbanizzati circa 3.150 ettari per non più di 420.000 abitanti (Rossi, 2000, pp. 259-261). Per valutare comparativamente le dimensioni del Peep romano, basti considerare che esso prevedeva oltre 775.000 stanze, a fronte delle 164.000 e 170.000 degli analoghi piani di Milano e Torino (Avarello, 2000, pp. 181-182).

⁶⁷ Vidotto, 2001, p. 298.

⁶⁸ Ginsborg, 1989, p. 401.

⁶⁹ Berlinguer, Della Seta, 1976, p. 129.

⁷⁰ Sanfilippo, 1994, pp. 114-116. Rossi, 2000, pp. 262-265. Vidotto, 2001, pp. 299-300.

⁷¹ Rossi, 2000, p. 246.

⁷² Un secondo Peep venne poi adottato dall'amministrazione comunale nell'aprile 1985, e definitivamente approvato dalla Regione Lazio nel dicembre 1987 (Rossi, 2000, pp. 341-344).

⁷³ Rossi, 2000, pp. 266-267, 314 sgg.

⁷⁴ Perego, 1986, p. 45. Vidotto, 2001, pp. 336-338. Intenso è stato negli anni il dibattito, ed anche lo scontro politico, sulla qualità di questi interventi, di cui si è a più riprese arrivati a chiedere addirittura la demolizione: "Per il gusto del paradosso si potrebbe utopicamente sperare che in futuro i politici, gli amministratori, i progettisti, i consulenti, i costruttori, siano obbligati a risiedere con le loro famiglie nei

Accanto ai succitati interventi di edilizia economica e popolare, la città pubblica comprende poi i complessi destinati ai propri dipendenti dalle amministrazioni dello Stato, e quelli acquistati o realizzati dagli istituti assicurativi e previdenziali, tra i quali vanno segnalati almeno quelli dell'Istituto nazionale delle assicurazioni.⁷⁵

Vanno menzionate infine le numerose e diffuse realizzazioni delle cooperative edilizie agevolate e sovvenzionate (circa 30.000 alloggi nei soli anni Cinquanta),⁷⁶ le quali però – nonostante fossero variamente incentivate e sostenute da parte dello Stato – conservavano un'identità essenzialmente privata, gestendo le proprie iniziative in totale autonomia e costruendo prevalentemente palazzine in condominio a proprietà individuale.

Le cooperative del ceto medio (spesso «di categoria») - nell'insieme importante soggetto di investimento, ma anche di consenso politico – [furono] favorite da numerose agevolazioni fiscali e creditizie statali, ma anche dalla occasionale cessione di aree comunali a «prezzi di favore», oltre che, sempre, dall'ormai consolidata trascuratezza capitolina per i controlli edilizi.⁷⁷

A livello nazionale, il sistema dell'autopromozione in forma cooperativa rivestiva un ruolo centrale nella politica democristiana a favore dei ceti medi urbani,⁷⁸ assorbendo una porzione consistente dei contributi statali per l'edilizia residenziale,⁷⁹ spesso distribuiti con criteri e modalità di scarsa trasparenza. Queste dinamiche politiche sono chiaramente leggibili nel tessuto urbano della capitale, dove risultava del resto concentrata una percentuale rilevante dei contributi pubblici destinati a questo settore.⁸⁰

Dal momento che le risorse disponibili erano ampie ma comunque limitate, la possibilità di godere delle agevolazioni era inevitabilmente legata a meccanismi di tutela politico-clientelare e di *patronage* attivati all'interno stesso dell'amministrazione pubblica, che ne era anche la principale beneficiaria. La forza di questo meccanismo riuscì a dirottare, per ammissione degli stessi vertici democristiani, parte cospicua di queste risorse dalle case popolari a quelle per i ceti medi impiegatizi. [...] Interi quartieri dei quadranti

complessi realizzati: forse così si eviteranno altri Corviale, Laurentino 38, Tor Bella Monaca, ecc.” (Sanfilippo, 1993, p. 370).

⁷⁵ Si vedano ad esempio le case a torre di viale Etiopia (Rossi, 2000, p. 183).

⁷⁶ Colasante, 1983, p. 262.

⁷⁷ Avarello, 2000, pp. 169-170. Ben più che occasionalmente, tra il 1945 e il 1960 il Comune cedette a cooperative - a prezzi sensibilmente inferiori a quelli di mercato - circa 85 ettari di aree edificabili del proprio demanio nelle zone del Saldamento Ostiense e dell'Eur (Colasante, 1983, p. 276).

⁷⁸ Bortolotti, 1978, pp. 249 sgg.

⁷⁹ Per una radicale critica di impostazione marxista alla “politica antiproletaria dello Stato italiano nel campo della casa”, in quanto volta a favorire i ceti medi e superiori tramite l'accesso alla proprietà dell'abitazione, cfr. Ginatempo, 1975, pp. 83-92 (citiamo da p. 92).

⁸⁰ Negli anni Cinquanta, fu riversato a Roma circa il 40% dei contributi pubblici nazionali destinati all'autopromozione edilizia in forma cooperativa (Colasante, 1983, p. 260).

nord della città, dall'Aurelia alla Nomentana, furono largamente caratterizzati dalla diffusione di palazzine costruite in cooperativa. La palazzina con i suoi quattro piani più l'attico – ma possono essere di più se, come accade sovente a Roma, si costruisce lungo un pendio – rappresenta la tipologia caratteristica dell'edilizia per i ceti medi. E gli anni Cinquanta e i primi Sessanta rappresentano l'età dell'oro della palazzina anche per la qualità dei prodotti [...]. Ma con l'esplosione del genere la qualità tende a perdersi e quel rigore stilistico che i maggiori controllavano con sicurezza [...] diviene un linguaggio ripetitivo.⁸¹

Concludendo questa rapida illustrazione a volo d'uccello, si può dunque evidenziare come dall'immediato dopoguerra alla metà degli anni Settanta la città pubblica – decisamente minoritaria dal punto di vista quantitativo – fu in buona parte appannaggio dei ceti medi, a Roma d'altronde socialmente egemonici in virtù del suo profilo di città prevalentemente amministrativa e terziaria, ed oltretutto in costante crescita grazie ai flussi immigratori che si riversavano sulla capitale.

La città privata

In relazione alla contenuta incidenza dell'edilizia residenziale pubblica, e grazie al consistente sostegno assicurato dallo Stato all'iniziativa privata a partire dalla legge Tupini,⁸² è appunto la città privata a coprire la maggior parte dell'espansione urbana del secondo dopoguerra. Al suo interno coesistono la città “legale”, costruita secondo le indicazioni del piano regolatore e della normativa edilizia, e la città “abusiva”, sorta in violazione delle norme che disciplinavano l'ampliamento della città. La distinzione tra le due non è però sempre agevolmente tracciabile, dal momento che si presentano varie gradazioni di non aderenza alle norme, non sempre sfocianti in casi di conclamata illegalità.

⁸¹ Vidotto, 2001, p. 283.

⁸² La legge Tupini - 2 luglio 1949, n. 408, «Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie» - mentre da un lato concedeva ad enti e società che costruivano case popolari contributi statali in annualità per trentacinque anni (art. 1), dall'altro assicurava a tutte le “case di abitazione, anche se comprendono uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso” l'esenzione venticinquennale dall'imposta sui fabbricati (art. 13) ed altre agevolazioni fiscali relative all'acquisto delle aree, ai contratti di appalto, ai materiali impiegati nella costruzione, ai trasferimenti, ed ai mutui stipulati per la costruzione o la prima compravendita delle case stesse (artt. 13-19). La successiva legge Aldisio - 10 agosto 1950, n. 715, «Costituzione di un “fondo per l'incremento edilizio” destinato a sollecitare l'attività edilizia privata con la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione» - concedeva a privati, cooperative e consorzi mutui trentacinquennali “che non debbono gravare sui mutuatari per interessi, diritto di commissione e spese accessorie, in misura superiore al 4 per cento per anno” (art. 4) per coprire fino al 75% del costo dell'area e della costruzione (art. 3).

La città legale comprende d'altronde un coacervo di iniziative edilizie assolutamente eterogenee per dimensione, tipologia residenziale e qualità, spesso realizzate in totale autonomia e senza alcuna considerazione del quadro complessivo dello sviluppo urbano. Nonostante fosse il comparto tradizionalmente più rilevante dell'industria romana, il settore delle costruzioni era in buona parte caratterizzato da debolezza progettuale ed arretratezza produttiva. "In una città affamata di case, con un mercato in forte espansione e che non bada molto alla qualità",⁸³ accanto alla "tradizionale genericità e artigianalità pasticciona" dei costruttori improvvisati e delle numerose imprese di piccole e medie dimensioni a scarsa intensità di capitale,⁸⁴ i cosiddetti "palazzinari", operava infatti solo un ristretto numero di soggetti in grado di articolare la propria attività su larga scala e/o di investire sulla qualità e l'innovazione tecnica e progettuale.⁸⁵ Se questo risultava essere un tratto comune all'organizzazione dell'industria edilizia a livello nazionale,⁸⁶ a Roma con il passar del tempo il panorama produttivo venne parzialmente mutando, e dagli anni Sessanta si registrò una crescente presenza di promotori di maggiori dimensioni e capacità d'investimento.⁸⁷

Ma mentre della città legale si tratterà diffusamente nei prossimi capitoli concentrandosi sull'attività dell'Immobiliare, si analizzano ora più nel dettaglio le caratteristiche e le diverse articolazioni della città abusiva, la cui abnorme estensione costituisce uno dei nodi problematici più rilevanti dell'espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra.⁸⁸

Nel 1951 le aree costruite abusivamente occupavano 1.300 ettari ed ospitavano 150.000 persone; nel 1961 la superficie era passata a 3.500 ettari e gli abitanti a 400.000; nel 1971 si raggiunsero i 5.900 ettari per 600.000 abitanti, e nel 1981 8.500 ettari per 800.000 abitanti. Dopo un trentennio di continua crescita, a quest'ultima data la città abusiva copriva dunque il 28% del territorio romano, a fronte del 20% della città storica, del 40% della città speculativa e del 12% della città pubblica.⁸⁹ Ma in questo lasso di

⁸³ Avarello, 2000, p. 162.

⁸⁴ Manieri Elia, 1991, p. 544.

⁸⁵ "Negli anni del dopoguerra [...] si nota una minore professionalità imprenditoriale e architettonica rispetto agli anni Trenta [...]. Nell'edilizia privata e in quella pubblica, esiste uno scarto negativo impressionante nella consistenza, qualità, dimensione dei materiali usati" (Sanfilippo, 1994, p. 40).

⁸⁶ Rochat, Sateriale, Spano, 1980, pp. 8-9.

⁸⁷ Colasante, 1983, pp. 265 sgg.

⁸⁸ Clementi, Perego, 1983a. Brazzoduro, 1989.

⁸⁹ Insolera, 1993, p. 318. Il dilagare della città abusiva è d'altronde un tratto caratteristico delle grandi aree urbane dell'Europa mediterranea: negli anni Ottanta tra il 25 e il 50% della popolazione delle grandi città di Portogallo, Spagna, Italia centro-meridionale, Grecia e Turchia viveva in alloggi costruiti abusivamente (De Rosa, 2000, p. XI).

tempo la città abusiva, oltre ad essere cresciuta a dismisura, ha radicalmente cambiato faccia.⁹⁰

In una prima fase infatti, l'edilizia abusiva era sostanzialmente appannaggio delle fasce sociali a basso e bassissimo reddito, e la sua espressione più rilevante era costituita dagli alloggi precari dei cosiddetti borghetti.⁹¹ Al censimento del 1951 risultava che l'8,3% degli alloggi occupati era composto da "grotte, baracche, cantine, magazzini, negozi, uffici, locali di scuole e caserme, archi di mura e di ponti, carrozzoni ambulanti, ecc.", che ospitavano 105.004 persone.⁹² L'inchiesta parlamentare sulla miseria in Italia del 1951-52 rilevava a Roma 93.054 persone residenti in abitazioni improprie, oltre a 9.701 che vivevano in alloggiamenti collettivi di emergenza.⁹³ Secondo un'indagine realizzata nel 1957 dal Comune di Roma, gli abitanti degli alloggi precari erano 54.576 (13.703 famiglie), e gli insediamenti più consistenti erano i borghetti della Stazione Prenestina (3.086 abitanti) e di Via Latina (1.539), il Campo Parioli (1.484), via Roccantica alla circonvallazione Salaria (1.017), Prato Rotondo (957) e l'Acquedotto Felice (906).⁹⁴ Al censimento del 1961, le famiglie residenti in abitazioni improprie ammontavano a 20.032 (72.203 persone), mentre a quelli del 1971 e del 1981 erano scese rispettivamente a 6.770 (23.549 abitanti) ed a 545 (1.351 abitanti).

Ma proprio mentre la piaga dei borghetti veniva progressivamente sanata, l'abusivismo dilagava definitivamente, assumendo connotati nettamente imprenditoriali e speculativi, ed investendo sempre più i ceti medi immigrati o espulsi dalla vecchia Roma dei rioni e dei quartieri, sottoposta ai processi di *gentrification*.⁹⁵

Tutto il sistema della città spontanea registrò in quegli anni e in seguito una crescita di livello economico nettamente visibile nel tessuto sociale e nelle tipologie edilizie. Al bisogno di casa del muratore di prima immigrazione, legato ancora alle sue origini rurali, seguì la domanda di chi per cultura, per tradizioni, per stili e scelte di vita, voleva garantirsi una casa propria e qualche agio semirurale. La vecchia Italia contadina, che veniva morendo nelle campagne, trasportava nella città una parte del suo mondo.⁹⁶

L'abusivismo non è più a questo punto uno dei fenomeni di Roma; anzi non è neppure il problema principale, ma è il modo stesso di essere della città. È con l'abusivismo che Roma è arrivata alla

⁹⁰ Rossi, 2000, pp. 292-297.

⁹¹ Ferrarotti, 1974a; Ferrarotti, 1974b; Berlinguer, Della Seta, 1976.

⁹² Per valutare l'eccezionalità della situazione romana, basti considerare che in nessun altro grande comune italiano il numero degli occupanti gli "altri alloggi" superava le 30.000 unità.

⁹³ Vidotto, 2001, p. 279.

⁹⁴ Comune di Roma, 1958. Su Prato Rotondo, si veda Bonomo, 2003.

⁹⁵ Insolera, 1993, pp. 312-320.

⁹⁶ Vidotto, 2001, p. 336.

dimensione e all'estensione di una metropoli, proprio nei decenni in cui la crescita demografica si è arrestata.⁹⁷

Questa “esplosione della città abusiva” ha rappresentato per Sanfilippo “una tacita rivolta contro l’urbanistica legale e l’intera città conforme al piano regolatore e alla normativa edilizia”.⁹⁸ Analogamente, Vidotto ha sottolineato che “il grande fenomeno dell’abusivismo è il tratto più sintomatico e insieme più vitale della diffusa ostilità a una regolamentazione pubblica dello sviluppo urbano”.⁹⁹ Infine, secondo Clementi e Perego - il quale ultimo ha rilevato anche il nesso tra “la pratica di autosoddisfazione dei bisogni abitativi che ha prodotto la periferia abusiva” e “l’inadeguatezza logistica e tipologica, e la scarsità, delle case popolari”¹⁰⁰ - l’abusivismo “può essere spiegato come la manifestazione della domanda di autopromozione immobiliare alla quale il monopolio dei grandi investitori non ha lasciato nessuno spazio legale”.¹⁰¹

Ciò che appare certo, è che il dilagare dell’edilizia abusiva, sia residenziale che legata alle attività produttive e commerciali, ha potentemente contribuito a mettere in crisi qualsiasi ipotesi di crescita e gestione della città ancorata al piano regolatore e più in generale alla programmazione urbanistica.¹⁰²

A partire dagli anni Sessanta poi, ma in maniera più incisiva dalla seconda metà del decennio seguente, si è affrontato il problema di perimetrare e riqualificare per quanto possibile la “città abusiva”, dotandola dei servizi e trasformandola progressivamente in “città condonata”.¹⁰³

Il governo dell’espansione: piano regolatore ed amministrazione della città

Una delle critiche ricorrenti sulla Roma del secondo dopoguerra riguarda il fatto che non si sia adottata in maniera chiara ed univoca una direttrice privilegiata per l’espansione urbana, e che la crescita della città sia al contrario avvenuta “a macchia d’olio”, occupando gli spazi disponibili in maniera assolutamente disordinata.¹⁰⁴

⁹⁷ Insolera, 1993, p. 318.

⁹⁸ Sanfilippo, 1994, p. 36.

⁹⁹ Vidotto, 2001, p. IX.

¹⁰⁰ Perego, 1986, p. 34.

¹⁰¹ Clementi, Perego, 1983b, p. 218.

¹⁰² Rossi, 2000, p. 246.

¹⁰³ Scanferla, Sambo, Belli, 1983. Insolera, 1993, pp. 314 sgg. Rossi, 2000, pp. 310-312.

¹⁰⁴ Cfr. ad esempio Della Seta, Della Seta, 1988, p. 177. Mario Sanfilippo ha evidenziato come in realtà “in una prima fase, l’espansione edilizia *non* si è verificata «a macchia d’olio», ma la città è cresciuta in

L'opzione a favore di una direttrice preferenziale per lo sviluppo della città è stata alla base del dibattito sul nuovo piano regolatore, la cui vicenda ha accompagnato - tra accelerazioni, frenate, sterzate ed inversioni di rotta - l'intera fase dell'espansione urbana qui considerata.¹⁰⁵

Già dai primissimi anni del dopoguerra infatti, il piano del 1931 - la cui scadenza era fissata dalla legge urbanistica del 1942 al primo settembre 1952 (anche se venne più volte prorogata), ma la cui "durata effettiva" non ha superato secondo Insolera i cinque o sei anni¹⁰⁶ - appariva inadeguato a regolare la crescita della città, interessata da un'espansione demografica senza precedenti nella sua storia.

Nei primi anni Cinquanta si mise in moto la macchina burocratica che avrebbe condotto alla stesura del nuovo piano, con l'istituzione dell'Ufficio speciale per il nuovo piano regolatore (Usnpr) nel 1953, e della "Grande Commissione" e del Comitato di elaborazione tecnica (Cet) l'anno seguente. Nella proposta di piano formulata da quest'ultimo, si individuava nel semianello orientale la sede privilegiata dello sviluppo urbano residenziale e direzionale. Questa opzione era sostenuta da gran parte degli urbanisti e dalla sinistra, mentre l'assenza di una direttrice di espansione imposta dall'alto costituiva l'obiettivo primario della proprietà fondiaria, interessata alla valorizzazione delle aree edificabili tutto intorno alla città. L'impostazione originariamente proposta dal Cet si andò sostanzialmente eclissando negli anni seguenti, che videro l'avvicinarsi di vari progetti di piano, sino a quello infine adottato dal Consiglio comunale nel dicembre 1962 ed approvato dal Presidente della Repubblica nel dicembre 1965.¹⁰⁷ Questo era infatti caratterizzato da un "atteggiamento iper-garantista (della proprietà privata)",¹⁰⁸ cioè degli interessi dei proprietari fondiari, e - pur prevedendo una maggiore espansione residenziale e direzionale verso l'Eur ed il mare, ed in subordine verso est - delineava una Roma estesa in tutte le direzioni, confermandone la tradizionale struttura concentrica.

tutte le direzioni lungo i grandi assi stradali (per lo più antiche vie consolari). Tra le varie zone d'espansione sono rimasti ineditati molti varchi [...] che soltanto in un secondo tempo saranno edificati, realizzando le malfamate *saldature*, ossia l'edificazione dei terreni intermedi con strepitosi incrementi dei valori fondiari. Se è proprio indispensabile una metafora, si potrebbe dire che l'espansione edilizia assomiglia alle «dita d'una mano» a 360°" (Sanfilippo, 1994, p. 25).

¹⁰⁵ Sulla "battaglia del piano", il suo parto travagliato e le previsioni dei vari elaborati, cfr. in particolare Insolera, 1993, pp. 220 sgg.; Avarello, 2000, pp. 173-179; Rossi, 2000, pp. 237-249.

¹⁰⁶ Insolera, 1993, p. 150.

¹⁰⁷ Il nuovo piano ebbe presto bisogno di una revisione, per integrare le modifiche introdotte dal decreto di approvazione e dalla legge 167 del 1962 (per cui vedi sopra); nell'ottobre 1967 venne dunque adottata dal Consiglio comunale la Variante generale, approvata dal Ministro dei Lavori pubblici nel dicembre 1971. Altre due varianti, una relativa alla revisione delle norme di attuazione del piano, l'altra al recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi, furono poi adottate nel 1974 e nel 1978 (Rossi, 2000, pp. 309-312).

¹⁰⁸ Avarello, 2000, p. 180.

Il piano regolatore comunque, “pur criticabile, rappresentava un passo avanti rispetto a quello del 1931, e segnava, almeno nelle intenzioni, uno spartiacque rispetto alla crescita disordinata e piena di ombre del periodo precedente”.¹⁰⁹

Il piano del 1931 infatti, che già al momento della stesura lasciava fuori dei propri confini rilevanti nuclei edificati o in corso di edificazione nei suburbi e nell’agro romano, “riletto a distanza di decenni [...] appare come un elenco impressionante di indicazioni inattuata”.¹¹⁰ Oltre agli insediamenti successivamente sorti al di fuori del piano stesso sotto forma di lottizzazioni convenzionate o abusive,¹¹¹ bisogna infatti considerare che le sue originarie previsioni furono integrate, ma anche radicalmente modificate, dalla miriade di piani particolareggiati via via adottati per singole zone della città,¹¹² la cui redazione, in alcuni casi direttamente ad opera dei privati interessati,¹¹³ era in generale “fortemente condizionata dalla proprietà fondiaria, attraverso varianti a ripetizione che portano al generale innalzamento delle densità abitative, alla sostituzione dei tipi edilizi e alla riduzione degli spazi pubblici”.¹¹⁴ Molto discutibile appare dunque la gestione del piano da parte dell’amministrazione capitolina,

scarsamente incline a impugnare gli specifici strumenti di attuazione previsti. E in particolare l’esproprio delle aree fabbricabili, nell’ambito dei piani particolareggiati, che in teoria avrebbero dovuto costituire la principale modalità di attuazione del piano, [...] ma che in pratica furono una delle modalità ricorrenti del suo stravolgimento.¹¹⁵

Una politica urbanistica organica, capace di gestire efficacemente la crescita fisica della città in base alle più rilevanti esigenze pubbliche, presupponeva del resto scelte nette e

¹⁰⁹ De Nicolò, 2000, p. 84.

¹¹⁰ Vidotto, 2001, p. 191.

¹¹¹ Avarello, 2000, pp. 166-168.

¹¹² Tra il 1931 e il 1965 se ne contano 167, cui vanno sommate le circa 250 varianti (Insolera, 1993, p. 150).

¹¹³ Nel novembre 1953, nel corso di una discussione in Consiglio comunale sull’opportunità di appaltare alla Società generale immobiliare alcuni lavori di sistemazione stradale a Monte Mario, l’ex assessore liberale all’Urbanistica Cattani denunciava come fosse “intollerabile che piani particolareggiati di sistemazione urbanistica vengano predisposti da privati” (cfr. cap. II); la Relazione alla Variante generale del 1967 affermava invece: “L’attuazione di un Piano generale non può essere impostata su soluzioni episodiche e staccate l’una dall’altra, come è avvenuto fino a ieri con piani particolareggiati tradizionali. [...] I piani particolareggiati attraverso i quali è stato attuato il Piano di massima del 1931, furono in realtà privi di un vero contenuto tecnico, e la loro stessa casuale ed illogica definizione planimetrica rivelava fini di carattere amministrativo e patrimoniale piuttosto che urbanistico” (Asc, Vcc, verbale del 12 novembre 1953, *Appalto lavori sistemazioni stradali zona Monte Mario a pagamento differito...*, p. 3298; verbale del 13 ottobre 1967, *Adozione di una variante generale al P.R. di Roma...*, p. 7191).

¹¹⁴ Cuccia, 1991, p. 182.

¹¹⁵ Avarello, 2000, p. 164.

coraggiose, che avrebbero inevitabilmente penalizzato gli interessi della proprietà fondiaria.

L'assenza di un piano lasciava invece libero campo alla manifestazione degli interessi consentendo all'amministrazione un ruolo di mediazione caso per caso delle singole esigenze, grandi o piccole che fossero. [...] La politica della Dc fu quella di lasciare aperte tutte le opzioni, dalla regolamentazione all'abuso, senza ostacolare i poteri forti, accogliendo le pressioni clientelari, lasciando gestire a livello nazionale i provvedimenti generali per la casa, come il blocco dei fitti, che avevano una fortissima ricaduta in una città come Roma.¹¹⁶

Anche nel caso del nuovo piano regolatore del 1962-65, è stata soprattutto la sua concreta gestione – “portata avanti dalle varie Amministrazioni secondo una linea generalmente priva di coerenza e di organicità, disposta a tollerare abusi e illeciti e incapace di darsi un programma d'azione in sintonia con l'idea di città contenuta nel Piano” stesso¹¹⁷ - a determinare una crescita urbana disordinata, che ha condotto alla saturazione della prima cinta periferica e all'esplosione dell'abitato nella campagna romana, “in un cieco saldamento con le realtà circostanti” realizzatosi attraverso “uno «slabbramento» molecolare del costruito sul territorio”.¹¹⁸ In piena fase di elaborazione del piano, del resto, le sue previsioni venivano clamorosamente contraddette dal complesso delle infrastrutture realizzate per le Olimpiadi del 1960, che favorivano – in particolare attraverso la via Olimpica, che collegava il Portuense con la Salaria - l'espansione della città nel settore occidentale.¹¹⁹

A posteriori appare chiaro [...] come una scelta «direzionata» (in qualsiasi direzione si scegliesse, non solo a est) comportasse necessariamente una considerevole capacità di governo e di gestione da parte dell'amministrazione, strategie ben definite e perseguite con determinazione, strumenti adeguati (il ricorso sistematico all'esproprio preventivo, ma non solo) e risorse importanti. Condizioni che l'ottimismo di alcuni progettisti lasciava forse intravedere, ma che in sostanza mancavano – e mancheranno – nell'amministrazione capitolina e nel governo nazionale.¹²⁰

Il quadro amministrativo cui si riferisce Paolo Avarello quando evidenzia come l'opzione a favore di una direttrice preferenziale per l'espansione urbana fosse

¹¹⁶ Vidotto, 2001, p. 288.

¹¹⁷ Rossi, 2000, p. 246.

¹¹⁸ Piccioni, 2003, pp. 95-96.

¹¹⁹ Sanfilippo, 1993, pp. 125-126. Vidotto, 2001, pp. 292-293. La via Olimpica è stata polemicamente soprannominata “la strada delle aree”, per aver contribuito con il suo tracciato alla forte valorizzazione dei terreni di alcuni dei maggiori proprietari fondiari romani (Berlinguer, Della Seta, 1976, pp. 123-125).

¹²⁰ Avarello, 2000, p. 176.

sostanzialmente irrealistica, è quello delle giunte centriste che governarono la città dal 1947 al 1961. Ad esse succedettero le maggioranze di centro-sinistra, che ressero il Campidoglio fino alla metà degli anni Settanta, quando, dopo un biennio di “intese istituzionali” (1974-76), si insediò la prima “giunta rossa” della capitale, retta dal già menzionato Argan.¹²¹

Si è visto sopra come molti autori abbiano denunciato le gravi responsabilità dell'amministrazione comunale rispetto alle storture dello sviluppo urbano del secondo dopoguerra. Principali obiettivi di queste critiche sono appunto le giunte centriste, le “spaventose amministrazioni capitoline degli anni '50”,¹²² guidate dai sindaci Salvatore Rebecchini (novembre 1947 – luglio 1956), Umberto Tupini (luglio 1956 – gennaio 1958) ed Urbano Ciocchetti (gennaio 1958 – luglio 1961), tutti esponenti democristiani.

La Dc romana - molto vicina, politicamente ed economicamente, al Vaticano – seguì in tutta questa fase un orientamento decisamente conservatore, ricorrendo all'appoggio esterno di monarchici e missini per sostenere le giunte in Campidoglio. Anche dopo il fallimento della cosiddetta “operazione Sturzo”, promossa dalla destra del partito nel 1952, questa linea non venne messa in discussione.¹²³ A cavallo tra anni Cinquanta e Sessanta, in netta controtendenza rispetto alla direzione nazionale, che sotto la guida di Aldo Moro tendeva al graduale coinvolgimento dei socialisti nel governo, la giunta Ciocchetti si reggeva ancora sui voti dei monarchici e del Movimento sociale.¹²⁴

Ciocchetti era del resto “il tipico rappresentante di un ceto amministrativo strettamente legato alla nobiltà terriera e alla finanza vaticana: coerente interprete di una prassi di governo che riconosceva e favoriva gli interessi immobiliari di quel mondo”.¹²⁵ Egli è stato indicato, insieme a Rebecchini, come il maggior responsabile del cosiddetto “sacco di Roma”, compiuto in questi anni dalle forze della speculazione fondiaria ed edilizia grazie alla complice arrendevolezza dell'amministrazione comunale.¹²⁶

¹²¹ Caracciolo, 1993. Pagnotta, 1997.

¹²² Insolera, 1993, p. 264.

¹²³ Pagnotta, 1997, pp. 27-28, 38-39. De Nicolò, 2000, pp. 82-83. Sulle istanze del mondo cattolico rispetto alla capitale, e sul clima culturale e politico in cui venne concepita l'operazione Sturzo, cfr. Riccardi, 1979.

¹²⁴ Talamo, 2000, pp. 26-27.

¹²⁵ Vidotto, 2001, p. 276.

¹²⁶ La metafora del “sacco di Roma” venne introdotta nell'agone politico da Aldo Natoli, segretario della federazione romana del Pci, che nel febbraio 1954, in una serie di interventi in Consiglio comunale poi raccolti in volume, denunciò la speculazione sulle aree fabbricabili e l'anarchia edilizia che imperavano nella capitale grazie alla compiacenza dell'amministrazione Rebecchini (Natoli, 1954). Tale metafora ha poi goduto di ampia fortuna tra gli studiosi che si sono interessati alla Roma del secondo dopoguerra: cfr. tra gli altri Della Seta, Della Seta, 1988, pp. 165 sgg.; Caracciolo, 1993, p. 61.

Ma se l'operato delle giunte centriste appariva discutibile al punto che lo stesso assessore in carica all'Urbanistica riconosceva nel 1953 che c'era "di che scandalizzarsi",¹²⁷ nessuna profonda svolta riformatrice sul versante della programmazione e gestione dello sviluppo urbano si è riscontrata negli anni delle amministrazioni di centro-sinistra, tutte del resto saldamente guidate da sindaci democristiani.¹²⁸

Alla luce del quadro qui brevemente delineato, non sorprende quindi che, laddove alcuni autori hanno sottolineato gli elementi di continuità tra la politica urbanistica del periodo fascista e quella del secondo dopoguerra,¹²⁹ altri abbiano invece evidenziato che "nel trentennio 1945-1975 c'è stato un sostanziale arretramento nella gestione della città e del territorio comunale".¹³⁰

Non vi è dubbio che con l'avvento del periodo ad egemonia democristiana [...] si verificò una vera e propria rottura, e l'urbanistica fece sostanziali passi indietro. La tesi, che una copiosa storiografia ha finora avvalorato [...], secondo cui tra i due periodi vi sarebbe stata una continuità ed una sostanziale identità, lungo una linea di sviluppo omogenea ed ininterrotta, non regge [...] al riscontro dei fatti. Al contrario: tutti quei meccanismi legislativi di contenimento dello strapotere della rendita fondiaria e di governo del territorio che il fascismo aveva pur prodotto [...], vennero immediatamente disinnescati, lasciati inoperanti e nella maggior parte dei casi riposti nel cassetto. Da una politica di marcato dirigismo, che comunque tendeva a porre sotto controllo l'uso del territorio, si passa ora ad una politica che riconsegna tale prerogativa nelle mani del proprietario e ridà spazio alla rendita.¹³¹

Secondo i critici più severi delle amministrazioni capitoline del secondo dopoguerra, dunque, "i poteri pubblici consegnarono nelle mani dei privati tutte le proprie funzioni e prerogative in materia di gestione del territorio".¹³²

Il panorama nazionale degli anni Cinquanta e Sessanta, del resto – al di là di "alcuni casi di gestione intelligente e corretta dell'urbanistica e del territorio", che per quanto concerne le grandi città si riducono sostanzialmente a Bologna e, in misura minore, Firenze – ci restituisce il quadro di un'urbanizzazione guidata dalla rendita fondiaria e dal cosiddetto "blocco edilizio", in un contesto in cui la progressiva e intensa concentrazione della popolazione e delle attività su circa un decimo del territorio

¹²⁷ Relazione dell'assessore liberale Storoni del 22 dicembre 1953, riportata in Insolera, 1993, pp. 207-208.

¹²⁸ Insolera, 1993, pp. 296 sgg. Vidotto, 2001, pp. 302-304.

¹²⁹ Cfr. ad esempio Insolera, 1993, pp. 173-174, 184-185.

¹³⁰ Sanfilippo, 1994, p. 51.

¹³¹ Della Seta, Della Seta, 1988, p. 168. Cfr. anche Avarello, 2000, p. 163.

¹³² Della Seta, Della Seta, 1988, p. 175.

nazionale, con la conseguente crescente domanda di suolo edificabile a fronte di un'offerta forzatamente limitata, rendeva l'attività di compravendita dei terreni più lucrativa di qualsiasi iniziativa direttamente produttiva.¹³³

Volendo considerare in maniera equilibrata la politica urbanistica condotta a Roma dalle giunte centriste e poi dalle maggioranze di centro-sinistra, non si può comunque sottovalutare la rilevanza delle croniche ristrettezze economiche, e del costante, e crescente, deficit di bilancio del Comune.¹³⁴ Che ruolo abbia avuto questo fattore nell'ostacolare una più decisa politica di pianificazione e gestione dello sviluppo urbano, e in che misura esso si sia intrecciato con la subordinazione agli interessi di proprietari fondiari e costruttori, resta in buona parte da indagare. Non si può infatti sottovalutare la circostanza che le difficoltà di cassa del Comune erano legate a doppio filo al carattere caotico dell'espansione urbana, dal momento che l'amministrazione si trovava ad inseguire con le opere di urbanizzazione le iniziative edilizie intraprese dai privati ai quattro angoli del territorio comunale.¹³⁵

Quel che invece appare certo, è che l'amministrazione comunale non è stata assolutamente in grado di controbilanciare efficacemente le spinte provenienti dalle forze della proprietà fondiaria e della speculazione edilizia in direzione di "un non governo dell'urbanistica".¹³⁶ Il Campidoglio ha quindi condotto una politica urbanistica debole, e non ha saputo, o voluto, impostare un programma di efficace gestione dell'espansione urbana secondo criteri di utilità pubblica.

A questo proposito, Vidotto ha evidenziato come anche le opposizioni abbiano avuto delle responsabilità al riguardo:

La sinistra invece, priva di una visione articolata dello sviluppo urbano e pesantemente condizionata, nell'interagire con le forze reali e i bisogni diffusi, da un ricorrente moralismo populista e dalla difficoltà di tallonare la Dc sul problema della casa, scelse una linea di deprecazione e denuncia. Incapace di individuare propri interlocutori sul versante delle imprese e degli interessi immobiliari mantenne toni

¹³³ Dematteis, 1995, pp. 666 sgg.

¹³⁴ De Nicolò, 2000, pp. 90-95.

¹³⁵ Di particolare interesse appare a questo riguardo la questione dei contributi di miglioria, al cui versamento erano tenuti i privati beneficiari di opere di piano regolatore realizzate dal Comune. In base a una semplice elaborazione sui dati forniti nel 1968 dall'assessore competente, risulta ad esempio che la forbice tra i contributi accertati e quelli riscossi, che nel 1947 era abbastanza contenuta (i contributi riscossi coprivano l'89,5% di quelli accertati), dieci anni dopo si era sensibilmente allargata (nel 1957 la percentuale era del 4,1%), per poi ridursi nuovamente nel decennio seguente (1967: 71,3%) (Asc, Vcc, verbale del 5 marzo 1968, pp. 2598-2599).

¹³⁶ Avarello, 2000, p. 170.

antagonistici e di pura interdizione. Nell'alternativa fra complice arrendevolezza e pianificazione punitiva risultava sconfitta ogni ipotesi di progettazione virtuosa della città.¹³⁷

Il prodotto di queste complesse dinamiche è stata una città cresciuta su se stessa in maniera disordinata e caotica, a tutto svantaggio dei suoi abitanti, costretti a vivere in un contesto urbano disorganico ed afflitto da molti problemi - ai più rilevanti dei quali si accenna nel prossimo e conclusivo paragrafo.

I problemi della città: casa, infrastrutture e servizi, mobilità e trasporti

Per la rilevanza quantitativa e le profonde implicazioni sociali della questione, non si può iniziare questa breve rassegna dei maggiori problemi della Roma del secondo dopoguerra che dalla tematica della casa.

Si è già detto dei borghetti, che hanno rappresentato una piaga aperta nel tessuto della città fino al principio degli anni Ottanta. Ma gli alloggi precari erano lungi dall'esaurire le problematiche legate alla casa nel periodo che a noi qui interessa.

In una prima fase infatti, si registrava una forte carenza di abitazioni: il censimento del 1951 rilevava un eccesso del numero di famiglie residenti rispetto a quello di abitazioni disponibili di ben 106.567 unità. Non stupisce quindi che solo il 38,1% delle abitazioni occupate risultassero essere non affollate, mentre ben 600.689 persone vivevano in alloggi affollati e 520.517 in alloggi sovraffollati.¹³⁸ Sono dati che offrono la rappresentazione numerica di un contesto cittadino a forte tensione abitativa, in cui la coabitazione di più nuclei familiari sotto lo stesso tetto era per molti la norma - ed in cui inoltre la dotazione di servizi era spesso deficitaria: meno della metà delle abitazioni occupate (152.678 su 308.982) disponevano infatti contemporaneamente di cucina, acqua potabile, latrina, bagno, elettricità e gas.

Nei decenni seguenti, grazie alla consistente produzione di edilizia residenziale, il divario tra il numero delle famiglie e quello degli alloggi si è andato progressivamente assottigliando, fino a risultare annullato ai censimenti del 1971 e del 1981, che hanno registrato un eccesso rispettivamente di 46.812 e 76.724 abitazioni rispetto ai nuclei familiari residenti.

¹³⁷ Vidotto, 2001, pp. 288-289.

¹³⁸ Ai fini del censimento erano considerate non affollate le abitazioni occupate in media da non più di una persona per stanza; affollate quelle occupate da più di una e fino a due persone per stanza; sovraffollate quelle occupate da più di due persone per stanza.

Se da un lato si è quindi avuta una progressiva riduzione del tasso di affollamento degli alloggi, con la coabitazione che non costituiva più la drammatica realtà degli anni Cinquanta, dall'altro ancora nel 1971 in tutto il settore orientale e nei suburbi occidentali la densità rimaneva elevata,¹³⁹ ed una ricerca condotta sui dati censuari - ma con criteri diversi da quelli utilizzati dall'Istat - indicava che il 29,1% delle famiglie romane viveva ancora in condizioni di "affollamento accentuato" ed il 21,3% di "affollamento critico".¹⁴⁰

Questa situazione si può spiegare con la sfasatura tra una produzione edilizia orientata in buona parte verso un'offerta di tipologie medie e signorili, quantomeno nel prezzo, ed una domanda che riguardava invece prevalentemente abitazioni a basso costo, e che non trovava quindi sufficiente soddisfazione nel mercato. Conseguentemente, nonostante lo stock di alloggi disponibili crescesse fino a raggiungere e superare il numero delle famiglie residenti, molte di queste, a causa degli elevati prezzi di vendita e dell'alto livello dei fitti,¹⁴¹ erano escluse dal mercato, e alimentavano il diffuso fenomeno della coabitazione - oltre che, come visto sopra, l'abusivismo. Per la capitale non si trattava d'altronde di una circostanza inedita: già negli anni della "febbre edilizia" di fine Ottocento, infatti, "le case costruite non corrispondevano al ceto di chi ne aveva bisogno, e così c'erano contemporaneamente case vuote e gente senza casa".¹⁴²

Sono del resto dinamiche riscontrabili più in generale a livello nazionale: nel secondo dopoguerra infatti in Italia si è costruito molto - come visto sopra, i vani di abitazione sono passati dai 37.418.000 del 1951 ai 64.136.000 del 1971, con una crescita ben superiore a quella della popolazione, che da 47.515.537 abitanti è passata a 54.136.547 - ma all'incremento del patrimonio edilizio non è corrisposto automaticamente un miglioramento delle condizioni abitative, anche perché molti dei nuovi vani costruiti appartenevano a seconde case o, specie nelle grandi città, erano destinati ad attività terziarie.¹⁴³

¹³⁹ Seronde Babonaux, 1983, pp. 346-350.

¹⁴⁰ De Grassi, 1979, p. 81. Diversamente dalle rilevazioni censuarie, in questa indagine si prendevano in considerazione le famiglie e non le abitazioni in condizioni di affollamento, e si escludeva inoltre la cucina dal novero delle stanze utilizzabili.

¹⁴¹ Nel 1956 ad esempio, l'affitto medio mensile per stanza a Roma (3.242 lire) era più elevato che negli altri capoluoghi di provincia, con un valore quasi doppio rispetto a quelli di Torino e Milano (rispettivamente 1.712 e 1.708 lire) (Istat, *Annuario statistico italiano 1957*, Tav. 367 - Prezzi dei combustibili, tariffe di alcuni servizi, p. 350).

¹⁴² Insolera, 1993, p. 61. I dati censuari indicano che nei decenni del secondo dopoguerra le abitazioni non occupate aumentarono costantemente, passando dalle 10.248 (41.051 stanze) del 1951 alle 113.468 (404.522 stanze) del 1981.

¹⁴³ Bortolotti, 1978, pp. 217-218. Dematteis, 1995, p. 667.

Nel nostro paese inoltre, come sottolineato da Lando Bortolotti, la “esiguità dell’offerta in affitto” è stato “un carattere permanente dell’edilizia del dopoguerra”, particolarmente accentuato nei centri urbani di maggiori dimensioni.¹⁴⁴ L’aspirazione alla proprietà della casa era profondamente radicata in particolare nei ceti medi, e l’obiettivo di dare un’abitazione propria ad ogni famiglia costituiva uno dei capisaldi della politica sociale della Democrazia cristiana,¹⁴⁵ “come elemento di continuità con la tradizione contadina, come garanzia di sicurezza economica e stabilità politica e come strumento di differenziazione e di prestigio piccolo-borghese”.¹⁴⁶ Per quanto riguarda Roma, la percentuale di abitazioni in proprietà è cresciuta dal 20,3% del 1951 al 46,7% del 1981: valori inferiori alla media nazionale (che ha raggiunto il 58,9%), ma nettamente superiori a quelli delle altre grandi città (Milano si è fermata al 35,5%, Napoli al 37, Torino al 37,9).¹⁴⁷

Durante gli anni della ricostruzione e della successiva accelerazione dello sviluppo economico c’è stata una trasformazione notevole nella mentalità collettiva di vari ceti romani: il mito della casa in proprietà è diventato egemone a vari livelli sociali e con differenti realizzazioni economiche. Ancora negli anni Trenta molti strati sociali romani - anche abbienti - erano immuni dall’ossessione di acquistare la casa d’abitazione. Invece a partire dagli anni Cinquanta il mito della casa in proprietà s’impose e trionfa come forma di sicurezza sociale e di estrema assicurazione contro l’inflazione e la svalutazione della lira.¹⁴⁸

Un mercato privato sbilanciato verso l’offerta di alloggi medi e signorili in proprietà, un intervento pubblico quantitativamente contenuto nelle iniziative edilizie dirette, ed in buona parte orientato verso i ceti medi attraverso sovvenzioni ed agevolazioni fiscali e creditizie, sono gli ingredienti che insieme all’alto livello dei fitti hanno prodotto una situazione di forte difficoltà abitativa per i ceti popolari. Conseguentemente, si è avuta una notevole conflittualità sociale sul versante della casa, che ha accompagnato l’intera vicenda della Roma del secondo dopoguerra, fino all’esplosione dei movimenti di

¹⁴⁴ Bortolotti, 1978, p. 264.

¹⁴⁵ Ivi, p. 244.

¹⁴⁶ Rochat, Sateriale, Spano, 1980, pp. 13-14, 58-61 (citiamo da p. 13).

¹⁴⁷ Aureli Cutillo, Mignella Calvosa, 1989, p. 53. La percentuale di abitazioni in proprietà segue di norma un andamento inversamente proporzionale alla dimensione del centro abitato, risultando nettamente più alta nelle zone rurali rispetto alle grandi aree urbane. L’intenso processo di diffusione della proprietà della casa a livello nazionale, ha portato sul finire del secolo l’Italia ad essere, insieme alla Spagna e dietro la sola Irlanda, il secondo paese per percentuale di famiglie che abitano in un alloggio di proprietà (Oliva, 1997, p. 551).

¹⁴⁸ Sanfilippo, 1994, pp. 32-33.

occupazione degli alloggi vuoti ed autoriduzione dei fitti a cavallo tra anni Sessanta e Settanta.¹⁴⁹

Il problema della casa si presentava di nuovo come il nodo cruciale della vita cittadina. Intorno alla sua soluzione si giocarono le fortune politiche dei partiti e si misurarono le capacità progettuali dell'amministrazione. In questo campo iniziativa pubblica, investimenti privati, speculazione si confrontarono con le attese dei cittadini: disponibilità di alloggi, fitti contenuti e, soprattutto, l'aspirazione alla proprietà formale o di fatto della casa. Nel tempo questi obiettivi furono sostanzialmente raggiunti grazie a una serie di interventi normativi, all'azione diretta di enti pubblici o semipubblici e alla messa in opera di un complesso intreccio politico e clientelare che attraverso cooperative, mobilitazione dal basso, abusi e condoni edilizi diede luogo a un consolidato sistema di grandi e piccoli privilegi, di diffuse e articolate parzialità: mantenendo sempre precario e mai equamente risolto l'equilibrio fra aspirazioni e diritti.¹⁵⁰

Negli anni Settanta e Ottanta, per l'effetto combinato della flessione e poi arresto dell'incremento demografico e della realizzazione di importanti programmi di edilizia residenziale pubblica e mista, l'emergenza casa è stata ridimensionata rispetto ai decenni precedenti, pur riemergendo in forme nuove fino ai giorni nostri, investendo soprattutto gli immigrati stranieri, gli anziani a rischio sfratto ed i "giovani" che faticano a sganciarsi dalla coabitazione con la famiglia di origine.

Per quanto concerne invece infrastrutture e servizi pubblici, si è visto sopra come l'amministrazione comunale si sia spesso trovata a dover rincorrere con le opere di urbanizzazione l'iniziativa privata, lasciata libera di agire senza forti vincoli di localizzazione. Ma la tempestività nella realizzazione delle infrastrutture variava in relazione a una molteplicità di fattori, ed era tutt'altro che inconsueto il caso di nuove edificazioni carenti di strade asfaltate, illuminazione pubblica o allaccio alle reti idrica e fognante.¹⁵¹

Nel settore sanitario, gli istituti di cura, pubblici e privati, sono aumentati dai 110 del 1955 ai 142 del 1971, ma il numero di posti letto disponibili ogni mille abitanti è diminuito da 10,7 a 10,4, con una più marcata flessione negli istituti pubblici (da 8,2 a

¹⁴⁹ Cfr. Marcelloni, 1974; Tozzetti, 1989; Musci, 1990; Bonomo, 2005.

¹⁵⁰ Vidotto, 2001, p. 280.

¹⁵¹ Emblematico al riguardo il caso del quartiere Magliana Nuova, comunemente noto come *Magliana tout court*, la cui stessa edificazione presentava del resto anomalie ed irregolarità (Bonomo, 2003, pp. 87-89).

7,4).¹⁵² Inoltre, i servizi ospedalieri non erano distribuiti in maniera omogenea sul territorio e molte nuove zone di espansione soffrivano la carenza di strutture.

Le politiche assistenziali, affidate all'Eca (Ente comunale di assistenza), non riuscivano a fronteggiare in maniera esaustiva le varie forme di disagio sociale presenti in città, anche in virtù di un atteggiamento che tendeva ancora a delegare tali funzioni alla tradizionale rete assistenziale ecclesiastica.¹⁵³

Il settore scolastico scontava inizialmente una situazione di forte emergenza, determinata dal fatto che per molti anni dopo la fine della guerra migliaia di sinistrati, sfollati e profughi vissero nelle scuole, trasformate in accantonamenti.¹⁵⁴ In conseguenza del massiccio incremento demografico, sommato alle distruzioni belliche, si registrava una profonda carenza di infrastrutture, riequilibrata solo al principio degli anni Ottanta, grazie all'arresto della crescita della popolazione ed ai programmi di edilizia scolastica avviati dalle maggioranze di centro-sinistra e poi dalle giunte rosse. Il patrimonio scolastico del Comune, infatti, che alla fine degli anni Cinquanta non raggiungeva i duecento edifici, superava gli ottocento nella seconda metà degli anni Settanta,¹⁵⁵ mentre i doppi turni, che nell'anno scolastico 1976-1977 erano ancora oltre tremila, dieci anni dopo erano scesi a 115.¹⁵⁶

Per quanto riguarda il verde pubblico, la quota pro-capite cittadina, che nel 1928 era di 6,7 mq, era scesa nel 1962 a soli 3,4. Il nuovo piano regolatore prevedeva un articolato sistema di parchi dell'estensione di 12.835 ettari, con una dotazione media di 29 mq per abitante. Anche in questo ambito però, l'attuazione delle prescrizioni del piano risultò parziale e tardiva, e nel 1972 le aree verdi accessibili alla cittadinanza coprivano solo 1.998 ettari. La dotazione di verde crebbe poi fino a raggiungere i 2.553 ettari nel 1985, con una quota pro-capite di 8,6 mq, ma con forti squilibri nella localizzazione, a danno soprattutto delle circoscrizioni IV (Monte Sacro, Val Melaina), IX (Appio Latino, Tuscolano) e XVIII (Aurelio, Boccea).¹⁵⁷

Anche le aree attrezzate e gli impianti per le attività sportive, infine, risultavano carenti e inegualmente distribuiti sul territorio. A metà degli anni Sessanta ad esempio, accanto

¹⁵² Istat, *Annuario di statistiche sanitarie*, vol. I, 1955, p. 291; vol. XVII, 1971-72, pp. 374-375.

¹⁵³ De Nicolò, 2000, p. 110.

¹⁵⁴ Comune di Roma, 1953. Un già menzionato documentario Luce del 1952 riferiva che a quella data dei 45 edifici scolastici occupati a scopo abitativo, tredici non erano ancora stati liberati (*Roma '52*, Ugo Mantici, 1952).

¹⁵⁵ A partire dai primi anni Sessanta venne superata la soglia dei 20 edifici costruiti per anno, ed il picco assoluto si registrò con i 96 realizzati nel 1976 (Comune di Roma, Università degli Studi di Roma "La Sapienza", 2001, pp. 83-84).

¹⁵⁶ Comune di Roma, 1990, p. 3

¹⁵⁷ Comune di Roma, 1982, p. 9. Comune di Roma, 1987, pp. 195-200. Insolera, 1993, pp. 279-283.

ai pochi quartieri ampiamente forniti di infrastrutture - come Eur, Parioli e Della Vittoria, che ospitavano gli impianti olimpici, e sui quali gravitava buona parte della popolazione sportiva della città - ve ne erano molti la cui dotazione era scarsa o addirittura nulla.¹⁵⁸

Il peggio di Roma: traffico e trasporti. Così titolava la prima pagina della cronaca romana de «Il Messaggero» del 23 febbraio 1999, riportando i risultati di un sondaggio sulla percezione della qualità dei servizi pubblici da parte dei cittadini, che rivelava il basso grado di soddisfazione per il trasporto pubblico e indicava la viabilità come la questione più urgente da risolvere.¹⁵⁹ E se è vero che “il problema della mobilità urbana è divenuto progressivamente il problema centrale della città”,¹⁶⁰ le radici di questo stato di cose affondano nei decenni che si stanno qui considerando.

In relazione alle pesanti distruzioni belliche, a livello nazionale gli interventi sul sistema delle comunicazioni nel dopoguerra vennero concentrati sulla rete stradale e i ponti, mentre restarono sullo sfondo le questioni del traffico urbano e della realizzazione di moderni sistemi di trasporto pubblico nelle maggiori città.¹⁶¹

A Roma, quest'ultimo uscì gravemente provato dal secondo conflitto mondiale, e nei primi tempi del dopoguerra la mobilità collettiva era assicurata essenzialmente dalle “camionette”.¹⁶² Poi l'Atac (Azienda tranviaria autofiloviaria comunale, poi Azienda tramvie ed autobus del Comune di Roma) riorganizzò la sua rete, che tornò nel 1948 all'estensione dell'anteguerra (439 km), per poi raggiungere i 683 km nel 1958 ed i 1.264 nel 1968.¹⁶³ Accanto all'Atac operavano altre due società che gestivano linee che effettuavano anche servizio urbano: la Stefer (Società tramvie e ferrovie elettriche romane), che gestiva le ferrovie per il Lido di Ostia e Fiumicino-Alatri e le tramvie ed autolinee dei Castelli romani, oltre alla linea B della metropolitana; e la Srfn (Società romana per le ferrovie del nord), che gestiva la ferrovia Roma-Nord per Viterbo.¹⁶⁴

¹⁵⁸ Bodo, 1966. Clerici, Teresi, Vitellozzi, 1966.

¹⁵⁹ Solo il 30–38% del campione indagato (mille persone maggiorenni) dichiarava di essere soddisfatto del trasporto pubblico della metropolitana, e la percentuale scendeva al 16-20% per quello di superficie, mentre la viabilità era indicata come il problema più urgente da risolvere dall'82-88% degli interpellati. I valori riportati erano “doppi” poiché la rilevazione era stata effettuata due volte, nel settembre 1998 e nel febbraio 1999.

¹⁶⁰ De Nicolò, 2000, p. 95.

¹⁶¹ Calabi, 2005, p. 279.

¹⁶² Pagnotta, 2002, p. 32.

¹⁶³ I dati relativi alla lunghezza di esercizio della rete Atac, qui ed in seguito, provengono da Istat, *Annuario statistico italiano*, vari anni.

¹⁶⁴ Muscolino, Timarco, 1987. Sanfilippo, 1994, pp. 162-168. Formigari, Muscolino, 2004. Notizie sulle varie società e linee si possono trovare inoltre nel sito web dell'Atac (www.atac.roma.it) ed in alcuni siti

Dalla seconda metà degli anni Cinquanta si assistette al progressivo smantellamento della rete filoviaria e tranviaria ed alla sostituzione con gli autobus, che passarono dalle 62 linee per 418 km del 1958 alle 159 linee per 1.126 km del 1968.¹⁶⁵ Ma se la sostituzione degli autobus ai tram era “una scommessa mai tentata in città di grandi dimensioni, che infatti risulterà alla lunga perdente”,¹⁶⁶ fu soprattutto nel sottosuolo che si decisero le sorti della mobilità romana, dal momento che “la più grave carenza del trasporto pubblico cittadino è sempre stata legata all’insufficiente chilometraggio della metropolitana”.¹⁶⁷

Se sin dai primi decenni del Novecento i più accorti studiosi delle realtà urbane europee avevano sostenuto che nei centri con più di mezzo milione di abitanti il sistema delle comunicazioni andava articolato intorno a una rete principale di trasporti su ferro,¹⁶⁸ Roma scontava su questo versante un macroscopico ritardo. Il primo tronco della linea B, dalla stazione Termini all’Eur, i cui lavori erano iniziati nel 1938, venne inaugurato nel 1953, iniziando però a funzionare a pieno regime non prima del 1955. Per il prolungamento fino a Rebibbia si sono dovuti attendere i Campionati mondiali di calcio del 1990, mentre la diramazione B1 da piazza Bologna a Conca d’Oro – di cui si dirà diffusamente nel prosieguo della trattazione - deve ancora vedere la luce.¹⁶⁹ Per quanto concerne invece la linea A, solo nel 1980 aprì il tratto Anagnina – Ottaviano, la cui realizzazione, prevista sin dal 1959, fu accompagnata da ritardi e polemiche,¹⁷⁰ mentre il tratto Ottaviano – Battistini non è stato completato prima del 1999. Nell’arco di tempo qui considerato, la metropolitana ha dunque rivestito un ruolo assolutamente marginale nel sistema del trasporto pubblico urbano,¹⁷¹ che nel complesso si è caratterizzato per lo

amatoriali, tra cui si segnala *Tram e trasporto pubblico a Roma*, curato da Vittorio Formigari (<http://xoomer.virgilio.it/vform/tramroma>).

¹⁶⁵ I filobus sono definitivamente usciti di scena nel 1972 (salvo rientrare in campo nel marzo 2005 con l’attivazione della linea 90), mentre i tram sono sopravvissuti, con periodi di alterna fortuna, fino ai giorni nostri (Pagnotta, 2002, pp. 36-38).

¹⁶⁶ Avarello, 2000, p. 171.

¹⁶⁷ De Nicolò, 2000, p. 99.

¹⁶⁸ Calabi, 2005, pp. 141-142.

¹⁶⁹ De Nicolò, 2000, p. 99.

¹⁷⁰ La realizzazione della linea A venne autorizzata dalla legge 24 dicembre 1959, n. 1145, «Concessione di una nuova linea ferroviaria metropolitana in Roma». Per una denuncia degli errori e delle spinte speculative intervenuti nelle modifiche al tracciato originariamente previsto, si veda Insolera, 1993, pp. 286-288.

¹⁷¹ I passeggeri della metropolitana erano 14.200.000 nel 1962 e 15.500.000 nel 1965 (De Nicolò, 2000, p. 99), mentre quelli trasportati dagli autobus, tram e filobus dell’Atac nel 1964 erano 807.119.000 (Istat, *Annuario statistico italiano 1965*, p. 284).

stato di affollamento dei mezzi, la ridotta velocità di marcia a causa del traffico crescente,¹⁷² l'irregolarità e quindi inaffidabilità del servizio.

Queste ultime circostanze sono in diretta relazione con l'esplosione della motorizzazione privata negli anni Cinquanta e soprattutto Sessanta, che coincise con un netto calo del numero degli utenti del servizio pubblico.¹⁷³ Se furono necessari quindici anni per passare dalla targa "Roma 100.000", assegnata nel marzo 1947, alla "Roma 500.000" del gennaio 1962, ce ne vollero meno di cinque per giungere all'immatricolazione della milionesima automobile, nel novembre 1966.¹⁷⁴ Ma già negli anni Cinquanta, come testimoniato dai numerosi articoli apparsi sulla stampa e dalle varie interrogazioni presentate in Consiglio comunale, l'intenso traffico automobilistico creava rilevanti problemi alla città.¹⁷⁵

Anche nel settore della mobilità, del resto, si registravano notevoli squilibri tra le varie zone di Roma. Da un lato infatti, la rete del trasporto pubblico era prevalentemente concentrata nella città consolidata, a discapito delle periferie, che risultavano generalmente mal collegate, ed in alcune delle quali d'altronde il servizio pubblico era sostituito da ditte private.¹⁷⁶ Dall'altro invece, le aree centrali e semicentrali erano sempre più congestionate, a causa dei flussi di traffico generati dalla concentrazione di lavoro e servizi in queste zone, penalizzate in questo senso dalla struttura radiocentrica della città e da un sistema viario non adeguatamente differenziato dal punto di vista funzionale.¹⁷⁷

Di fronte a queste complesse problematiche, "la politica che si segue, almeno fino al 1968, è unicamente volta a favorire la motorizzazione privata e a complicare sempre di più l'esistenza e il funzionamento dei mezzi pubblici".¹⁷⁸ Successivamente sono stati presi alcuni provvedimenti tendenti a razionalizzare la circolazione, come le restrizioni

¹⁷² La velocità commerciale media dei mezzi pubblici scese ad esempio tra il 1958 e il 1963 da 16 a 14,5 km/ora per l'intera rete, e da 12,3 a 8,2 nella sola zona centrale (Guerrieri, 1964, p. 209).

¹⁷³ Nel decennio Sessanta i passeggeri trasportati dall'Atac scesero da 971 a 591 milioni (Pagnotta, 2002, pp. 37-38).

¹⁷⁴ Insolera, 1993, p. 289.

¹⁷⁵ *La circolazione sempre più caotica. Il problema del traffico è un problema urbanistico*, «Il Messaggero», 6 ottobre 1950. *A Roma non si circola più. Impossibile il traffico*, «Il Messaggero», 5 novembre 1950. A meno di un anno dall'inizio dei Giochi olimpici del 1960, Mino Guerrini raccontava "uno fra i più eccezionali ingorghi di traffico avvenuti nella capitale", verificatosi in occasione dell'esordio al Flaminio del centravanti argentino Pedro Manfredini, recentemente acquistato dalla Roma (*Dopo la paralisi del traffico per l'inaugurazione dello stadio Flaminio: Olimpiade imbottigliata*, «L'Espresso», a. V, n. 37, 13 settembre 1959, p. 9). Per alcune interrogazioni presentate in Consiglio comunale nel 1954, cfr. invece Asc, Vcc, verbali del 16 febbraio 1954, pp. 1246-1247; del 21 dicembre 1954, pp. 6017-6018; del 23 dicembre 1954, pp. 6042-6043).

¹⁷⁶ Pagnotta, 2002, p. 34.

¹⁷⁷ Comune di Roma, 1987, p. 209.

¹⁷⁸ Insolera, 1993, p. 288.

alla sosta in varie aree del centro, l'istituzione delle prime corsie preferenziali per gli autobus, la creazione di alcune isole pedonali e parcheggi.¹⁷⁹ iniziative che hanno però rappresentato “poco più che palliativi, spesso totalmente inefficaci”.¹⁸⁰ Complessivamente infatti, anche nel settore della mobilità si è registrato un deficit di pianificazione, e le politiche messe in campo dall'amministrazione comunale sono parse nettamente inadeguate ad affrontare le articolate questioni poste dalle grandi trasformazioni vissute da Roma in questa fase.

In conclusione, se ai giorni nostri “Roma è ormai esplosa silenziosamente in una estesa galassia di frammenti quasi urbani”, ed è “davvero un embrione di metropoli [...] che [...] stenta a prendere forma”,¹⁸¹ ciò è in buona parte conseguenza delle dinamiche di sviluppo qui brevemente delineate. È infatti soprattutto nel terzo quarto del ventesimo secolo - in “un processo di crescita urbana dirompente sia in termini dimensionali, sia per le modalità con cui si è realizzato”¹⁸² - che Roma ha vissuto il passaggio “dalla città alla metropoli”,¹⁸³ e che si sono andati delineando i tratti caratteristici della capitale del terzo millennio. L'immagine complessiva che emerge dalla fase qui considerata è quella di una città poco organica, le cui diverse parti raramente si sono amalgamate in un quadro omogeneo, in cui le istanze private hanno prevalso sulla pianificazione e l'interesse pubblico, e la certezza dei diritti e dei doveri è apparsa sfumata nelle varie gradazioni delle relazioni clientelari, dove ognuno insomma ha dovuto fare in ultima istanza affidamento sulle proprie risorse personali, familiari e di gruppo, a tutto discapito quindi dei settori più deboli e meno organizzati della popolazione.

¹⁷⁹ Ivi, pp. 291-293.

¹⁸⁰ Vidotto, 2001, p. 302.

¹⁸¹ Avarello, 2000, p. 201.

¹⁸² Colasante, 1983, p. 260.

¹⁸³ Seronde Babonaux, 1983.

CAPITOLO II

L'attività della Società generale immobiliare a Roma nel secondo dopoguerra

Alla Società generale immobiliare, comunemente nota come “Immobiliare” *tout court*, è stato universalmente riconosciuto – dagli osservatori contemporanei e dagli studiosi che ne hanno valutato l'attività – un ruolo di grande rilevanza nel processo di espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra, quale si è brevemente delineato nel capitolo precedente.

Secondo Piero e Roberto Della Seta, ad esempio, l'Immobiliare può essere considerata la “protagonista in certo senso assoluta” della stagione qui analizzata, dal momento che “la storia di questa società, in particolare nel secondo dopoguerra, è in buona misura la storia delle vicende urbanistiche di Roma”.¹

Ma il riconoscimento del ruolo svolto dall'Immobiliare nel processo di crescita della città, è stato spesso declinato nei termini di una accesa critica dell'operato della società, accusata di aver pesantemente condizionato l'espansione urbana con un'azione improntata ad intenti puramente speculativi.

Questa linea di pensiero affonda le proprie radici nel clima culturale e politico degli anni Cinquanta, quando l'Immobiliare fu oggetto di una agguerrita campagna di stampa, condotta soprattutto dai settimanali «L'Espresso» ed «Il Mondo». ² Sulle colonne del primo, Manlio Cancogni lanciò nel dicembre 1955 un'inchiesta in più puntate dal titolo *Capitale corrotta = Nazione infetta*, nel corso della quale denunciò i meccanismi speculativi che presiedevano all'espansione di Roma, l'anarchia che regnava negli uffici comunali e la collusione di alcuni funzionari capitolini con i proprietari fondiari e i costruttori. ³ Direttamente chiamata in causa dalle accuse di Cancogni, l'Immobiliare

¹ Della Seta, Della Seta, 1988, p. 182. Cfr. anche Sanfilippo, 1994, p. 109.

² «Il Mondo», “prototipo del giornale di minoranza”, fu fondato da Mario Pannunzio nel 1949 con un gruppo di ex azionisti e liberali di ascendenza progressista, in parte fuoriusciti dal Pli e confluiti poi nel Partito radicale. «L'Espresso» invece, un “giornale d'assalto” con un'altrettanto netta caratterizzazione in senso laico e progressista, ma con una maggiore diffusione, promosso finanziariamente da Adriano Olivetti, iniziò le sue pubblicazioni nell'ottobre 1955 (Ajello, 1976, pp. 209 sgg.).

³ Cfr. «L'Espresso», a. I, n. 11, 11 dicembre 1955, p. 3, *Dietro il sorriso di Rebecchini: quattrocento miliardi*; a. II, n. 4, 22 gennaio 1956, p. 3, *Cicicov in Campidoglio*. È interessante segnalare come Nello Ajello - egli stesso giornalista de «L'Espresso», poi passato a «La Repubblica» - abbia sottolineato il carattere di “giornale di battaglia” della testata, “con tutte le implicazioni che l'espressione comporta e col linguaggio che ne deriva. La sua titolazione è immaginosa, pungente, ironica (a volte barocca) [...] Per quanto si riferisce ai contenuti, «L'Espresso» soffre del complesso dell'inedito, dell'esclusivo, dello scoop...”; egli ha inoltre messo in evidenza come il giornalista di un settimanale, a differenza del collega di un quotidiano, “non può limitarsi a registrare gli eventi (in questo arriverebbe sempre tardi), ma gli tocca il compito di rintracciarli, precorrerli, suscitargli, a volte perfino inventarli. Questa funzione

rispose con una querela per diffamazione contro il giornalista stesso e il direttore della testata, Arrigo Benedetti. Il processo che ne seguì si concluse in primo grado con l'assoluzione dei due imputati per insufficienza di prove, mentre la Corte d'Appello li condannò ad otto mesi di reclusione ed al pagamento di una multa.⁴

Per quanto riguarda «Il Mondo», gli attacchi più virulenti all'indirizzo dell'Immobiliare scaturirono dalla penna di Antonio Cederna, il quale sarcasticamente affermò che essa “per la enormità delle sue pretese e dei suoi profitti, era diventata emblema più adeguato, per l'eterna città, che non la lupa o la cupola di S. Pietro”.⁵

Distruzione di monumenti antichi e rovina del loro ambiente, sventramento di antiche città, trasformazione in sordidi agglomerati di cemento di colli, parchi e campagne, tali e non altri sono i risultati dell'attività della Società Generale Immobiliare. Ad essa manca qualunque principio urbanistico, che sia minimamente organico e unitario: suo unico scopo, al pari di qualunque piccolo affarista, è di sfruttare al massimo i propri terreni: un po' poco, se si pensa alla prosopopea con cui essa presenta i suoi progetti, alla rispettabilità cui essa tiene e alla grande considerazione in cui è tenuta dai più. Guardiamo Roma. I mille tentacoli di questa piovra agiscono indipendentemente da qualunque visione generale: sia che costruisca a Monte Mario, sulla Trionfale, sulla Camilluccia, sulla Cassia, sulla Casilina, sulla Tuscolana, sull'Appia Antica, sull'Ardeatina o sulla C. Colombo, l'Immobiliare non fa che stirare ciecamente Roma in tutti i punti cardinali, e quindi realizzare trionfalmente l'espansione della città a macchia d'olio, incrementando paurosamente e rendendo cronica l'anarchia, stabile il caos e il fallimento dell'urbanistica romana. Sono degli ingenui coloro che credono che si possa contenere e volgere al bene una simile carica maligna: l'Immobiliare è frutto di disordine sociale e politico e in questo disordine si nutre e fortifica. [...] La presenza, l'attività dell'Immobiliare e di chi ne imita il comportamento è ostacolo insormontabile per un moderno piano regolatore: a ogni impresa dell'Immobiliare le campane suonano a martello per le nostre città.⁶

Se Cederna giunse dunque a definire l'Immobiliare “rovina di Roma”,⁷ la società restò al centro delle polemiche anche nei decenni seguenti. Da molte parti se ne sottolinearono le pesanti ingerenze nella definizione delle direttrici di crescita della città, con particolare riferimento al “disegno di una nuova gigantesca espansione ad

maieutica «L'Espresso» se l'è assunta, nelle più svariate occasioni, facendo assurgere al livello di fatti o di scandali certe tendenze ancora indefinibili della società nazionale o certi comportamenti abnormi tutelati da un malinteso alone di carità di patria” (Ajello, 1976, pp. 221, 239).

⁴ Cfr. «L'Espresso», a. III, n. 1, 6 gennaio 1957, pp. 1-2, *La difesa dei deboli: ecco il tema del processo*; a. IV, n. 1, 5 gennaio 1958, pp. 1,4, *Un allarme giustificato. Capitale corrotta e nazione infetta*.

⁵ Cederna, 1956, p. 111. Il volume raccoglie parte degli articoli apparsi su «Il Mondo» tra il 1952 e il 1956.

⁶ Ivi, pp. 411-412.

⁷ Ivi, p. 110.

ovest del centro, opposta e contraria alle direttrici del piano regolatore”.⁸ Si sottolineò che l’Immobiliare fu la “vera artefice di quella «macchia d’olio» che contrassegnò l’attività urbanistica romana” degli anni Cinquanta e Sessanta.⁹ Venti anni dopo il processo contro Benedetti e Cancogni, un giovane giornalista de «L’Espresso», Alberto Statera, pubblicò un pamphlet dall’eloquente titolo *Storia di preti e di palazzinari*, in cui sosteneva che “l’Immobiliare era la padrona di Roma, i sindaci della città per tradizione i suoi delegati d’affari”.¹⁰ Tali opinioni erano profondamente radicate negli ambienti della sinistra romana, al punto che in *Dentro Roma*, documentario *cult* realizzato da Ugo Gregoretti nel 1976, l’immagine della bandiera dell’Immobiliare che sventola sulla sede sociale è accompagnata dalla voce fuori campo di Gigi Proietti che commenta: “il vessillo del massacro urbanistico, il simbolo del moderno sacco di Roma”.

In anni a noi più prossimi, invece - nel quadro di un generale processo di revisione storiografica sull’espansione urbana del secondo dopoguerra, recentemente avviato - si sono registrate tendenze a considerare sotto una luce diversa l’attività della società. Vittorio Vidotto ad esempio, riconoscendone il ruolo di “protagonista delle trasformazioni urbane della città”, ha denunciato come “nelle polemiche politiche di quegli anni l’Immobiliare venne indicata come il simbolo stesso della speculazione edilizia. E per chi interpretava le trasformazioni della città solo dal punto di vista della speculazione, l’Immobiliare appariva come il nemico principale, la longa manus di un potere oscurantista che condizionava e controllava l’amministrazione cittadina”.¹¹ Giorgio Muratore, docente di architettura – accostando la vicenda dell’Immobiliare a quella del Vittoriano, in quanto “monumenti” a lungo disprezzati e insultati, ma oggi da rivalutare e valorizzare – ne ha sottolineato le caratteristiche di società “assolutamente eccezionale come dimensione, come qualità del prodotto, come struttura dei quadri”, che, relativamente alle vicende dello sviluppo urbano di Roma e del piano regolatore, è stata vittima di “una specie di pregiudizio ideologico” che ne ha fatto “una specie di mostro da abbattere”.¹²

Di fronte a considerazioni così nettamente divergenti circa l’operato della società, si avverte l’esigenza di approfondire la conoscenza della sua storia e della sua attività, per poter poi procedere con maggior cognizione di causa ad una valutazione completa ed equilibrata del suo contributo all’espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra.

⁸ Insolera, 1993, p. 294.

⁹ Della Seta, Della Seta, 1988, p. 183.

¹⁰ Statera, 1977, p. 50.

¹¹ Vidotto, 2001, p. 284.

¹² Muratore, 2003, pp. 14-16.

In quest'ottica si tratterà dunque in via preliminare una breve ricostruzione della storia dell'Immobiliare, per poter contestualizzare l'attività svolta a Roma nel secondo dopoguerra nell'ambito della ultracentenaria vicenda della società stessa.

La Società generale immobiliare, 1862-1988

La Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica e agricola – questa la ragione sociale completa – venne costituita a Torino nel 1862, all'indomani dell'unificazione italiana. Lo scopo per cui nacque, ad opera di un gruppo di banche e banchieri per lo più esteri, era di partecipare al finanziamento delle opere pubbliche di cui il nuovo Stato avrebbe necessariamente avuto bisogno. Anche in relazione alla limitatezza dei programmi di infrastrutture varati dal Governo, la società divenne però pienamente operativa solo nei primi anni Ottanta dell'Ottocento, quando la sede sociale fu trasferita a Roma per sfruttare l'ampio mercato edilizio che vi si era aperto con l'assunzione del ruolo di capitale. Nell'ultimo ventennio del XIX secolo, l'Immobiliare operò dunque in sostanza come istituto di credito fondiario, finanziando costruttori ed enti locali, e procurandosi i fondi occorrenti mediante emissione e collocamento di obbligazioni.¹³ Nelle parole dell'architetto Emilio Pifferi, dirigente della società nel secondo dopoguerra e autore di un prezioso memoriale depositato presso l'Archivio centrale dello Stato, questa è la fase della “Sgi puramente finanziaria”.¹⁴

La società fu poi coinvolta nella crisi edilizia abbattutasi su Roma a partire dal 1887: poiché i costruttori non riuscivano più a rimborsare i mutui da essa ottenuti, questa non poté onorare le obbligazioni emesse e cadde in stato di insolvenza, giungendo al fallimento.¹⁵ Ma l'Immobiliare rientrava tra le grandi banche e società che, anche grazie al massiccio intervento statale, sopravvissero alla crisi, di cui pagarono invece le conseguenze più pesanti i piccoli e medi costruttori e intermediari.¹⁶ Nel giugno del 1898 venne approvato dall'Assemblea dei soci il nuovo statuto, e il fallimento fu chiuso nel gennaio dell'anno seguente “con una formula di concordato che ha permesso la continuazione dell'oggetto sociale, tanto che la Società ha mantenuto il suo nome”.¹⁷

¹³ Giannini, 2003, p. 113.

¹⁴ Pifferi, 1995, p. 2.

¹⁵ Giannini, 2003, p. 115.

¹⁶ Caracciolo, 1999, pp. 205 sgg.

¹⁷ Marinelli, 2003, p. 74.

L'Immobiliare acquisì inoltre il patrimonio fondiario ed edilizio dei debitori falliti, cambiando dunque profondamente la propria fisionomia. Si apriva così la fase che Pifferi ha definito della "immobiliare vera e propri[a] e non più tale solo nella ragione sociale", che durò sino al secondo conflitto mondiale.¹⁸ Finanziandosi non più con l'emissione di prestiti obbligazionari, ma attraverso aumenti del capitale sociale, l'Immobiliare abbandonò la precedente attività finanziaria, si dedicò alla compravendita di terreni e fabbricati, e portando a termine le opere incompiute di cui era entrata in possesso, avviò l'attività imprenditoriale di costruzione, che fu poi ampiamente sviluppata a Napoli e soprattutto a Roma.¹⁹

Sin da fine Ottocento l'Immobiliare era uno degli istituti in cui i capitali dell'ambiente cattolico romano si erano inseriti in misura notevole, nell'ambito di un legame sempre più stretto tra il grande capitale nazionale ed estero accorso a Roma dopo il 1870 e la finanza vaticana.²⁰ Nel 1935 l'Amministrazione speciale della Santa Sede acquisì il pacchetto azionario di controllo della società, utilizzando parte della somma versata dallo Stato italiano al Vaticano a titolo di risarcimento in base ai Patti lateranensi.²¹ La Chiesa, che grazie agli accordi del 1929 aveva impresso una forte accelerazione al processo di recupero di immobili secolarizzati e di espansione della proprietà ecclesiastica a Roma, effettuava così un importante investimento nel settore immobiliare.²² Gli anni successivi videro crescere la partecipazione azionaria vaticana, e nel 1942 il principe Marcantonio Pacelli, nipote di papa Pio XII, entrava nel Consiglio di amministrazione, mentre Bernardino Nogara era nominato vicepresidente. Nel 1945 i quattro maggiori azionisti risultavano essere l'Amministrazione speciale della Santa Sede (32,2% del capitale sociale), le Assicurazioni Generali (5,1%), l'Anonima Infortuni (2,9%) e La Fondiaria (1,8%).²³

Per il secondo dopoguerra, la lacunosità delle fonti non permette purtroppo allo stato attuale una puntuale ricostruzione della composizione dell'azionariato e del gruppo di controllo.²⁴ Per sommi capi si può comunque affermare che in una prima fase, fino alla

¹⁸ Pifferi, 1995, p. 2.

¹⁹ Giannini, 2003, pp. 116-117.

²⁰ Caracciolo, 1999, pp. 155-163.

²¹ Della Seta, Della Seta, 1988, p. 182.

²² Vidotto, 2005.

²³ Bartolini, 2001, pp. 107-108. Bernardino Nogara, responsabile dell'Amministrazione speciale della Santa Sede dal giugno 1929, venne nominato consigliere dell'Immobiliare nel novembre 1931, assunse la carica di segretario del Cda nel novembre 1935 e quella di presidente nel novembre 1944, mantenendola fino al 1952.

²⁴ Nel fondo della Società generale immobiliare, tuttora in corso di riordinamento, non è stato infatti possibile rinvenire alcun libro dei soci, anche se dallo schedario originale della società ne risulta almeno

fine degli anni Sessanta, il gruppo azionario di maggioranza restò formato dall'Amministrazione speciale della Santa Sede, dalle Assicurazioni Generali e dalla Fondiaria, che detenevano il 25-30% del capitale, mentre le restanti azioni erano possedute da migliaia di piccoli e medi azionisti.²⁵ Nel Cda della società sedevano inoltre esponenti di primo piano del mondo industriale nazionale come Vittorio Valletta e Carlo Pesenti, rappresentanti rispettivamente della Fiat e della Italcementi.²⁶

Tra gli anni Cinquanta e Settanta – fase che Pifferi definisce dell'Immobiliare “dichiaratamente imprenditrice in senso lato, quella del ciclo completo, della metodologia industriale, della scala urbanistica e della scommessa sul futuro”²⁷ – si registrò una notevole crescita della società, il cui raggio di attività si andò progressivamente estendendo. Se nel 1946 l'Immobiliare aveva già proceduto “ad impostare concrete attività edilizie nelle città di Milano, Genova, Pisa, Napoli, Frascati, oltretutto a Roma”,²⁸ a metà degli anni Settanta la società operava infatti “in tutta Italia” attraverso gli uffici distaccati di Milano, Torino, Genova, Trieste, Padova, Bologna, Modena, Ravenna, Firenze, Perugia, Napoli, Bari, Palermo e Catania.²⁹ Nel frattempo l'espansione dell'attività sociale aveva travalicato i confini nazionali, e nel 1959 era stata costituita la Sgi international company, con funzioni di holding per le attività estere.³⁰ Il mercato internazionale assorbì rapidamente buona parte delle energie sociali: “Si pensi infatti che all'inizio degli anni cinquanta la Società conduceva, aveva in programma o allo studio una ventina circa di iniziative, tutte localizzate in Italia; negli anni sessanta queste superavano la sessantina, sparse in oltre venti città delle quali una buona parte all'estero”.³¹ Per dare un'idea della rilevanza delle iniziative realizzate all'estero, si possono menzionare il complesso Watergate a Washington, i grattacieli di

uno per il periodo 1899-1934, e Francesco Bartolini ne ha consultato un altro relativo agli anni 1935-1945 (cfr. Bartolini, 2001, pp. 262-264).

²⁵ Giannini, 2003, p. 39.

²⁶ Valletta fu consigliere di amministrazione dal 1952 fino alla morte, avvenuta nell'agosto 1967; Pesenti dal 1953 fino al 1973, quando rassegnò le proprie dimissioni (Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 12 (9), sedute del 14 maggio 1952, p. 23; del 20 aprile 1953, p. 75; b. 6, reg. 19 (16), sedute del 28 giugno e 14 luglio 1973, pp. 84-87; *Vaga*, b. 3, reg. 13 (7), assemblea del 29 aprile 1968, p. 9).

²⁷ Pifferi, 1995, p. 3. Sulla standardizzazione dei processi costruttivi e l'applicazione di criteri e metodi industriali alla produzione edilizia, nonché sul ciclo produttivo completo, cfr. Cuccia, 2003a; Cuccia, 2003b; Costantino, 2003a, Costantino, 2003b.

²⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 7 (1), assemblea del 23 novembre 1946, p. 108.

²⁹ *Sgi Società generale immobiliare*, 1975, p. 10.

³⁰ Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 7, seduta del 20 ottobre 1959, pp. 161-163.

³¹ Giannini, 2003, p. 38. In questo calcolo si tiene conto anche delle iniziative “che non furono o non si poterono realizzare ma che comunque impegnarono la struttura in termini di lavoro e la Società in termini di costo”. Lando Bortolotti ha sottolineato come l'accentuazione dell'impegno estero di alcune grandi imprese italiane – di entità tale che a metà decennio Settanta l'Italia figurava al primo posto per esportazione di lavoro edile – si possa leggere in chiave di reazione alla più rigida disciplina urbanistica ed edilizia introdotta nel nostro paese a cavallo tra anni Sessanta e Settanta (Bortolotti, 1978, pp. 237-238).

Port Royal e Place Victoria a Montreal, il nucleo satellite di Lomas Verdes a Città del Messico, l'edificio per uffici Pan Am a Parigi e quello per albergo e abitazioni Le Mirabeau a Montecarlo.³²

Tornando ora all'Italia, nelle iniziative edilizie promosse dall'Immobiliare nel secondo dopoguerra si registrò un consistente mutamento di scala e di natura rispetto alla fase precedente. Essa si orientò infatti verso "una produzione allargata e programmata", capace di rispondere alla forte domanda residenziale derivante dalle distruzioni belliche e poi dagli intensi processi di inurbamento.³³ Se nell'immediato dopoguerra la società si concentrò sull'attività di ricostruzione a Pisa, Livorno, Milano e Genova, a partire dagli anni Cinquanta – anche grazie all'impulso dato dalla legislazione diretta ad agevolare le nuove costruzioni – l'Immobiliare procedette alla realizzazione di grandi e articolate iniziative edilizie, complessi residenziali o interi quartieri.³⁴ La produzione della società nel trentennio 1945-1975 assunse così dimensioni di straordinaria consistenza: oltre 150 interventi di complessi edilizi, all'interno dei quali furono costruiti 710 edifici, per circa 26.000 alloggi e 500.000 mq di uffici.³⁵

La [...] novità che noi rivendichiamo è il concetto della «casa integrata». Cioè il rendersi conto che l'abitare non si esaurisce più (come era una volta, quando in casa si faceva addirittura il pane, oltre che i vestiti e perfino le scarpe) nell'ambito delle pareti domestiche. Anzi per la maggior parte si risolve fuori, non solo per il lavoro e per l'istruzione, ma anche, e moltissimo, per il tempo libero. Cioè la casa funziona ed è veramente «abitabile» solo se ha un «esterno» che la integra e con questo esterno è debitamente collegata e coordinata per una infinità di cose: l'acqua, l'energia, le comunicazioni, i rifornimenti, l'educazione, lo svago. La casa non è tale se tutti questi collegamenti e coordinamenti non sono garantiti. Per cui la casa deve sempre essere pensata in un contesto più ampio e se questo contesto non c'è bisogna crearlo. Nasce così [...] la «dimensione urbanistica», quella che ha portato alla concezione del «quartiere integrato», che è la stessa cosa della «casa integrata», solo con l'ordine dei termini rovesciato per il diverso punto di vista. Significa immaginare come punto di partenza non più la singola casa, sia pure controllata nelle sue necessarie integrazioni, ma un quartiere intero nella dimensione necessaria per consentire le indispensabili dotazioni di servizi pubblici o comunque di interesse comune, e con la possibilità di curarne l'armonica distribuzione, curando anche e garantendo le qualità attrattive dell'ambiente.³⁶

³² Cuccia, 2003b, pp. 148-158.

³³ Girardi, 2003, p. 43.

³⁴ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 6 aprile 1963, p. 112. Sui principali provvedimenti di legge volti ad incentivare l'edilizia privata, cfr. capitolo I, n. 82.

³⁵ Cuccia, 2003b, p. 144.

³⁶ Pifferi, 1995, pp. 15-16.

Questa concezione dell'intervento edilizio – le cui “radici culturali [...] si ritrovano nella architettura «razionalista», con il concetto di abitazione funzionale, ed in quella «organica», con il concetto di «quartiere»”³⁷ - implicava l'assunzione di una dimensione “urbanistica”, che l'Immobiliare tendeva a declinare secondo il modello dei nuclei e città satelliti di ispirazione anglosassone.

La moltiplicazione delle automobili è una realtà che può capovolgere la direzione dell'inurbamento in quanto asseconda il richiamo verso la campagna, per chi soffre le restrizioni della vita di città. Le arterie di scorrimento veloce abbrevieranno le distanze tra sedi di lavoro e residenze, anche se formalmente fra loro molto lontane. Nei nuovi quartieri o città satelliti sarà più facile la diffusione della casa unifamiliare o per poche famiglie, con piccoli giardini privati e larghi spazi di verde pubblico attrezzato con impianti sportivi e ricreativi. E si affermerà il senso della comunità, aspirazione indistinta di tante famiglie per una vita di relazioni sociali più controllate e più estese, non gravata dalla estraneità dominante nelle città.³⁸

In realtà, solo poche delle numerose iniziative di edilizia residenziale realizzate nel secondo dopoguerra corrispondono pienamente a questo modello delineato da Aldo Samaritani, dirigente dell'Immobiliare per un quarantennio e principale promotore della nuova filosofia imprenditoriale. In generale comunque, anche gli interventi più “tradizionali”, di dimensioni più contenute e situati all'interno del tessuto urbano, destinati nella maggior parte dei casi alla fascia medio-alta del mercato immobiliare, appaiono caratterizzati da un'elevata qualità progettuale e realizzativa, e da una “attenzione al quadro urbanistico [che] è l'elemento costante di un'attenzione operativa pressoché unica nel panorama italiano di quegli anni”.³⁹

All'attività immobiliare e alle realizzazioni edilizie promosse in proprio, l'Immobiliare affiancò poi in questa fase la gestione fiduciaria di iniziative di terzi - privati, società, enti e cooperative - in virtù di convenzioni nelle quali

tutto è compreso: dalla ricerca alla acquisizione delle aree; dalla impostazione delle direttive di progetto, alla elaborazione del progetto e [alla] sua approvazione; dalla calcolo dei preventivi all'affidamento dei lavori, delle forniture e degli impianti; dalla direzione tecnica di tutte le opere al loro collaudo ed infine la gestione successiva dell'edificio o la sua rivendita frazionata sul mercato.⁴⁰

³⁷ Girardi, 2003, p. 43.

³⁸ Samaritani, 1963, p. 11.

³⁹ Martini, 2003, p. 32.

⁴⁰ Acs, SgiS, Vaga, b. 2, reg. 7 (1), assemblea del 31 gennaio 1948, p. 167.

In questo quadro va inserita anche l'attività nel campo dell'edilizia economica e popolare, già esplorato a Roma negli anni Trenta con la partecipazione all'iniziativa delle "case convenzionate".⁴¹ A partire dal 1947, l'Immobiliare promosse la costituzione degli Istituti per l'edilizia economica e popolare (Ieep): società senza fini di lucro, cui partecipavano soggetti pubblici e imprese private, che realizzavano alloggi per i dipendenti degli enti soci sfruttando i contributi ed agevolazioni previsti dalla legge.⁴² In pochi anni gli Ieep si diffusero nelle maggiori città italiane,⁴³ realizzando - con il coordinamento e la regia tecnica dell'Immobiliare e l'esecuzione spesso affidata alla controllata Sogene (Società generale per lavori e pubbliche utilità) - 9.710 appartamenti, "collocati al puro contenuto costo".⁴⁴

In relazione a tali nuove ed articolate esigenze operative, la struttura aziendale si andava nel frattempo espandendo e profondamente modificando. L'Immobiliare divenne la capofila di un vasto gruppo di società controllate o collegate, il cui personale superava le 1.500 unità, cui andavano sommate qualche migliaio di maestranze edili.⁴⁵ Il primo e più importante passo in questa direzione risale al 1945, con lo scorporo dell'attività costruttiva e la sua attribuzione alla già menzionata Sogene, destinata ad eseguire le iniziative edilizie promosse dall'Immobiliare e ad intervenire autonomamente sul mercato degli appalti delle opere pubbliche e private. L'Immobiliare assumeva così "un più deciso lineamento di Istituto a carattere patrimoniale, fiduciario e finanziario", cui era affidata "la funzione organizzativa, finanziaria e di controllo".⁴⁶

L'idea fondamentale [...] era quella di una Holding con alti poteri di guida, di controllo e di coordinamento, con il compito primario della pianificazione e della programmazione generale, capofila di una serie di società operative ciascuna specializzata in un determinato campo. Non solo per quanto

⁴¹ Per una serrata critica di questa iniziativa promossa dal Governatorato, cfr. Insolera, 1993, pp. 147-148.

⁴² Il decreto legislativo 8 maggio 1947, n. 399, «Provvidenze dirette ad agevolare la ripresa delle costruzioni edilizie» - modificato dal decreto legislativo 22 dicembre 1947, n. 1.600, e ratificato dalla legge 11 gennaio 1950, n. 22 - accordava il concorso dello Stato ("commisurato alla metà della spesa occorrente per l'acquisto delle aree e le costruzioni") e un contributo sui mutui, oltre che ad enti pubblici ed istituti per le case popolari, anche alle "società costituite con lo scopo di costruire, senza finalità di lucro, case popolari da assegnare in locazione con patto di futura vendita e di riscatto" (art. 1). Con la già menzionata legge Tupini del luglio 1949, oltre alla concessione di contributi trentacinquennali in annualità da parte dello Stato (art. 1), a queste società venivano riconosciute tutte le provvidenze stabilite dal Testo unico sull'edilizia economica e popolare del 1938 (art. 2).

⁴³ Nel 1952 erano operativi 15 istituti: Roma, Milano, Torino, Genova, Livorno, Napoli, Bari, Foggia, Catania, Messina, Palermo, Cagliari, Crotone, Maremma toscana e Catania S. Berillo (Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 23 aprile 1952, p. 187).

⁴⁴ *Sgi Società generale immobiliare*, 1975, p. 10.

⁴⁵ Giannini, 2003, pp. 37-39.

⁴⁶ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 3, reg. 11 (8), seduta del 21 giugno 1945, pp. 135 sgg.

riguardava la produzione industriale (e cioè l'impresa di costruzione vera e propria, l'impiantistica, la produzione di infissi, di sanitari e di elementi prefabbricati in genere, ecc.), ma anche per ciò che riguardava la produzione intellettuale, cioè i servizi ed il terziario in genere (progettazione architettonica, edilizia ed urbanistica, commercializzazione del prodotto, contabilità e analisi industriali, pubblicità, ricerche di mercato, ecc.), tutte portate ad attività autonome vincolate a servire i programmi della Holding ma libere di attivarsi ciascuna nel proprio particolare mercato [...]. Anche le singole iniziative edilizie (prevedibilmente tutte di un certo spessore e tutte quindi con programmi largamente poliennali) avrebbero avuto la stessa sorte, e cioè ciascuna sarebbe stata condotta da un'apposita società affiliata. Ciascuna delle componenti della Holding, con le rispettive responsabilità ed autonomie nel campo loro affidato, avrebbe avuto come limite e come pungolo i dati della programmazione fissata dalla Holding.⁴⁷

Come detto, oltre all'attività svolta per l'Immobiliare, la Sogene interveniva in proprio in ogni settore delle costruzioni, “dagli insediamenti abitativi ai complessi industriali, alle grandi infrastrutture, alle centrali nucleari, alle attrezzature autostradali e ferroviarie, ai grandi aeroporti”, estendendo progressivamente il proprio raggio d'azione in Italia ed all'estero.⁴⁸ A titolo puramente esemplificativo, tra le sue realizzazioni si possono ricordare il policlinico Agostino Gemelli di Roma, la Torre Galfa a Milano, il complesso Vandamme Nord a Parigi, la centrale nucleare di Caorso, il superbacino galleggiante di carenaggio per petroliere a Genova, i lavori sull'Autostrada del Sole e sulla ferrovia Roma-Firenze, la costruzione del tronco Termini-Prati della metropolitana romana, l'ampliamento dell'aeroporto di Fiumicino e la costruzione di quello di Nairobi.⁴⁹

A cavallo tra anni Sessanta e Settanta, nel quadro qui brevemente delineato si inserì un fattore di forte discontinuità, in conseguenza dell'acquisizione del pacchetto di riferimento del capitale azionario da parte di Michele Sindona, che subentrò al Vaticano nel controllo della società. Sindona era un banchiere siciliano, tra i massimi esponenti del mondo della finanza cattolica, legato da stretti rapporti con la Dc ed in particolare con Andreotti. Direttamente implicato in alcune delle più oscure vicende degli anni Settanta e Ottanta - la loggia massonica P2, l'assassinio di Giorgio Ambrosoli - fu protagonista di un crack finanziario di enormi dimensioni e poi di una misteriosa morte in carcere.⁵⁰

⁴⁷ Pifferi, 1995, pp. 12-13.

⁴⁸ *Sgi Società generale immobiliare*, 1975, p. 10.

⁴⁹ Costantino, 2003b.

⁵⁰ Mammarella, 1998, pp. 430, 482-484. Lepre, 1999, pp. 296-297.

L'esercizio 1973 è l'ultimo della «gestione Samaritani», che peraltro già registra i primi effetti dell'ingresso di Michele Sindona nell'azionariato di controllo, ingresso mirato a organizzare e sviluppare, accanto alla tradizionale e ormai connaturata attività edilizia una, parallela, nel campo delle transazioni mobiliari [...], assistita dalla garanzia offerta dall'ingente patrimonio sociale. Nel breve periodo di circa un anno, smisurate e disastrose operazioni in cambi causeranno una profonda crisi finanziaria da cui la Immobiliare, che per oltre un secolo aveva superato ogni avversità, non riuscirà a riprendersi.⁵¹

Le ingenti perdite provocate dalle operazioni in titoli, merci e cambi, patrocinata da Sindona, misero in ginocchio la società.⁵² A partire dal 1974, eccezion fatta per il 1980 e il 1981, tutti gli esercizi chiusero con il bilancio in perdita. A metà degli anni Settanta, uscito di scena Sindona, il controllo azionario venne acquisito da una cordata di costruttori coordinata dal Banco di Roma.⁵³ Per far fronte alla gravissima crisi, si procedette a una ristrutturazione organizzativa del gruppo: nel 1977, con la fusione per incorporazione della Sogene nell'Immobiliare, nacque la Società generale immobiliare Sogene Spa, con funzioni di holding.⁵⁴ Il baricentro dell'attività si spostò sempre più all'estero,⁵⁵ mentre in Italia si tentava una riconversione produttiva su “programmi di edilizia sociale, scolastica, ospedaliera, di infrastrutture e di opere tecnologicamente avanzate”.⁵⁶

Anche a causa della perdurante recessione del settore edilizio-immobiliare, non si riuscì però ad arginare la profonda crisi finanziaria che stritolava le società del gruppo. Nel marzo 1985 la Società generale immobiliare Sogene venne ammessa dal Tribunale civile di Roma all'amministrazione controllata,⁵⁷ e due anni dopo, nel marzo 1987, fu avviata la procedura di concordato preventivo con cessione dei beni pro-soluto ai creditori.⁵⁸ Nel gennaio 1988, infine, l'Assemblea degli azionisti deliberò lo scioglimento e la messa in liquidazione della società.⁵⁹ Negli anni seguenti il patrimonio venne quindi liquidato, e la ultracentenaria vicenda dell'Immobiliare si concluse così con il fallimento.

Era l'epilogo della quarta fase dell'Immobiliare, definita da Pifferi “quella di Sindona, e poi dei cosiddetti palazzinari, e poi ancora, purtroppo, dei liquidatori e della fine

⁵¹ Giannini, 2003, p. 122.

⁵² Acs, SgiS, *Vcda*, b. 6, reg. 21 (II), seduta del 19 luglio 1976, p. 136.

⁵³ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 15 (11), assemblea del 15-16 settembre 1976, pp. 188 sgg.

⁵⁴ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 16 (12), assemblea del 16 maggio 1977, p. 175.

⁵⁵ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 5, reg. 18 (14), assemblea del 18 maggio 1981, p. 95.

⁵⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 16 (12), assemblea del 16 maggio 1977, p. 99.

⁵⁷ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 6, reg. 22 (18), assemblea del 23 ottobre 1985, p. 41.

⁵⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 6, reg. 23 (19), assemblea del 12 maggio 1987, p. 162.

⁵⁹ ACS, SgiS, *Vaga*, b. 7, reg. 25 (21), assemblea del 21 gennaio 1988, pp. 170-191.

ingloriosa”.⁶⁰ Ma era soprattutto la definitiva uscita di scena di una società che, nelle sue varie articolazioni, aveva percorso l’intera vicenda storica dell’Italia unita, contribuendo in maniera rilevante - nel bene o nel male, e qualunque siano i giudizi che si vogliano formulare circa il suo operato - a plasmare il paese che noi oggi conosciamo.

L’Immobiliare a Roma nel secondo dopoguerra: idee guida, strategie, realizzazioni

Come detto, l’Immobiliare era attiva a Roma, nelle vesti di società finanziaria, sin dagli anni Ottanta del XIX secolo. Nel periodo della “febbre edilizia” essa aveva concesso mutui ai costruttori per l’edificazione di fabbricati nei quartieri di nuova espansione Esquilino, Celio, Macao, Castro Pretorio, Viminale e Prati.⁶¹ La prima operazione di grandi proporzioni gestita direttamente dalla società fu la tanto deprecata lottizzazione di Villa Ludovisi, che si estendeva nell’area compresa tra Villa Borghese e l’odierna piazza Barberini.⁶² Dopo la chiusura del fallimento nel 1899, l’Immobiliare entrò in possesso di molti edifici gravati da mutui a suo favore, alcuni dei quali ancora incompiuti, ultimandoli e curandone poi la gestione. Nel primo ventennio del nuovo secolo, parallelamente all’acquisizione di aree edificabili sulla direttrice di via Nomentana, nonché a Monte Mario e alla Camilluccia, la società abbatté e riedificò il palazzo Torlonia a piazza Venezia, realizzò il Palazzo delle esposizioni a Valle Giulia (oggi Galleria nazionale d’arte moderna), e sistemò le zone intorno a piazza Colonna e via del Tritone.⁶³

Dopo il primo conflitto mondiale - accanto all’amministrazione degli stabili, alla compravendita di terreni e fabbricati e all’assunzione di lavori pubblici - l’Immobiliare avviò l’attività edilizia residenziale, costruendo, a partire dal 1928, le palazzine per la piccola e media borghesia della ex Villa Anziani tra le vie Salaria e Nomentana, e quelle di lusso della ex Villa De Heritz ai Parioli. Nei primi anni Trenta la società allargò il ventaglio delle proprie realizzazioni edilizie con le case convenzionate - fabbricati intensivi di tipo popolare regolati da particolari accordi con il Governatorato - di viale Eritrea, dove negli anni seguenti costruì altri edifici più signorili. Nella seconda metà del decennio l’Immobiliare edificò quindi diversi fabbricati in varie zone, e in

⁶⁰ Pifferi, 1995, p. 3.

⁶¹ Marinelli, 2003, pp. 69-70. Caracciolo segnala che numerosi mutuatari dell’Immobiliare erano in realtà “piccole pseudosocietà” costituite ad hoc dall’Immobiliare stessa (Caracciolo, 1999, p. 195).

⁶² Cfr. Insolera, 1993, pp. 50 sgg.

⁶³ Marinelli, 2003, pp. 74-76.

particolare al Flaminio, nei pressi della Città del Vaticano e ancora nella ex Villa Anziani.⁶⁴

Durante il secondo conflitto mondiale, in un contesto di forzata stasi dell'attività edilizia (anche se alcuni cantieri della società rimasero aperti nel primo anno di guerra, grazie all'interessamento del Vaticano per l'approvvigionamento dei materiali),⁶⁵ l'Immobiliare partecipò con la propria struttura ed i propri dipendenti al trasporto di generi alimentari ed all'allestimento di cucine popolari nella città.⁶⁶ Alla fine della guerra, a differenza della maggior parte degli operatori economici, l'Immobiliare aveva così "pressoché integra tutta la sua organizzazione di uomini, di mezzi e di strutture".⁶⁷ Nella seconda metà degli anni Quaranta essa poté quindi assolvere, tramite la controllata Sogene, agli incarichi fiduciari ricevuti per due importanti realizzazioni. La prima è la sede della direzione romana della Fiat, in via Bissolati, ultimata nel 1949.⁶⁸ Nell'edificio vennero ospitati, oltre agli uffici ed al centro espositivo, negozi, due sale cinematografiche – Fiamma e Fiammetta, rispettivamente di 700 e 220 posti – ed il circolo Open gate club.⁶⁹ Il progetto era dell'architetto Marcello Piacentini, il quale firmò anche, insieme ad Attilio Spaccarelli, la seconda realizzazione: il palazzo Pio a via della Conciliazione, comprendente un auditorium da 2.800 posti, una sala per proiezioni cinematografiche, uffici ed un pensionato da 500 letti.⁷⁰ Concluso per l'Anno santo del 1950, questo edificio ha costituito uno degli ultimi tasselli della ristrutturazione scenografica della zona di Borgo, avviata per volontà di Mussolini nel 1936.⁷¹

Terminate queste realizzazioni, al principio degli anni Cinquanta venne avviato un ampio programma di iniziative di edilizia residenziale. Prima di illustrarle nel dettaglio, è bene sottolineare però un aspetto generale. Abbiamo infatti visto sopra come nel secondo dopoguerra l'Immobiliare andò progressivamente estendendo il proprio campo di azione in Italia e poi all'estero. Ma anche in questa fase, era comunque Roma ad

⁶⁴ Bartolini, 2001, pp. 76-108.

⁶⁵ Ivi, pp. 105-107.

⁶⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 7 (1), assemblee del 30 marzo 1944, pp. 27-28; del 2 settembre 1944, pp. 47-48; del 12 aprile 1945, pp. 56-57; Vce, b. 1, reg. 3, sedute del 2 dicembre 1943, pp. 178-181; del 2 febbraio 1944, p. 190; reg. 4, sedute del 27 luglio 1944, pp. 5-6; del 30 ottobre 1944, pp. 16-17. Enzo Forcella, giornalista politico, che durante l'occupazione tedesca viveva nel quartiere Flaminio, ricorda che "le minestre del Vaticano e della Società immobiliare (quella del sacco urbanistico e del processo «Capitale corrotta, nazione infetta»)" furono distribuite nella locale parrocchia a partire dal febbraio 1944 (Forcella, 1974, p. 103).

⁶⁷ Pifferi, 1995, p. 11.

⁶⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 3 aprile 1950, p. 79.

⁶⁹ *Sgi Società generale immobiliare*, 1975, p. 110.

⁷⁰ Ivi, p. 109.

⁷¹ Cfr. Insolera, Sette, 2003, pp. 119-148.

assorbire la parte più rilevante dell'impegno della società. Considerando i volumi fuori terra delle costruzioni ultimate per iniziative in proprio e per conto terzi in Italia nel ventennio 1947-1966, risulta che ben il 39,8% del totale – che ammonta a 11.518.400 mc - è concentrato nella capitale, seguita da Milano con il 22, Catania con l'11,6, Genova con l'8,5 e Palermo con il 6,2.⁷²

Condizione basilare per un'attività edilizia di tale portata era l'ampia disponibilità di aree fabbricabili su cui l'Immobiliare poteva fare affidamento. Sin dagli anni Ottanta dell'Ottocento, essa rientrava nel ristretto novero dei grandi gruppi finanziari che detenevano il monopolio dei terreni edificabili intorno alla città,⁷³ e all'indomani del primo conflitto mondiale risultava proprietaria di circa 77 ettari, concentrati per lo più nei quadranti settentrionali (nei quartieri Salaria, Trieste e Nomentano, ai Parioli e alle pendici di Monte Mario). Nella seconda metà degli anni Trenta poi, il patrimonio fondiario della società si ampliò enormemente: in relazione all'ubicazione dell'Esposizione universale e alla progettata espansione di Roma verso il mare, la zona sud diventò la direttrice privilegiata degli acquisti, tra i quali spiccano quelli nei pressi della via Ardeatina e soprattutto quello delle tenute di Malafede e Palocco, tra Acilia ed Ostia. L'espansione fondiaria dell'Immobiliare proseguiva comunque anche verso nord, con gli acquisti a Grottarossa sulla Flaminia e Prato della Signora sulla Salaria, ed interessava altresì il quadrante orientale, dove vennero comprati terreni lungo la Tiburtina (a Portonaccio e Pietralata) e la Prenestina (all'Acqua Bullicante e al Pigneto).⁷⁴

Gli acquisti proseguirono a ritmo intenso nei primi anni del dopoguerra, sulla Tuscolana all'altezza di Cinecittà, sulla Casilina nei pressi di Centocelle, sulla Nomentana (Villa Blanc e Villa Anziani), a Monte Mario, ai Prati Fiscali e a Tor Marancia.⁷⁵ Nel 1952 il Consiglio di amministrazione presentava dunque questi dati all'Assemblea degli azionisti:

Il compendio patrimoniale di terreni, con i notevoli incrementi assicurati in questi ultimi anni, si riassume in mq. 2.148.143 entro i limiti del Piano Regolatore di Roma e mq. 6.035.612 fuori di detti limiti, oltre a mq. 137.809 in altre città (Frascati, Napoli, Cagliari, Bari, Pisa). Oltre a ciò, tenendo conto della parte che

⁷² «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1966, p. 7. Si tratta di una pubblicazione annuale edita dall'Immobiliare tra il 1956 e il 1973, in cui venivano illustrate le iniziative edilizie del gruppo, sia realizzate che in fase di studio.

⁷³ Caracciolo, 1999, pp. 192 sgg.

⁷⁴ Bartolini, 2001, pp. 76-77, 99-105, 208-209.

⁷⁵ Cfr. Della Seta, Della Seta, 1988, pp. 183-184.

ci compete, possediamo, tramite Società controllate, altri mq. 472.077 in Roma e 78.865 mq. in Milano, Genova, Livorno, Palermo.⁷⁶

La gran parte dei terreni posseduti dall'Immobiliare risultava dunque essere a Roma, dove la struttura della proprietà fondiaria continuava del resto a presentare una forte concentrazione. Nel 1953 infatti, i sette maggiori proprietari possedevano complessivamente oltre 50.000.000 mq di terreno, così distribuiti: Romolo Vaselli 10.450.000; fratelli Gerini 8.500.000; Antonio Scalera 8.830.000; fratelli Lancellotti 7.200.000; Società generale immobiliare 6.750.000; famiglia Lanza 6.615.000; famiglia Talenti 2.700.000.⁷⁷

È dunque in questo contesto che, grazie anche alle già menzionate misure di sostegno pubblico all'edilizia privata introdotte con le leggi Tupini e Aldisio,⁷⁸ presero piede le grandi operazioni degli anni Cinquanta-Settanta, attraverso le quali la società giocò un ruolo di primo piano nell'espansione urbana della capitale. La strategia d'intervento si articolò di volta in volta nella lottizzazione e vendita dei terreni di proprietà sociale e/o altrui, variamente combinata con l'edificazione dei medesimi, sia diretta che per conto terzi.

La prima iniziativa di edilizia residenziale messa in cantiere riguardava Monte Mario, definito dal Consiglio di amministrazione della società, alla vigilia della sua edificazione, "quartiere saluberrimo e panoramico", ed all'opposto bollato da Cederna, dopo che l'Immobiliare ne ebbe "pessimamente lottizzato o costruito gran parte", come "quartiere urbanisticamente vergognoso".⁷⁹

Gli estesi terreni di proprietà dell'Immobiliare rientravano in quella che la Commissione del piano regolatore del 1931 aveva indicato come la parte "più aristocratica" della "immensa zona periferica, che dovrà contenere un milione di più di abitanti di quanti Roma ne conti oggi"; le "prossime colline di Nord-ovest, [...] ampio anfiteatro boscoso, che si affaccia a mezzogiorno sulla Città assolata, e donde si gode una vista superba, che si estende a falce dai Colli Albani fino al Soratte e ai Cimini", erano infatti "destinate a ville e abitazioni di lusso (che possono lasciare ampiamente il godimento

⁷⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 23 aprile 1952, pp. 195-196.

⁷⁷ Insolera, 1993, p. 181.

⁷⁸ Cfr. Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 5, seduta del 19 settembre 1949, p. 89.

⁷⁹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 12 febbraio 1949, p. 10. Cederna, 1956, p. 114.

del verde) e tra esse [...] ampie strade panoramiche, interrotte da piazzali e terrazze aperte verso l'Urbe".⁸⁰

Le altisonanti previsioni dell'elaborato del 1931 vennero però profondamente modificate con il piano particolareggiato e le sue varianti, che consentirono un forte incremento della densità edilizia, con l'introduzione di zone a costruzione intensiva e la moltiplicazione di quelle a palazzine.⁸¹ L'Immobiliare risultò evidentemente favorita dalle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi, e in particolare dalla variante approvata nel 1949, promossa del resto dalla società stessa.⁸² Ed è proprio dai vantaggi derivanti da questi strumenti urbanistici, oltre che dalla denuncia di irregolarità relative alla interpretazione del regolamento edilizio e ad alcune autorizzazioni ai lavori, che mosse la campagna de «L'Espresso», cui seguì la querela per diffamazione e il processo di cui si è detto.⁸³

Nel frattempo procedeva l'edificazione del quartiere, realizzata in parte direttamente dall'Immobiliare e in parte da operatori edilizi, soprattutto cooperative, che acquistavano i lotti di terreno dalla società, affidando in alcuni casi all'Immobiliare stessa il compito di costruire gli edifici, secondo uno schema che avrebbe trovato applicazione in varie iniziative della città.⁸⁴ Per quanto concerne le operazioni dirette, tra il 1950 e il 1952 l'Immobiliare realizzò il centro edilizio di Belsito a piazzale delle Medaglie d'Oro: edifici intensivi e palazzine di tipo medio e signorile che ospitavano, oltre agli alloggi, negozi, box auto ed un cinema da quasi mille posti, inaugurato nel 1955.⁸⁵ Tra il 1952 e il 1956 sorse poi il centro gravitante su piazzale della Balduina -

⁸⁰ Governatorato di Roma, 1931, p. 26.

⁸¹ Cfr. Rossi, 2000, p. 73.

⁸² Acs, SgiS, Vce, b. 2, reg. 5, sedute del 23 maggio 1949, p. 59; del 18 dicembre 1950, pp. 177-178.

⁸³ Insolera, 1993, pp. 207-209. Cfr. anche le lunghe ed animate discussioni svoltesi a più riprese in Consiglio comunale: Asc, Vcc, verbali del 12, 17 e 19 novembre 1953, *Appalto lavori sistemazioni stradali zona Monte Mario a pagamento differito...*, rispettivamente pp. 3291-3300, 3372-3381, 3393-3411; del 27 giugno 1957, *Discussione della mozione e dell'interpellanza degli on. consiglieri Natoli e Gigliotti circa l'opportunità di nominare una commissione di inchiesta, composta da consiglieri comunali con l'incarico di indagare sull'attività ed il comportamento degli organi comunali in relazione alla politica urbanistica e di lavori pubblici adottata dal Comune nei periodi 1947-1952 e 1952-1956*, pp. 3008-3020; del 1° luglio 1957, *Prosecuzione della discussione sulla mozione dell'on. consigliere Gigliotti ed altri circa l'opportunità di una inchiesta in dipendenza dei fatti accertati dalla sentenza emessa nella causa Immobiliare-Espresso*, pp. 3112-3116.

⁸⁴ Colasante ha sottolineato come Monte Mario rappresenti uno degli "esempi cospicui" del "modello d'intervento" delle "grandi società finanziarie" nel caso di "aree pregiate destinate a tipologie per classi medio-alte (villini e palazzine): prevale il modello della valorizzazione fondiaria, cioè la parziale infrastrutturazione di base, la realizzazione di interventi integrati di pregio (residenza signorile – attrezzature commerciali – chiesa – cinema – piazza – sistemazioni esterne) in aree scelte strategicamente e la successiva vendita ad altri operatori edilizi (imprese – cooperative) dei lotti intermedi" (Colasante, 1983, p. 263).

⁸⁵ Acs, SgiS, Vaga, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 20 aprile 1953, pp. 40-41; reg. 10 (4), assemblea del 21 aprile 1956, p. 44. Tra i fabbricati costruiti sul piazzale, spicca per impianto architettonico l'edificio in linea sul lato settentrionale, progettato dall'ing. Ugo Luccichenti.

con 455 appartamenti di livello medio, distribuiti in vari fabbricati intensivi disposti intorno alla piazza e alle sue spalle lungo via Attilio Friggeri - che venne completato negli anni seguenti con un cinema da 850 posti e la chiesa di S. Pio X.⁸⁶

Intorno alle iniziative gestite in proprio dall'Immobiliare, sui lotti venduti dalla società andava intanto crescendo il nuovo quartiere: nel 1956 ad esempio, "tutta la zona a monte della piazza [della Balduina] e fino alla ferrovia Roma-Viterbo" era "un grande operoso cantiere per la costruzione degli edifici sociali di oltre cento cooperative edilizie".⁸⁷ Prendeva così forma quella fitta trama di palazzine di varia foggia, che ha reso Monte Mario un quartiere tendenzialmente signorile, ma nel complesso soffocato da una eccessiva densità edilizia.

Tornando agli interventi diretti dell'Immobiliare, nel 1955 venne aperto un nuovo centro di lavoro appena al di là della ferrovia Roma-Viterbo, in direzione di Valle Aurelia, lungo via Appiano e via Eutropio. Vennero qui realizzati sei eleganti villini, dotati di parco privato e campo da tennis, intorno ai quali si svilupparono le consuete iniziative delle cooperative.⁸⁸ Tra il 1959 e il 1962 infine, l'Immobiliare costruì tra via Cadlolo e via Tito Livio altri nove villini, uno dei quali adibito a casa-albergo, per complessivi 152 appartamenti e 1.050 vani.⁸⁹ Rispetto ai precedenti, questi interventi presentavano un tratto di maggior signorilità, ed erano destinati ad una domanda di livello più elevato.

Ed è proprio di fronte ai villini di via Cadlolo che sorse l'albergo Cavalieri Hilton, una tra le più celebri realizzazioni romane dell'Immobiliare, e certamente la più contestata. Si tratta di un grande hotel di lusso di sei piani e quattrocento stanze, con un'ampia dotazione di servizi tra cui una sala congressi per duemila persone, cinque ristoranti e una piscina.⁹⁰ La sua tormentata vicenda iniziò nel 1950, quando venne stipulata una convenzione tra l'Immobiliare e il gruppo statunitense Hilton per la costruzione di un albergo nella capitale.⁹¹ L'area originariamente individuata per la sua realizzazione era a via delle Terme di Diocleziano, nei pressi di piazza della Repubblica: ad essa fu però poi preferito, per la posizione più favorevole, Monte Mario, dove si contava di aprire

⁸⁶ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1956, p. 34; 1958, p. 50; 1959, pp. 25, 74-75. *Appartamenti per tutte le esigenze*, inserto pubblicitario in Guida Monaci, 1956, tra le pp. 1224 e 1225. Cuccia, 2003b, p. 135.

⁸⁷ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 21 aprile 1956, p. 44.

⁸⁸ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, p. 47. Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 21 aprile 1956, pp. 44-45.

⁸⁹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1962, p. 16.

⁹⁰ Cuccia, 2003b, p. 143.

⁹¹ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 3, reg. 11 (8), seduta del 7 dicembre 1950, pp. 264-265.

l'albergo all'esercizio per la Pasqua del 1953.⁹² Ma il progetto di costruire un edificio di tali dimensioni sulla sommità di un'altura di elevato valore paesaggistico, e per di più in luogo del piazzale panoramico circondato dal verde previsto dal piano regolatore del 1931, scatenò forti opposizioni nell'opinione pubblica ed in Consiglio comunale, dove le sedute dedicate all'argomento si susseguirono infuocate. La necessaria variante al piano regolatore venne così approvata solo nel settembre 1958 e pubblicata nel marzo 1959.⁹³ La licenza di costruzione fu rilasciata nel luglio 1960, e nel settembre dello stesso anno si svolse la cerimonia di posa della prima pietra.⁹⁴ L'albergo non poté dunque essere inaugurato prima del giugno 1963, con oltre un decennio di ritardo sui tempi inizialmente previsti.⁹⁵ Le polemiche sulla sua realizzazione si sono del resto trascinate ben oltre questa data: se Caracciolo ad esempio ha giudicato il progetto "faraonico e antiestetico",⁹⁶ Insolera ha scritto che "la gigantesca mole [...] si è dimostrata nella realtà ancora peggiore di quanto si poteva prevedere".⁹⁷

I timori degli oppositori del progetto si mostrarono presto fondati. L'enorme blocco quadrangolare spezza la linea delle colline e introduce un volume in completo disaccordo con ciò che lo circonda; la sua massa, stagliandosi sull'orizzonte, costituisce una macchia nei tramonti che si possono ammirare dalla terrazza del Pincio. Per altro verso, situato in una posizione privilegiata dalla quale si domina la città, l'Hilton ha contribuito ad aumentare il valore dei terreni e degli edifici circostanti, molti dei quali appartenevano all'Immobiliare.⁹⁸

Al di là della indubbia valorizzazione degli immobili circostanti garantita dall'albergo, non resta che aggiungere che l'autorevolezza degli studiosi che hanno enunciato sì netti giudizi di condanna pone in una condizione di oggettiva difficoltà quanti, come chi scrive, certamente dotati di minori strumenti analitici, non colgono tuttavia nell'edificio dell'Hilton e nelle sue pertinenze valori estetici così negativi. Ciò non toglie ovviamente

⁹² Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblee del 3 aprile 1950, p. 79; del 30 aprile 1951, p. 125. Alle Terme di Diocleziano l'Immobiliare realizzò invece tra il 1956 e il 1958 un moderno edificio per abitazioni, uffici e negozi, lungo via Parigi, aperta appunto in questa occasione. Per la sua consistente mole e la giustapposizione alle emergenze archeologiche della zona, il fabbricato venne duramente criticato da più parti. Cederna lo descrisse in questi termini: "Una smisurata, squallidissima baracca lunga 112 metri e alta più di 25, che sovrasta e schiaccia quelle povere reliquie, riducendole, com'è nella prassi dei padroni della città, a scorie anacronistiche da liquidare alla prima occasione. Si tratta di quanto di peggio è stato fatto in questi anni nel centro di Roma, nel disprezzo vergognoso non solo di ogni elementare cautela ambientale, ma delle stesse ragioni dell'architettura moderna, delle sue dimensioni umane, della sua dignità e razionalità" (Cederna, 1965, p. 193).

⁹³ Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 7, seduta del 3 luglio 1959, p. 142.

⁹⁴ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 14 (11), seduta del 4 ottobre 1960, pp. 55-56.

⁹⁵ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1963, p. 59.

⁹⁶ Caracciolo, 1993, p. 69.

⁹⁷ Insolera, 1993, p. 212.

⁹⁸ Seronde Babonaux, 1983, p. 360.

che gli abitanti di un quartiere fittamente costruito e a lungo carente di verde pubblico attrezzato, avrebbero con ogni probabilità tratto maggior giovamento dall'effettiva realizzazione del piazzale panoramico originariamente previsto dal piano regolatore. La tormentata vicenda dell'Hilton, investendo un settore di primaria rilevanza per Roma come quello turistico, dava comunque il segno delle complesse questioni legate alla modernizzazione che la capitale si trovava ad affrontare in una fase di grande sviluppo economico a livello nazionale e di impetuose trasformazioni dell'organismo urbano e della vita cittadina.⁹⁹

Nei primi anni Cinquanta l'Immobiliare aveva intanto avviato altri due interventi di notevole rilevanza, uno tra la Cassia e la Cassia Nuova a Vigna Clara, e l'altro nella zona di Monte Sacro - Prati Fiscali, dove sorse il quartiere delle Valli. Poiché quest'ultima iniziativa sarà oggetto di una più articolata e approfondita indagine nei capitoli seguenti, ci si concentra qui esclusivamente sulla prima.

Nel 1947 fu costituita, con le sorelle Frascara e il principe Boncompagni, proprietari dei terreni interessati, la Società edilizia Vigna Clara, di cui l'Immobiliare deteneva il 52,5% del capitale azionario. Secondo uno schema adottato anche in altre iniziative, la società controllata, che si rese acquirente delle aree da valorizzare, affidò la conduzione dell'iniziativa all'Immobiliare stessa attraverso una convenzione fiduciaria.¹⁰⁰ Tra il 1952 e il 1958 l'Immobiliare costruì il centro commerciale di piazza Stefano Jacini, e, intorno ad esso, tre palazzine ed un centro residenziale a tipologie intensive di lusso, con i caratteristici edifici stellari di otto piani più attico. In totale furono costruiti 180 appartamenti per 1.786 vani, oltre a 2.048 mq di negozi, 171 box auto e un cinema da 710 posti. Il centro residenziale venne dotato di una piscina, due campi da tennis, una palestra coperta e un parco-giardino.¹⁰¹ Intorno alle realizzazioni dirette dell'Immobiliare, sui lotti venduti dalla società Vigna Clara sorsero poi i villini e le palazzine delle cooperative, le cui iniziative vennero coordinate e supervisionate dalla società stessa, la quale assunse inoltre a proprie spese la realizzazione delle opere di

⁹⁹ Tali aspetti sono efficacemente colti nel sesto volume della *Storia fotografica di Roma*, in cui un'immagine della piscina dell'Hilton con vista panoramica sulla città è affiancata a quella di un'anziana donna impegnata nel lavaggio della biancheria nell'ultimo lavatoio pubblico di piazza Mastai in Trastevere (*Storia fotografica di Roma*, 2004, pp. 44-45).

¹⁰⁰ Acs, SgiS, Vce, b. 1, reg. 4, seduta del 10 settembre 1947, pp. 162-163; Vcda, b. 3, reg. 11 (8), seduta del 12 dicembre 1947, p. 208.

¹⁰¹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, pp. 40-42. Per il centro commerciale – presentato in un *pamphlet* promozionale dell'Immobiliare come “il primo esempio in Italia di edificio multipiano interamente destinato a singole attività commerciali, artigiane ed a mercato coperto” (*Appartamenti per tutte le esigenze*, inserto pubblicitario in *Guida Monaci*, 1956, tra le pp. 1224 e 1225) - cfr. Rossi, 2000, p. 193.

urbanizzazione primaria (rete stradale e fognature), a scomputo dei contributi di miglioria dovuti al Comune.¹⁰²

Nella stessa zona, dal lato opposto di piazza dei Giuochi Delfici – essa stessa opera dell’Immobiliare, come anche la chiesa di S. Chiara che ne occupa l’angolo nord-occidentale – tra il 1956 e il 1961 fu realizzato il centro residenziale Due Pini, consistente in due comprensori di villini, signorili e comuni, disposti sui due lati di via Nemea, ciascuno dotato di campo da tennis, piscina e ampi giardini. Gli edifici erano in totale 24, e comprendevano 235 appartamenti per 2.102 vani, oltre a 207 box auto.¹⁰³

Nell’impianto di questi centri residenziali si intravedevano le linee guida del modello di casa e quartiere integrati illustrato più sopra. Secondo questa concezione, nei suoi interventi l’Immobiliare

si orienta ormai decisamente verso la creazione di nuovi quartieri, o di nuovi nuclei edilizi, comprimendo l’attività edilizia sparsa che meno risponde a quella sensibilità urbanistica che la Società tende ad affinare, convinta come è di fare in tal modo non soltanto opera economica, ma anche sociale.¹⁰⁴

Le abitazioni venivano quindi calate in un contesto di spazi verdi e impianti sportivi condominiali, nonché attrezzature commerciali e per il tempo libero, grazie a cui il centro residenziale avrebbe dovuto assumere quei connotati di completezza ed organicità della vita sociale che mancavano nei cosiddetti quartieri-dormitorio.¹⁰⁵

¹⁰² Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblee del 20 aprile 1953, pp. 41-42; del 30 aprile 1955, p. 189.

¹⁰³ Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 5, seduta del 23 maggio 1949, p. 58; *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 15 aprile 1957, p. 90. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, pp. 3-4; 1961, pp. 106-107.

¹⁰⁴ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 30 aprile 1955, pp. 192-193.

¹⁰⁵ Per misurare il valore urbanistico di tali interventi, è interessante segnalare che Insolera, in linea di massima piuttosto critico nei confronti dell’operato dell’Immobiliare, riconosce tuttavia che essa “aveva realizzato intorno al 1960 alcune iniziative che hanno un posto a sé rispetto alla massa della speculazione edilizia: Vigna Clara, Due Pini, villa nel Parco, Casal Palocco offrono – sia pur diversamente – un comfort differente da quello che la stessa Immobiliare e tutte le altre società impongono altrove ai propri inquilini e compratori. Si tratta di tentativi più o meno decisi e riusciti di creare dei nuclei residenziali ad alto livello e «serviti»: in cui cioè entrano a far parte del patrimonio condominiale un po’ di verde, una piscina, dei tennis a cui si affiancano negozi, supermercato, snack, stazione di servizio. È evidente che questi complessi realizzano quei presupposti di signorilità che sono del tutto inesistenti in quartieri come i Parioli, costruiti lotto per lotto”. Ciò detto, peraltro, l’autore non manca di sottolineare che “il valore del verde privato è tanto maggiore quanto più povera di verde pubblico è la città: il valore della piscina e del tennis è determinato dalla carenza di impianti sportivi collettivi. Le possibilità di guadagno da parte delle singole società immobiliari derivano proprio dalla cronica povertà della collettività, anche a prescindere dal fatto che tali nuclei valorizzano le zone circostanti su cui le stesse società applicano poi i criteri della più gretta speculazione rifacendosi di ogni eventuale rischio” (Insolera, 1993, pp. 258-259). Cederna riferisce invece in questi termini di una visita a “Vigna Clara, gli slums dei ricconi: un portiere gallonato ci introduce nel sacro recinto, la piscina sembra una sputacchiera, non una sola zona di vero giardino per i bambini, mentre tutt’intorno si addensa la turpe congerie di palazzine, con le quali l’Immobiliare si è ripagata dei «sacrifici» sostenuti per concedere ai ricchi qualche filo d’erba tra casa e casa. Idem, con qualche variazione, nella zona dei Due Pini, sempre dell’Immobiliare” (Cederna, 1965, pp. 92-93).

Ma se l'espressione più compiuta di tale concezione, il quartiere satellite di Casalpalocco, sarebbe stato completato solo molti anni più tardi, a cavallo tra i decenni Cinquanta e Sessanta venivano intanto avviate numerose altre iniziative.

Sempre nel quadrante nord-occidentale della città - che come stiamo vedendo fu il più intensamente sfruttato dall'Immobiliare, in ragione delle caratteristiche paesaggistiche dell'area e dell'ampia estensione di terreni di cui la società poteva disporre - venne avviata nel 1957 l'iniziativa di Torrevecchia, tra Primavalle e la via Trionfale. Dopo aver curato il progetto architettonico per quattro villini da assegnare ai dipendenti del proprio gruppo nell'ambito del piano Ina-Casa, l'Immobiliare costruì 41 villini di tipo medio economico per 753 appartamenti, provvedendo a proprie spese a tutte le attrezzature urbanistiche. Anche in questo caso poi, l'edificazione del quartiere procedette grazie all'insediamento delle cooperative fruitori dei contributi statali.¹⁰⁶ Il risultato è un ambiente piacevole e sostanzialmente a misura d'uomo, che sconta però in alcuni casi, con strade strette e marciapiedi di dimensioni microscopiche, le conseguenze di un piano di lottizzazione evidentemente inadeguato.

All'incrocio tra la Cassia e l'Olimpica venne invece realizzato tra il 1961 e il 1964 un altro centro residenziale signorile: sette villini e due ville, con 72 appartamenti per 667 vani, dotati di piscina e ampio parco privato.¹⁰⁷ Un ulteriore centro di lusso - quattro ville con 24 appartamenti per 307 vani, parco, campo da tennis e piscina - sorse negli stessi anni a via della Camilluccia, all'altezza di via Salsomaggiore, dove però non venne concessa la licenza per la costruzione di altre quattro ville in progetto.¹⁰⁸

Poco distante da Torrevecchia, in posizione panoramica ai margini della Pineta Sacchetti, venne poi realizzato tra il 1963 e il 1964 un centro edilizio tra via Montiglio, via Arbib Pascucci e via Barbiellini Amidei. Si tratta di dieci palazzine di tipo medio economico - 307 appartamenti per 1.353 stanze Istat, con negozi e box auto - di cui quattro vendute in blocco al Fondo pensioni per il personale della Banca nazionale del lavoro, e le altre poste in vendita frazionata.¹⁰⁹

¹⁰⁶ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1956, p. 92. *Sgi Società generale immobiliare*, 1975, p. 103. Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 15 aprile 1957, pp. 91-92; reg. 12 (6), assemblea del 26 aprile 1965, p. 21.

¹⁰⁷ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 12 aprile 1962, p. 77; reg. 12 (6), assemblea del 26 aprile 1965, p. 21. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1963, pp. 18-19.

¹⁰⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 15 aprile 1961, p. 44; reg. 12 (6), assemblea del 26 aprile 1965, p. 23. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1962, pp. 23-24.

¹⁰⁹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1964, p. 28. Acs, SgiS, *Vce*, b. 3, reg. 9, seduta del 12 dicembre 1964, p. 34.

Le iniziative edilizie dell'Immobiliare erano infatti di norma finalizzate alla vendita degli alloggi, dal momento che la diffusione della casa in proprietà era, sin dagli anni compresi tra le due guerre, un caposaldo della strategia della società.¹¹⁰ Secondo la relazione del Consiglio di amministrazione per l'esercizio 1951,

Una politica edilizia nazionale dovrebbe esplicarsi secondo alcune linee programmatiche. [...] Dovremmo decisamente orientarci verso la più ampia diffusione della proprietà della casa, ancoraggio della unità materiale e morale della famiglia. È una istanza sociale che trova radici profonde nella nostra tradizione e differenzia la nostra civiltà latina da altre concezioni di vita. Questa esigenza è sempre più sentita in ogni strato della popolazione ed anche nei ceti meno dotati, portati, per la stessa loro semplicità di vita, ad apprezzare più di altri la soddisfazione di possedere una modesta casa propria.¹¹¹

Come vedremo più nel dettaglio per il quartiere delle Valli, l'Immobiliare, per incrementare la diffusione della proprietà della casa, intesa come “fattore determinante della pace sociale”,¹¹² ricorse ad un articolato sistema di facilitazioni di pagamento, che consentì di allargare notevolmente lo spettro dei potenziali acquirenti degli alloggi.

L'ideologia della casa in proprietà informò di sé anche l'esperienza degli Ieep (Istituti per l'edilizia economica e popolare), cui si è accennato più sopra. Gli alloggi realizzati per i dipendenti degli enti soci venivano infatti assegnati in locazione con patto di futura vendita.¹¹³

Dopo aver verificato la buona disposizione del Campidoglio per l'iniziativa, lo Ieep di Roma venne costituito dall'Immobiliare nel 1948 con l'Amministrazione speciale della Santa Sede, il Banco di S. Spirito, il Banco di Sicilia e la Montecatini.¹¹⁴ Negli anni seguenti si aggiunsero poi numerosi altri soci, tra cui la Finmare, la Finsider, la Federconsorzi, la Cassa per il Mezzogiorno, la Terni, l'Italcable e la Snia Viscosa.¹¹⁵

Oltre ad esserne la promotrice, l'Immobiliare vendeva allo Ieep romano i terreni ed assumeva dallo stesso l'incarico fiduciario per la conduzione dei suoi programmi

¹¹⁰ Cfr. Bartolini, 2001, p. 87.

¹¹¹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8, assemblea del 23 aprile 1952, p. 175.

¹¹² Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 20 aprile 1953, p. 29.

¹¹³ Cfr. Istituto centrale per l'edilizia economica e popolare, 1950.

¹¹⁴ Il programma di attività del costituendo istituto era stato preventivamente sottoposto al sindaco, il quale aveva “assicurato il pieno appoggio dell'Amministrazione Comunale che vede nell'iniziativa stessa concretarsi una delle principali direttive dell'attuale Amministrazione” (Acs, SgiS, *Vcda*, b. 3, reg. 11 (8), seduta del 12 dicembre 1947, pp. 208-209).

¹¹⁵ Un elenco dei 23 soci dello Ieep romano nei primi anni Sessanta è contenuto in Acs, SgiS, *Sc H27/17 Ieep Roma*, b. 1, f. Assemblea generale ordinaria degli azionisti del 24 aprile 1963 - h. 18, sf. Formalità e varie.

edilizi, “dal progetto al collaudo”.¹¹⁶ Nel suo primo decennio di attività, l’istituto realizzò così oltre 800 alloggi.¹¹⁷ Le costruzioni erano dislocate nel settore settentrionale della città, nei pressi di precedenti realizzazioni dell’Immobiliare, come al Flaminio e al quartiere Africano, e soprattutto in zone interessate da sue contemporanee iniziative edilizie, come a Monte Mario e ai Prati Fiscali. Nel complesso, oltre a costituire “un buon campo di lavoro” per l’Immobiliare e la Sogene,¹¹⁸ l’esperienza dello Ieep romano – con i suoi interventi in zone di tono medio o addirittura signorile, tra i quali spiccano le eleganti palazzine di Monte Mario - conferma sostanzialmente quanto detto nel precedente capitolo circa l’assorbimento, da parte di iniziative rivolte al ceto medio, di risorse destinate all’edilizia economica e popolare.

Tornando alle realizzazioni dirette dell’Immobiliare, sul finire degli anni Cinquanta vennero avviate due iniziative molto diverse tra loro, ma che avevano in comune la caratteristica di essere ubicate al di fuori del quadrante nord-occidentale della città, area dove erano invece concentrati tutti gli interventi finora descritti.

La prima è Villa Nomentana, un centro residenziale “di alta, inconfondibile classe”,¹¹⁹ realizzato a partire dal 1959 tra la strada omonima e via Asmara. Il progetto originario, cui concorsero Ugo Luccichenti e Attilio Spaccarelli, prevedeva la costruzione di tredici edifici – quattro villini comuni, quattro ville, tre villini signorili e due palazzine – per 110 appartamenti e 1.000 vani, con parco privato, piscina e campo da tennis.¹²⁰ In corso d’opera però, due delle ville signorili vennero sostituite da un unico edificio, la cui costruzione, ultimata nel 1965, completò l’iniziativa.¹²¹

¹¹⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 30 aprile 1951, pp. 125-126. In base a una convenzione stipulata nel 1949 e rinnovata fino al 1973, l’Immobiliare provvedeva anche all’amministrazione degli stabili dello Ieep, curando inoltre attività ausiliarie “quali, ad esempio, il funzionamento degli organi di amministrazione, la tenuta dei registri relativi, i rapporti con gli assegnatari, la predisposizione degli atti di riscatto, ecc. ecc.” (Acs, SgiS, *Sc H27/17 Ieep Roma*, b. 2, f. Verbali sedute di consiglio, *Verbale di Consiglio n. 75*, p. 3; cfr. anche b. 3, *Bilancio del 26° esercizio 1973 – Assemblea generale ordinaria 30 aprile 1974*, pp. 5-6).

¹¹⁷ Acs, SgiS, *Sc H27/17 Ieep Roma*, b. 1, *Bilancio 1957 10° esercizio – Assemblea generale ordinaria 30 aprile 1958*, p. 4. A causa della riduzione e poi sospensione dei contributi statali, dalla fine degli anni Cinquanta lo Ieep non fu sostanzialmente più in grado di realizzare significativi programmi edilizi, e si dedicò alle pratiche amministrative riguardanti gli stabili costruiti negli anni precedenti (cfr. ad esempio *ivi*, *Bilancio 1956 9° esercizio – Assemblea generale ordinaria 24 aprile 1957*, p. 4; *Bilancio 1958 11° esercizio – Assemblea generale ordinaria 24 aprile 1959*, p. 5; *Bilancio 1960 13° esercizio – Assemblea generale ordinaria 21 aprile 1961*, p. 4; b. 3, *Bilancio del 26° esercizio 1973 – Assemblea generale ordinaria 30 aprile 1974*, p. 5).

¹¹⁸ Pifferi, 1995, p. 23. Lo stesso architetto sottolinea come gli Ieep, “oltre che risolvere reali problemi abitativi, furono anche il veicolo che portò la Sgi alla formazione di molti dei suoi nuclei regionali. E furono anche i primi clienti dei suoi servizi tecnici, consentendone la strutturazione e l’irrobustimento”.

¹¹⁹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 12 aprile 1962, p. 76.

¹²⁰ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1959, p. 3.

¹²¹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 12 (6), assemblea del 27 aprile 1966, p. 87.

Il secondo intervento è situato invece nel settore orientale della città, nel quartiere Prenestino. Rispetto alle iniziative presentate finora, tutte collocate in zone più o meno signorili, si tratta di un contesto anomalo, in quanto area di espansione sostanzialmente popolare. In un perimetro delimitato dalle vie dell'Acqua Bullicante, Roberto Malatesta, Guglielmo degli Ubertini e Sampiero di Bastelica, l'Immobiliare costruì tra il 1959 e il 1970 ben 35 edifici, con 1.068 appartamenti per 5.501 vani e 120 negozi. L'iniziativa venne sviluppata in tre tempi, corrispondenti ad altrettanti complessi dalle differenti caratteristiche. Nella prima fase furono costruiti, tra via e piazza Malatesta e via Luchino dal Verme, 17 fabbricati intensivi di tipo medio economico, con appartamenti di piccolo taglio. Gli edifici vennero venduti sia frazionatamente che in blocco, in questo caso al Ministero della Difesa. A nord di questo primo nucleo sorse poi un comprensorio residenziale di livello più elevato, costituito da 15 palazzine medio signorili dotate di giardino condominiale, piscina ed area giochi per bambini.¹²² Sul lato ovest di via degli Ubertini vennero infine costruiti tre intensivi, anch'essi di tipo medio signorile, sovrastanti una piastra destinata a locali commerciali. In questo caso dunque, l'Immobiliare, diversificando maggiormente l'offerta, si rivolgeva a differenti settori del mercato degli alloggi, cercando in particolare di ampliare il bacino dei potenziali acquirenti in direzione della piccola borghesia.¹²³ Come vedremo nei prossimi capitoli, da questo punto di vista l'intervento del Prenestino presenta evidenti analogie con il quartiere delle Valli.

Proseguendo in un ideale giro in senso orario intorno alla città, e spingendoci oltre il perimetro delimitato dal Grande raccordo anulare, troviamo le due più celebri realizzazioni romane dell'Immobiliare, Casalpalocco ed Olgiata. Sono iniziative che presentano numerose analogie - in quanto nuclei satelliti di grandi dimensioni ubicati al di fuori della città vera e propria, in un contesto residenziale a bassa densità ed immerso nel verde - ma anche altrettante peculiarità, che le differenziano nettamente l'una dall'altra.

¹²² L'eccezionalità di tale dotazione di servizi condominiali in una zona popolare, era sottolineata da una pubblicità dell'Immobiliare comparsa a più riprese su «Il Messaggero» nel marzo 1969, che annunciava: «Al Prenestino ci si può affacciare sul blu di una piscina. Appartamenti con piscina, a partire da 10 milioni, quota contanti 15%».

¹²³ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblee dell'11 aprile 1960, p. 13; del 6 aprile 1963, p. 116; Vce, b. 2, reg. 8, seduta del 14 luglio 1962, pp. 90-91. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1970, p. 11.

Casalpalocco è un “quartiere-giardino” per circa 15.000 abitanti,¹²⁴ realizzato su un’area di 351 ettari tra i km 21,5 e 23,9 della via Cristoforo Colombo, nei pressi della pineta di Castel Fusano.¹²⁵ Si tratta di un insediamento satellite autonomo di carattere estensivo a bassa densità, con ville e villini unifamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari, e case a schiera, tutti dotati di verde privato. Per il progetto urbanistico e per alcune costruzioni, l’Immobiliare si avvale della collaborazione di architetti del livello di Adalberto Libera, Ugo Luccichenti, Mario Paniconi, Giulio Pediconi e Giuseppe Vaccaro.¹²⁶

Il progetto appare evidentemente ispirato ad esperienze insediative anglosassoni, e d’altronde l’idea di promuovere un’iniziativa con queste caratteristiche nacque nel corso di un viaggio di Aldo Samaritani ed Emilio Pifferi negli Stati Uniti.¹²⁷ L’ufficio urbanistico dell’Immobiliare avviò i lavori preparatori nei primi anni Cinquanta, conducendo in parallelo le opere di bonifica idraulica e fondiaria e gli studi per la creazione di nuclei residenziali.¹²⁸ Mentre si realizzavano le strutture di un’azienda agricola nell’area retrostante la zona destinata all’edilizia residenziale, veniva auspicato un rapido iter delle procedure urbanistiche, in modo da “consentire per le Olimpiadi del 1960 di presentare, in zona non discosta da uno dei centri sportivi delle Olimpiadi, questo quartiere modello”.¹²⁹

Ma i tempi necessari per un’iniziativa di tali dimensioni risultarono ben più lunghi, e solo nell’estate 1960 la Giunta comunale approvò la convenzione urbanistica,¹³⁰ in base alla quale:

La Società, conforme alle trattative svolte, assume l’impegno della costruzione della rete stradale, dell’impianto dei pubblici servizi, della costituzione di un consorzio per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e per l’esercizio dell’illuminazione stradale, nonché di cessione gratuita delle aree – circa 95.000 mq. – destinate a scuole e ad impianti sportivi, e in prosieguo di tempo, se richiesta dal Comune, di cessione di una striscia di terreno di circa 46.000 mq. per realizzare l’allargamento della via Cristoforo Colombo.¹³¹

¹²⁴ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1970, p. 14. Rossi, 2000, pp. 222-224.

¹²⁵ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, p. 22.

¹²⁶ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1961, p. 28.

¹²⁷ Pifferi, 1995, pp. 39-41.

¹²⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 30 aprile 1955, p. 191.

¹²⁹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 15 aprile 1957, pp. 92-93.

¹³⁰ Asc, Vcc, verbale del 28 marzo 1962, *Deliberazione n. 920 (Delib. della G.M. n. 4640 del 27-7-1960)* – *Ratifica di deliberazione presa dalla Giunta municipale ad urgenza relativa a: Convenzione con la Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola, soc. per az. con sede in Roma [...], per la costruzione di case di civile abitazione in Roma, in località Palocco, tra la via C. Colombo e la via dei Pescatori*, pp. 1006-1013.

¹³¹ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 14 (11), seduta del 4 ottobre 1960, p. 59.

L'Immobiliare si accollava dunque gli oneri dell'urbanizzazione primaria e garantiva al Comune la disponibilità a titolo gratuito dei suoli necessari per le opere di urbanizzazione secondaria. Gli aspetti innovativi contenuti nella convenzione stipulata per Casalpalocco – che anticipavano la prassi dell'espansione urbana per comprensori unitari e serviti anche nel caso di interventi privati, introdotta dal Prg romano del 1962 e poi regolamentata dalla “legge-ponte” del 1967¹³² - erano a distanza di decenni orgogliosamente rivendicati dai dirigenti dell'Immobiliare, come testimonianza del “grado raggiunto nella coscienza della responsabilità sociale che comportava la nuova dimensione”.¹³³ A questo proposito, va però anche evidenziato che “la convenzione per la realizzazione del quartiere fu stipulata prima dell'entrata in vigore del nuovo Piano regolatore e costituì quindi un fatto compiuto che contribuì a sostenere la scelta di orientare lo sviluppo della città prevalentemente nel settore meridionale”.¹³⁴

All'inizio degli anni Sessanta venne dunque avviata l'edificazione del quartiere, che si concluse solo nel 1976. Parallelamente alle residenze, vennero realizzati gli edifici scolastici, la chiesa parrocchiale, vari centri commerciali tra cui quello principale denominato “Le Terrazze”, ed un'articolata rete di impianti sportivi,¹³⁵ “dando a questa ridente, nuova cittadina lo sviluppo organico che essa merita, per costituire un'alternativa, di grande valore psicologico dal punto di vista della distensione e della salute, al vivere nell'agglomerato di Roma”.¹³⁶

In virtù di tutto ciò, Casalpalocco - “il primo dei nostri quartieri integrati”,¹³⁷ nel senso illustrato sopra – assurgeva al ruolo di fiore all'occhiello dell'attività dell'Immobiliare nel campo dell'edilizia residenziale, come ben risulta dalle orgogliose parole di Giuseppe Cuccia, vicedirettore generale della società negli anni Sessanta e Settanta:

[Casalpalocco è] l'esempio più significativo ed emblematico della applicazione della strategia ed organizzazione operativa della Sgi [...] Si è trattato della più importante iniziativa immobiliare urbanistico-edilizia del mondo, totalmente privata, senza alcun ricorso a finanziamenti pubblici, nella

¹³² La legge 6 agosto 1967, n. 765, «Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150», era finalizzata ad introdurre una nuova legge urbanistica, che però non ha mai visto la luce.

¹³³ Pifferi, 1995, p. 17.

¹³⁴ Rossi, 2000, p. 223. Progettato in origine come nucleo satellite, Casalpalocco ha del resto svolto la funzione di vettore per l'espansione della città verso il mare, favorendo il successivo proliferare di numerosi insediamenti lungo questa direttrice (Sanfilippo, 1994, pp. 109-110).

¹³⁵ Una pubblicità del 1972 recitava: “Lo sport a Casalpalocco. Queste semplici cifre parlano da sole: 23 campi da tennis (19 esistenti, 4 in costruzione); 7 piscine (delle sei già realizzate, una è coperta); una palestra; inoltre, campi di calcio, di pallacanestro, di pallavolo e la pista di pattinaggio. E, per finire, piste ciclabili affiancate ad alcune delle strade principali” (*Casalpalocco '73*, pubblicazione pubblicitaria dell'Immobiliare, novembre 1972).

¹³⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 12 (6), assemblea del 26 aprile 1965, p. 22.

¹³⁷ Pifferi, 1995, p. 16.

quale la Società ha gestito l'intero iter del processo edilizio: dalla urbanizzazione dei suoli alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi sino alla costruzione di tutta l'edilizia residenziale e commerciale, curando anche, e per un lungo periodo, la gestione e l'amministrazione del comprensorio e la manutenzione delle infrastrutture e dei servizi.¹³⁸

Grazie alle sue peculiari caratteristiche, ad un *battage* pubblicitario quanto mai intenso,¹³⁹ ed alle consuete forme di facilitazione di pagamento per l'acquisto degli alloggi, Casalpalocco è stato scelto come residenza da una parte del ceto medio e della borghesia romani, oltre che da una nutrita schiera di personaggi del mondo dello spettacolo e dello sport. Ed è sufficiente fare un giro lungo gli ampi viali alberati, o inoltrarsi nelle vie costeggiate qua e là dalle eleganti villette, o ancora osservare le persone che praticano ogni sorta di attività sportiva negli impianti deputati come anche negli spazi verdi disseminati praticamente ovunque, per comprendere quale siano state le motivazioni alla base di questa scelta. Ma se è innegabile che questa iniziativa, per dimensioni e caratteristiche, e per il fatto di essere stata promossa e realizzata interamente da un unico soggetto privato, ha rappresentato una forte novità nel panorama edilizio romano e nazionale,¹⁴⁰ e se anche è vero che essa rappresenta “una felice trasposizione della modernità «americana»”,¹⁴¹ non si può fare a meno di sottolinearne il carattere lievemente artificiale ed asettico, e il profilo in qualche misura addirittura inquietante.¹⁴²

Con l'Olgiata si chiude invece il nostro ideale giro intorno alla città e si torna nel consueto quadrante nord-occidentale - anche se, diversamente dagli interventi presentati più sopra, in questo caso si è al di fuori del Grande raccordo anulare. L'Olgiata si trova infatti tra le vie Braccianense e Cassia, con ingresso principale al km 19,5 di quest'ultima. Rispetto a Casalpalocco, si tratta di un intervento di maggior lusso e a

¹³⁸ Cuccia, 2003a, p. 49.

¹³⁹ “A Casalpalocco si vive meglio!”, assicurava ad esempio un dépliant, promettendo “una casa nel verde per una vacanza di 365 giorni all'anno”: “A soli cinque minuti dal mare e dalla grande pineta di Castelfusano – il clima è più mite di quello di Roma: meno freddo d'inverno, meno caldo d'estate e con più giorni di sole – l'aria è più pulita perché ossigenata da tutto il verde circostante – siete lontani dai rumori della città...” (*Un nuovo modo di abitare per i giovani di ieri, di oggi, di domani*, pubblicazione pubblicitaria dell'Immobiliare per il nucleo “I lauri”, 1967).

¹⁴⁰ Rossi, 2000, p. 222.

¹⁴¹ Vidotto, 2001, p. 284.

¹⁴² Questo aspetto è stato ben colto da Nanni Moretti nell'efficace e parodistica scena del primo episodio di *Caro Diario* (1993), nella quale l'autore, nel corso delle sue esplorazioni metropolitane in Vespa, raggiunge Casalpalocco, chiedendosi come mai tante persone vi si siano trasferite trent'anni prima, quando “Roma era una città meravigliosa”: “Casalpalocco: passando accanto a queste case sento tutto un odore di tute indossate al posto dei vestiti, un odore di videocassette, cani in giardino a fare la guardia e pizze già pronte dentro scatole di cartone. Ma perché sono venuti quaggiù trent'anni fa?”.

carattere ancor più estensivo: il progetto prevedeva infatti di insediare circa 9.000 abitanti su un'area di 612 ettari, di cui solo un terzo destinato ad edilizia abitativa.¹⁴³ A differenza di Casalpalocco, poi, si tratta di un comprensorio integralmente recintato, ad accesso rigidamente controllato.

L'iniziativa prese le mosse nella seconda metà degli anni Cinquanta, quando l'Immobiliare avviò gli studi per un centro

concepito quale zona residenziale a bassissima densità, per consentire un tipo di vita di cui, nel nostro paese e nelle nostre città sovraffollate, si sente il bisogno: vita nella quiete della natura, ma socialmente e sanamente servita ed organizzata, e sufficientemente lontana dalla città.¹⁴⁴

L'iniziativa venne promossa tramite la società collegata Olgiata Romana, cui l'Immobiliare partecipava in parità di quote con il gruppo Incisa, proprietario dei terreni.¹⁴⁵ In aderenza allo schema sopra descritto per alcuni precedenti interventi, la Olgiata Romana conferì poi all'Immobiliare "l'incarico per la gestione del patrimonio agricolo della Società, nonché di organo tecnico ed esecutivo ai fini della progettazione e della graduale trasformazione della proprietà in centro sportivo-residenziale",¹⁴⁶ che "garantendo la conservazione dell'ambiente naturale – e migliorandolo ove possibile – consenta la pratica degli sports più eletti".¹⁴⁷

Nel 1959 era quindi in costruzione un campo da golf a 27 buche, che una volta completato sarebbe stato "fra i più belli ed efficienti dell'Europa continentale", ed erano in corso gli studi "per la creazione delle attrezzature urbanistiche, nonché per la distribuzione delle residenze, sparse tra i boschi ed opportunamente inserite nelle linee naturali del paesaggio".¹⁴⁸ Ma mentre la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli impianti per il golf e l'equitazione procedeva spedita,¹⁴⁹ il piano di sviluppo degli insediamenti residenziali era rallentato dal lungo iter della convenzione con il Comune, infine stipulata solo nel dicembre 1968.¹⁵⁰ In base ad essa, l'Immobiliare si obbligava ad

¹⁴³ *Sgi Società generale immobiliare*, 1975, p. 77. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1972, p. 20.

¹⁴⁴ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, p. 55.

¹⁴⁵ In una seconda fase l'Immobiliare acquisì poi il controllo della società (Acs, SgiS, *Vcda*, b. 5, reg. 16 (13), seduta del 7 marzo 1968, pp. 251-252).

¹⁴⁶ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 13 (10), seduta del 20 febbraio 1959, pp. 245-246.

¹⁴⁷ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 29 aprile 1959, p. 180.

¹⁴⁸ *Ibidem*.

¹⁴⁹ Nel novembre 1968 si svolsero sui campi del circolo dell'Olgiata la Coppa del mondo e il Trofeo internazionale di golf, di cui i dirigenti dell'Immobiliare sottolineavano "il successo organizzativo, tecnico e di pubblico, nonché di pubblicità per la iniziativa della Olgiata Romana" (Acs, SgiS, *Vce*, b. 3, reg. 10, seduta del 25 novembre 1968, p. 82).

¹⁵⁰ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblee del 6 aprile 1963, pp. 118-119; del 18 aprile 1964, p. 158; *Vcda*, b. 5, reg. 17 (14), seduta del 16 dicembre 1968, p. 72. Cfr. anche Asc, *Vcc*, verbale dell'8 novembre

eseguire gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria, a cedere senza corrispettivo le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e a costruire una scuola elementare.¹⁵¹ Poté così essere avviata la costruzione delle residenze su larga scala, sia con la realizzazione diretta di varie “isole” da parte dell’Immobiliare, che attraverso le iniziative autonome degli acquirenti dei lotti, sulle quali comunque la Olgiata Romana esercitava “contrattualmente la sua azione di tutela con la finalità di creare un contesto ambientale unitario e paesaggisticamente coerente”.¹⁵² Si trattava per lo più di

costruzioni unifamiliari, di carattere molto estensivo, molte ad un solo piano, e come massimo, a due [...] In ogni caso ciascuna abitazione ha il suo spazio esterno, più o meno grande, in proprietà ed uso riservato, e altri spazi di uso condominiale [...] Case grandi e dotate di ampi giardini [...] case medie [...] case piccole [...] utilizzabili anche come seconda abitazione per chi vuole un punto di appoggio per godersi il tempo libero nell’ambiente e con le attrezzature di cui è stato dotato.¹⁵³

Completato nei primi anni Ottanta, il comprensorio dell’Olgiata ha quindi costituito, grazie all’ubicazione in un’area della campagna romana di elevato valore paesaggistico, al carattere fortemente estensivo dell’insediamento e alla qualità dei servizi e delle residenze, un potente fattore di attrazione per settori dell’alta società alla ricerca di una sistemazione il più possibile esclusiva. Al di là dei non trascurabili problemi relativi al collegamento con la città, che saranno illustrati più oltre, sulla base delle esplorazioni in loco mi limito qui a segnalare una certa difficoltà nell’apprezzare il fascino di vivere in un contesto plasmato da un sostanziale rifiuto della realtà urbana e da una netta demarcazione e chiusura nei confronti dell’esterno.

Per completare ora il quadro delle iniziative promosse dall’Immobiliare nel settore nord-occidentale della città, è necessario fare un passo indietro in senso sia topografico che cronologico, tornando all’interno dei confini del Grande raccordo anulare ed agli anni Sessanta.

A via Angelo Emo, nella zona di Valle Aurelia, venne realizzato tra il 1963 e il 1966 un complesso di sei costruzioni intensive di tipo medio economico, con 259 appartamenti

1967, *Convenzione con la Marchesa Clarice Della Gherardesca Incisa della Rocchetta e la Società per azioni Olgiata Romana per la urbanizzazione di terreni della superficie complessiva di circa ha. 612.00 ubicati in Roma in località Olgiata – via Cassia km. 19,500...*, pp. 7935-7956.

¹⁵¹ Acs, SgiS, Vcda, b. 5, reg. 16 (13), seduta del 21 giugno 1968, pp. 285-286.

¹⁵² «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1972, p. 20.

¹⁵³ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1970, p. 24.

per 1.274 stanze e 26 negozi.¹⁵⁴ L'intervento dell'Immobiliare fa da cerniera tra le palazzine che sorgono sul clivo delle mura vaticane e i massicci fabbricati intensivi che circondano la via Olimpica, distinguendosi per l'organicità dell'impianto e le consuete dotazioni di servizi condominiali, tra cui spicca il campo da tennis ai piedi delle arcate della ferrovia.

Lungo la via Trionfale invece, all'altezza del bivio con via della Camilluccia, in una posizione elevata e con ampia visuale panoramica, fu realizzato tra il 1963 e il 1968 l'intervento a carattere signorile di Villa dei Massimi. Sull'area della ex residenza che nel 1931 ospitò il Mahatma Gandhi in visita a Roma, l'Immobiliare costruì 32 villini, di cui alcuni doppi, per 285 appartamenti e 1.877 stanze, distribuiti in quattro lotti, di cui almeno uno con piscina.¹⁵⁵

Sulla stessa via Trionfale infine, ma all'altezza della Borgata Ottavia, poco prima del Grande raccordo anulare, venne avviata nei primi anni Sessanta l'iniziativa di Poggio Verde, con la costruzione di due villini per 32 appartamenti e 140 vani. Il programma prevedeva la realizzazione di altri edifici, ma la licenza di costruzione non fu concessa e l'iniziativa non poté essere ulteriormente sviluppata.¹⁵⁶

Sul finire degli anni Sessanta vennero poi avviate altre due iniziative, una nel settore meridionale e l'altra in quello settentrionale della città: Horti Flaviani e Prato della Signora.

La prima consiste in un piccolo complesso residenziale di stampo signorile realizzato a Tor Marancia, nei pressi di via delle Sette Chiese, nel contesto di una preesistente villa con parco e giardino all'italiana.¹⁵⁷

L'iniziativa di Prato della Signora invece – definita da una pubblicità dell'Immobiliare “un altro passo verso il meglio dei centri residenziali”¹⁵⁸ – rientra tra quelle di ampio respiro, ed è ubicata nell'area compresa tra il fiume Aniene, la ferrovia Roma-Orte, la via Salaria e la tangenziale est. Si tratta di un insediamento di tipo medio signorile realizzato a partire dal 1969, che comprende 363 appartamenti per 1.928 stanze Istat, ed è articolato in quattro comparti, di cui tre destinati ad abitazioni ed uno a centro sportivo

¹⁵⁴ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 18 aprile 1964, p. 156; reg. 12 (6), assemblea del 28 aprile 1967, p. 145.

¹⁵⁵ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 18 aprile 1964, p. 158; reg. 12 (6), assemblea del 26 aprile 1965, p. 23; del 28 aprile 1967, p. 146.

¹⁵⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 6 aprile 1963, p. 118; reg. 12 (6), assemblea del 26 aprile 1965, p. 21.

¹⁵⁷ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1969, p. 7; 1970, p. 11. Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 15 (11), assemblea del 30 aprile 1976, p. 124.

¹⁵⁸ *Prato della Signora*, fascicolo pubblicitario, 1969.

con piscina e campi da tennis.¹⁵⁹ Le costruzioni residenziali, per il progetto di alcune delle quali l'Immobiliare si avvale della collaborazione dell'architetto Bruno Scafì, comprendono dodici villini, sette edifici a torre ed un fabbricato lineare a due piani, destinato a negozi e abitazioni.¹⁶⁰ Era inoltre prevista la realizzazione, da parte del Comune su aree cedute gratuitamente dall'Immobiliare, di una chiesa, un mercato e una scuola, che però non sono mai stati costruiti. Non si dispone invece di informazioni in merito all'effettiva attivazione del previsto

centro servizi a disposizione dei residenti, che rappresenta sicuramente un fatto nuovo nel campo degli insediamenti residenziali. Si tratta di un servizio di assistenza e di prestazioni a richiesta per commissioni, per pulizia di appartamenti, per i servizi domestici, per la sorveglianza dei bambini, per assistenza sanitaria e per fisioterapia nonché per lezioni di nuoto e di tennis.¹⁶¹

In ogni modo, anche in relazione alla non propriamente felice ubicazione del comprensorio, separato dall'ambiente circostante dal fiume, dalla ferrovia e da due arterie stradali ad alto scorrimento - circostanza questa che nelle intenzioni dei progettisti avrebbe dovuto assicurare "al nuovo quartiere la garanzia di una individualità distinta e inconfondibile"¹⁶² - Prato della Signora offre oggi il quadro un po' paradossale di un insediamento signorile ampiamente dotato di spazi verdi ed impianti sportivi, ma in cui per acquistare generi di prima necessità o accompagnare i bambini a scuola bisogna oltrepassare la tangenziale alla volta di piazza Vescovio.

I lavori di Prato della Signora terminarono nel 1976, in coincidenza con quelli di Casalpalocco, in una fase in cui l'Immobiliare era già entrata in quella grave crisi finanziaria che l'avrebbe condotta sino al fallimento. Nell'ultimo decennio della sua esistenza, le energie sociali furono concentrate nel tentativo di salvataggio del gruppo, e l'Immobiliare non fu più in grado di realizzare a Roma iniziative edilizie di rilievo.

Uniche parziali eccezioni furono il completamento dell'Olgiate ed alcuni interventi realizzati negli anni Ottanta, tra i quali - accanto alle realizzazioni della Sgi Sogene Lavori¹⁶³ nell'ambito del consorzio Isveur per i piani di zona di Tor Bella Monaca e

¹⁵⁹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1973, p. 28.

¹⁶⁰ Cinque edifici a torre e l'edificio lineare vengono venduti in blocco alle Assicurazioni Generali, con parziale permuta di edifici in viale Regina Margherita e via Nomentana (Acs, SgiS, *Bil*, b. 2, Bilancio 1972 - Assemblea ordinaria e straordinaria 19 aprile 1973, p. 41).

¹⁶¹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1971, p. 30.

¹⁶² «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1970, p. 28.

¹⁶³ La Sgi Sogene Lavori era una delle "sub-holdings operative" create nell'ambito della ristrutturazione del gruppo intrapresa nella seconda metà degli anni Settanta, cui venne conferito il ramo d'azienda

Quartaccio, per la cooperativa Nuovo Auspicio e per la nuova università di Tor Vergata¹⁶⁴ - merita menzionare la partecipazione al piano di zona n. 39 di Grotta Perfetta. Con i suoi 28.000 abitanti circa, esso fu una delle realizzazioni più grandi, e più tarde, del Peep del 1964, rientrando tra quelle condotte dai privati in regime di edilizia agevolata o convenzionata.¹⁶⁵ Per l'Immobiliare, cui vennero affidati tre comparti per un complesso di 15 edifici per abitazioni, negozi ed uffici, si trattò inoltre dell'unico intervento effettivamente realizzato, insieme a quello di Horti Flaviani, lungo la direttrice della via Ardeatina, dove la società possedeva vaste estensioni di terreno, che però - come illustrato nel prossimo paragrafo - non riuscì a sfruttare come avrebbe voluto.¹⁶⁶

Le iniziative non realizzate

Accanto alle iniziative effettivamente realizzate dalla società, se ne contano infatti numerose altre per le quali vennero avviati gli studi e in qualche caso anche i lavori, senza che si riuscisse però a condurle in porto. Per completare il quadro dell'attività dell'Immobiliare a Roma nel secondo dopoguerra, si illustrano qui le più rilevanti.

La prima in ordine di tempo fu quella dell'Istituto Città del progresso, costituito dall'Immobiliare con la Fiat, la Montecatini, la Snia-Viscosa e l'Amministrazione speciale della Santa Sede nel maggio 1948, per realizzare appunto una "Città del progresso" nell'area dell'E42, allora in stato di abbandono. Come dichiarato nello statuto, scopo di questa società era l'allestimento di "esposizioni, fiere, mostre, mercati – sia temporanei che permanenti – la creazione e la gestione di accademie, scuole, fondazioni, collegi [...] congressi, rassegne, rappresentazioni o spettacoli d'arte". A questo fine ci si proponeva di completare gli edifici esistenti, costruirne di nuovi e promuovere la nascita di un complesso residenziale che avrebbe guidato l'espansione urbana verso il mare. Non essendo però riuscita a procurarsi i finanziamenti necessari, e

relativo ai lavori edilizi per conto terzi (Acs, SgiS, *Vaga*, b. 5, reg. 18 (14), assemblea del 27 giugno 1980, pp. 26-27).

¹⁶⁴ Cfr. Acs, SgiS, *Vaga*, b. 5, reg. 19 (15), assemblea del 16 giugno 1982, pp. 26-27; reg. 20 (16), assemblea del 25 ottobre 1984, p. 46; b. 6, reg. 22 (18), assemblea del 23 ottobre 1985, pp. 49-50. Su Tor Bella Monaca, cfr. Vidotto, 2001, pp. 337-338. Su Tor Vergata e Quartaccio, cfr. Rossi, 2000, pp. 345-347 e 349-350.

¹⁶⁵ Rossi, 2000, pp. 258-261.

¹⁶⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 6, reg. 22 (18), assemblea del 23 ottobre 1985, pp. 57-58; b. 7, reg. 24 (20), assemblea del 15 ottobre 1987, pp. 114-115.

non avendo ottenuto la concessione delle aree da parte dello Stato, dopo un anno e mezzo di vita la società venne sciolta nell'ottobre 1949.¹⁶⁷

Si chiudeva così la breve vicenda della prima iniziativa fallimentare del dopoguerra, che per le sue caratteristiche rappresentava comunque un'esperienza sostanzialmente atipica nel complesso delle attività intraprese dall'Immobiliare. Proseguendo nell'illustrazione delle successive iniziative non realizzate, si seguirà un criterio non cronologico ma topografico: partendo dal quadrante nord-orientale della città, e muovendo dal centro verso la periferia, si incontrano Villa Blanc, Via delle Valli e Bufalotta. Poiché però l'iniziativa di Via delle Valli sarà oggetto di più dettagliata analisi nell'ultimo capitolo, ci si concentra qui esclusivamente sulle altre due.

La Villa Blanc, che si estendeva su circa quattro ettari lungo la via Nomentana poco oltre la basilica di S. Agnese fuori le mura, venne acquistata nel 1950, con l'intento di procedere alla sua valorizzazione "mediante rivendita a lotti di una parte del terreno, previa assegnazione di una destinazione edilizia e utilizzazione diretta del resto, con destinazione ad apartments house di reddito e a villini e palazzine da vendere frazionatamente".¹⁶⁸ Nel corso degli anni, mentre prendeva corpo sul lato opposto della strada l'iniziativa di Villa Nomentana, vennero intavolate varie trattative per la vendita dei terreni. Il vincolo a parco pubblico apposto nel 1974 da una variante al piano regolatore impedì però il buon esito dell'operazione, e l'effettiva destinazione dell'area, acquistata da ultimo dall'università Luiss, risulta a tutt'oggi indefinita.¹⁶⁹

Di tutt'altro genere il progetto relativo alla Bufalotta, area nettamente meno pregiata, situata immediatamente oltre il Grande raccordo anulare tra la Salaria e la Nomentana. Qui l'Immobiliare intendeva realizzare negli anni Cinquanta un villaggio di 781 alloggi, che avrebbe contribuito "alla soluzione pressante del problema dei baraccati e cavernicoli di Roma".¹⁷⁰ In linea con l'ideologia della casa in proprietà, che come detto ha orientato tutta l'attività dell'Immobiliare, il progetto prevedeva che le abitazioni – di cui due terzi unifamiliari, ciascuna con un piccolo giardino – venissero acquistate da "modesti capi-famiglia [...] con lieve esborso iniziale e moderate quote di affitto-ammortamento per 25 anni".¹⁷¹ In questo caso però, il Comune non accolse la proposta

¹⁶⁷ Lentini, 2003 (si cita da p. 98).

¹⁶⁸ Acs, SgiS, Vce, b. 2, reg. 5, seduta del 9 dicembre 1949, p. 104.

¹⁶⁹ Asc, Vcc, verbale del 30 luglio 1974, *Variante al P.R.G. 16 dicembre 1965 e successive modifiche relativa alla destinazione a verde pubblico del complesso di Villa Blanc*, pp. 8489-8490. *Villa Blanc, «giardino delle fate»: la storia e le speranze di recupero*, «Corriere della Sera», 2 giugno 2005. Cfr. anche il sito web del Comitato Villa Blanc, www.villablanc.it.

¹⁷⁰ Acs, SgiS, Vaga, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 15 aprile 1957, p. 94.

¹⁷¹ Acs, SgiS, Vaga, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 30 aprile 1955, pp. 190-191.

presentata dalla società, cui non rimase quindi che “registrare la difficoltà di stabilire di fatto quella collaborazione fra l’Amministrazione pubblica e la iniziativa privata che così spesso viene riconosciuta auspicabile in sede politica!”.¹⁷²

Proseguendo in un ideale giro in senso orario intorno alla città, si passa ora al quadrante sud-orientale. Nel quartiere Alessandrino, zona di espansione popolare e in larga parte abusiva lungo la Casilina al di là di Centocelle, l’Immobiliare aveva in progetto di realizzare “un centro residenziale comprendente cinque edifici con 150 appartamenti per 720 vani ed alcuni corpi bassi con locali commerciali e magazzini”.¹⁷³ Acquistata l’area e conclusa la fase di studio dell’iniziativa, nel 1963 vennero avviati i lavori, che furono però “sospesi dal Comune poco dopo l’inizio, con inammissibile revoca della licenza di costruzione”,¹⁷⁴ ed in seguito mai più ripresi.

Non ebbero esito più fortunato per l’Immobiliare le iniziative intraprese lungo le direttrici dell’Appia e della Tuscolana. Qui, nel 1949, la società acquistò dalla marchesa Poli Gerini, erede della famiglia Torlonia, la tenuta Lucrezia Romana: circa 45 ettari tra Cinecittà ed Osteria del Curato, “in posizione ottima ed altamente panoramica”,¹⁷⁵ dove si aveva in programma di costruire un “nuovo ampio quartiere”. Nel 1952, la stessa marchesa Poli Gerini affidò all’Immobiliare l’incarico fiduciario per la valorizzazione e vendita a lotti dei circa 80 ettari della tenuta Villa dei Quintili, al km 10 della via Appia Antica, per la quale vennero condotti studi volti alla creazione di un “nucleo residenziale di alta classe”.¹⁷⁶ Nel 1955 tale convenzione fu poi estesa anche ad altri terreni di proprietà della marchesa, comprendenti la Tomba di Cecilia Metella e il castello Caetani.¹⁷⁷ I progetti di edificazione si scontrarono però con il forte movimento di opinione pubblica che si levò a difesa della zona dell’Appia Antica, rivendicandone, in virtù della rilevanza archeologica ed ambientale, la preservazione assoluta.¹⁷⁸ Dopo alterne vicende, lo scontro tra i proprietari fondiari e i costruttori da un lato e le forze che si erano mobilitate per la tutela dell’Appia dall’altro, si concluse a favore delle seconde: il decreto di approvazione del piano regolatore del 1962, firmato dal Presidente della Repubblica nel dicembre 1965, destinò infatti l’intera area a parco pubblico, garantendone “una integrale tutela, la quale soltanto può ritenersi adeguata ai

¹⁷² Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 24 aprile 1958, p. 136.

¹⁷³ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 6 aprile 1963, p. 118.

¹⁷⁴ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), seduta del 18 aprile 1964, p. 157.

¹⁷⁵ Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 5, seduta del 9 dicembre 1949, p. 105.

¹⁷⁶ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 12 (9), seduta del 10 luglio 1952, pp. 46-48; *Vce*, b. 2, reg. 6, seduta dell’11 settembre 1952, pp. 78-80; *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 20 aprile 1953, pp. 43-44.

¹⁷⁷ Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 6, seduta del 27 agosto 1955, pp. 186-187.

¹⁷⁸ Insolera, 1993, pp. 205-207. Sulla “città verde” e l’“arcipelago ambientalista” tra anni Sessanta e Ottanta, cfr. Madotto, Pulicati, 1990.

suoi eccezionali valori paesistici, ambientali, archeologici e monumentali”,¹⁷⁹ e bloccando conseguentemente ogni iniziativa dell’Immobiliare in zona.¹⁸⁰

Più a sud, sulla direttrice della via Ardeatina, la società disponeva di ampie estensioni di terreno a Tor Carbone e Tor Marancia, acquistate a cavallo del 1950.¹⁸¹ Qui essa progettava di procedere alla realizzazione di grandi quartieri integrati in collaborazione con i vicini proprietari, secondo il principio dell’espansione per comprensori unitari introdotto dal piano regolatore del 1962. Ma nonostante il consistente lavoro preparatorio, non si riuscì a condurre in porto l’iter delle convenzioni urbanistiche con il Comune, e – con la parziale eccezione del già menzionato piano di zona 39 - neanche tali iniziative poterono essere realizzate.¹⁸²

Passando al quadrante sud-occidentale della città, l’Immobiliare acquisì nel 1954 un’area di 45 ettari nei pressi della riva destra del Tevere a cavallo di via della Magliana, in una località distante circa tre chilometri dall’abitato, nota come Prato dei diamanti.¹⁸³ Per lo sfruttamento dei terreni fu costituita una omonima società, poi incorporata nell’Immobiliare,¹⁸⁴ ma i relativi progetti edilizi vennero bloccati da una variante circoscrizionale al piano regolatore che destinò l’area a verde.¹⁸⁵

Un altro insediamento di grandi dimensioni che rimase sulla carta, in quanto i terreni interessati vennero destinati a parco pubblico, è quello del Pineto, che sarebbe dovuto sorgere nell’area della Valle dell’Inferno e della Pineta Sacchetti, ad ovest di Monte Mario e Valle Aurelia. Qui l’Immobiliare - attraverso la collegata Sep (Società edilizia Pineto), costituita nel 1955 con la famiglia Torlonia, proprietaria di buona parte dei terreni - propose a più riprese al Comune la realizzazione di un quartiere, progettato inizialmente per 36.000 abitanti, poi ridotti a 19.000.¹⁸⁶ Il progetto, se condotto in porto, avrebbe realizzato il saldamento tra le numerose iniziative promosse dall’Immobiliare

¹⁷⁹ Asc, Vcc, Allegati alla deliberazione n. 614 del 18 dicembre 1962, vol. I, *Decreto di approvazione del Presidente della Repubblica del 16 dicembre 1965*, p. 35.

¹⁸⁰ Acs, SgiS, Vcda, b. 5, reg. 16 (13), seduta del 9 luglio 1966, pp. 44-46. Insolera ha definito la vicenda dell’Appia Antica “un raro caso di prevalenza degli interessi pubblici su quelli speculativi privati” (Insolera, 1993, p. 271). Sul Parco regionale dell’Appia Antica, istituito nel 1988, cfr. il sito web www.parcoappiaantica.org.

¹⁸¹ Nel 1949 l’Immobiliare acquistò, tramite una società controllata, 54 ettari di proprietà della marchesa Gerini a Tor Carbone (Acs, SgiS, Vce, b. 2, reg. 5, seduta del 14 marzo 1949, p. 45); i suoi possedimenti in zona si ampliarono quindi due anni dopo, con l’acquisizione di 77 ettari a Tor Marancia in conseguenza della fusione con la società Quirinia (cfr. capitolo III).

¹⁸² Acs, SgiS, Vcda, b. 5, reg. 16 (13), seduta del 29 novembre 1967, pp. 196-200; Bil, b. 2, Bilancio 1970, pp. 96-97; Vaga, b. 4, reg. 16 (12), assemblea del 16 maggio 1977, pp. 103-104.

¹⁸³ Cfr. Acs, SgiS, Vce, b. 2, reg. 6, seduta del 14 novembre 1953, p. 146.

¹⁸⁴ Acs, SgiS, Vcda, b. 5, reg. 18 (15), seduta del 2 febbraio 1971, pp. 86-87.

¹⁸⁵ Acs, SgiS, Vcda, b. 8, reg. 26 (VII), seduta del 20 marzo 1986, p. 69.

¹⁸⁶ Acs, SgiS, Vce, b. 2, reg. 6, seduta del 18 aprile 1955, pp. 172-174; Vaga, b. 3, reg. 11 (5), seduta del 18 aprile 1964, pp. 159-160. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1970, pp. 32-33.

nel quadrante nord-occidentale della città. Ma le cose andarono diversamente: anche a seguito della mobilitazione dei cittadini dei quartieri circostanti, nel marzo 1976 il Comune adottò infatti una variante al piano regolatore che destinava a verde pubblico l'intero comprensorio (circa 248 ettari).¹⁸⁷ Tale variante, anche se mai approvata, bloccò i progetti di edificazione, e il Parco regionale urbano del Pineto, istituito nel 1987, costituisce oggi un'area verde di grandi dimensioni e di fondamentale importanza per un settore urbano caratterizzato da un'elevata densità edilizia e un traffico veicolare molto consistente.¹⁸⁸

Conclusioni

Questa rapida rassegna delle iniziative romane dell'Immobiliare consente di apprezzare l'ampiezza del contributo offerto dalla società al processo di espansione urbana del secondo dopoguerra. Si tratta infatti di un complesso di realizzazioni e attività di promozione edilizia di assoluto rilievo nel panorama cittadino, che ha potentemente contribuito a dare forma alla Roma che noi oggi conosciamo.

Ma si tratta altresì, come visto sopra, di un insieme di interventi che, ben lungi dall'essere universalmente apprezzati, hanno spesso suscitato reazioni negative e antagonismi, in una prima fase essenzialmente da parte di intellettuali e partiti di opposizione, e successivamente anche di movimenti di cittadini e forze ambientaliste. In relazione a tali dinamiche, si è diffusa nell'opinione pubblica, in particolar modo di sinistra, quell'immagine dell'Immobiliare di cui si diceva in apertura.

In un contesto di marcate contrapposizioni ideologiche e culturali, nell'assunzione della società a simbolo stesso della speculazione fondiaria ed edilizia, e degli stretti e non sempre trasparenti legami di questa con l'amministrazione comunale, non si può trascurare il peso delle vicende proprietarie dell'Immobiliare, espressione degli interessi economici del Vaticano prima, e coinvolta nelle spregiudicate e oscure operazioni di Sindona poi.¹⁸⁹ Bisogna inoltre considerare che le dimensioni, la visibilità e il carattere ambizioso della società e delle sue attività immobiliari ed edilizie, ne hanno fatto un

¹⁸⁷ Asc, Vcc, verbale del 30 marzo 1976, *Variante al vigente P.R.G. per la destinazione a zona N, verde pubblico, del comprensorio denominato Pineto*, pp. 3190-3196.

¹⁸⁸ Cfr. la pagina web www.romanatura.roma.it/parchi/pineto.php.

¹⁸⁹ A metà degli anni Settanta, ad esempio, Pier Luigi Cervellati, sottolineando la comune adozione nella produzione edilizia di "sistemi [...] un tempo propri dell'attività gangsteristica", accostava "l'Immobiliare a Roma" alla "mafia in Sicilia" (Cervellati, 1976, p. 353).

obiettivo polemico facilmente individuabile, che ha finito per fungere da catalizzatore per ogni sorta di critica portata, con istanze del resto spesso saldamente ancorate alle dinamiche reali, a quel processo di crescita della città, ampiamente discutibile quanto a modalità ed esiti, che è stato descritto nel capitolo precedente.

Ma al di là di un certo strabismo insito in alcune denunce e dei toni accesi caratteristici degli scontri della contemporaneità, compito della riflessione storiografica è valutare, in modo per quanto possibile critico e distaccato, l'attività dell'Immobiliare e il ruolo da essa complessivamente giocato nell'ambito dell'espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra. In questa ottica si vogliono qui dunque fornire alcuni spunti di riflessione.

In primo luogo, indipendentemente dalle buone intenzioni e dalla retorica dei suoi dirigenti circa “la costante ricerca della utilità generale nella definizione dei nostri obiettivi”,¹⁹⁰ trattandosi di una società privata, tenuta per di più a render conto ai propri azionisti, appare quasi tautologico sottolineare come il principale criterio cui l'Immobiliare ha improntato la propria azione sia stato quello di ricavarne un tornaconto economico.

È inoltre ampiamente comprensibile che, in un contesto nazionale caratterizzato dalla grande incidenza della rendita fondiaria e del “blocco edilizio” nei processi di sviluppo urbano,¹⁹¹ un soggetto come l'Immobiliare - forte sia dal punto di vista prettamente economico che da quello delle sponde politiche - abbia esercitato una certa influenza sulle scelte dell'amministrazione capitolina in merito ai tempi e ai modi dell'espansione della città. Se la società è dunque stata, con le grandi famiglie dell'aristocrazia romana e gli enti ecclesiastici, tra i principali beneficiari delle scelte urbanistiche del Comune,¹⁹² ciò va ricondotto all'opzione di fondo a favore di un'espansione urbana debolmente pianificata e gestita dalla mano pubblica, che ha consentito in sostanza il libero gioco degli interessi della grande proprietà fondiaria e del mondo degli affari. Considerando poi la distribuzione del suo patrimonio di terreni ai quattro angoli della città, e in particolar modo nei quadranti meridionale e nord-occidentale, risulta evidente come l'Immobiliare abbia cercato di determinare il più possibile uno sviluppo dell'abitato in tutte le direzioni, ponendosi oggettivamente in contrasto con quanti, soprattutto a

¹⁹⁰ Pifferi, 1995, p. 17.

¹⁹¹ Cfr. Oliva, 1997.

¹⁹² De Nicolò, 2000, p. 104.

sinistra, sostenevano l'opportunità di concentrare l'espansione urbana prevalentemente nel settore orientale.

Se nel passato la espansione nelle varie direzioni tracciate dalle vie consolari, o dalle grandi nuove arterie che le hanno integrate o sostituite è stata cosa ammissibile, per l'avvenire ciò dovrebbe imporsi a maggior ragione per l'azione combinata di due fattori: la crescente aspirazione delle famiglie a crearsi una casa propria, e possibilmente unifamiliare, anche se lontana dal centro cittadino, e la crescente possibilità di evadere dalla città, data la diffusione dei mezzi di trasporto motorizzati. Lo sviluppo urbanistico delle grandi capitali del mondo si orienta secondo la concezione dei nuclei edilizi autonomi, rapidamente ed opportunamente collegati tra di loro e con il nucleo urbano principale. Siamo ancora agli inizi di uno sviluppo della motorizzazione che renderà possibile per Roma e per le altre grandi città italiane la soluzione del problema della casa sino a qualche diecina di chilometri dal centro della città: questa tendenza merita di essere assecondata per ovvie ragioni anche di carattere sociale. [...] Noi vediamo le vie consolari e le nuove grandi arterie allontanarsi da Roma e spingersi in certe zone sino a 50 km. dalla città con doppia pista che consente un traffico assai meno pericoloso di quello attuale su velocità limitate, ma con medie più soddisfacenti di quelle attuali. Vediamo altresì, laddove l'ambiente naturale meglio lo consentirà o dove più valida sarà l'iniziativa dei proprietari, o del Comune, o degli Enti che svolgono attività edilizia per finalità pubbliche, sorgere nuove cittadine con modesto addensamento edilizio e larghi spazi di verde.¹⁹³

Quello evocato in questa relazione del Consiglio di amministrazione della società, è lo scenario all'interno del quale sono state concepite iniziative quali Casalpalocco ed Olgiata. Ma al di là della qualità di queste realizzazioni e delle suggestioni offerte da un tale modello di sviluppo suburbano, non si può non sottolineare un elemento di profonda debolezza, e cioè il fatto che l'idea di città proposta dall'Immobiliare nel secondo dopoguerra appare interamente incentrata sullo sviluppo della mobilità privata, come risulta chiaramente da un'altra relazione del Cda, secondo cui:

Lungimiranti piani di edilizia dovrebbero fondarsi su una moderna visione urbanistica in cui la strada e l'automobile sarebbero i fattori determinanti per la creazione di quartieri satelliti lontani dalla città e a più vicino contatto con la natura.¹⁹⁴

Una tale impostazione corrisponde nella sostanza alle deboli politiche della mobilità delle amministrazioni capitoline, che non hanno subordinato la circolazione privata alle esigenze del trasporto pubblico, determinando la situazione descritta nel capitolo precedente. In conseguenza di un'espansione urbana che ha in vario modo

¹⁹³ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 30 aprile 1955, pp. 194-195.

¹⁹⁴ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 20 aprile 1953, p. 39.

effettivamente interessato aree anche molto distanti dal centro cittadino, e del tardivo e solo parziale sviluppo di una rete di trasporti metropolitani su ferro,¹⁹⁵ il risultato di tutto ciò è il quotidiano intasamento delle vie di accesso alla città e del Grande raccordo anulare, che vanifica in buona misura i vantaggi di vivere all'esterno del nucleo urbano vero e proprio.¹⁹⁶ Al di là delle pur opportune considerazioni ambientaliste relative all'inquinamento atmosferico e al progressivo esaurimento delle risorse energetiche, diffusesi peraltro solo negli ultimi decenni, risulta infatti evidente che uno sviluppo per nuclei satelliti è concepibile solo in presenza di un efficiente sistema di trasporti pubblici su rotaia, che assicuri collegamenti veloci con la città, contribuendo ad alleggerire il traffico veicolare sulle arterie stradali.

Ma accanto alla creazione dei nuclei satelliti, come visto, l'Immobiliare ha promosso ed in parte direttamente condotto l'edificazione di ampie zone all'interno della città. Costituendo quest'ultima l'ambiente di vita di milioni di persone, ed essendo il suolo urbano una risorsa intrinsecamente limitata, rivestono la massima importanza le modalità del suo utilizzo e la considerazione della qualità di quanto vi viene realizzato. Da questo punto di vista - al di là degli specifici valori architettonici, comunque tutt'altro che disprezzabili - va anzitutto sottolineato lo spessore dei centri residenziali dell'Immobiliare, variamente dotati di spazi comuni, giardini e attrezzature per il tempo libero, che hanno consentito l'accesso a servizi "esclusivi" come il tennis e la piscina a "semplici" acquirenti di appartamenti in condominio. Va d'altro canto evidenziato come i comprensori chiusi realizzati dalla società, orgogliosamente isolati dal contesto circostante, siano caratterizzati da un innegabile "*status* di «isole felici», di «riserve indiane» non per emarginati, ma per ceti superiori".¹⁹⁷

Non si può comunque non rimarcare come l'Immobiliare abbia contribuito a dotare di infrastrutture e servizi collettivi (chiese, cinema ed esercizi commerciali) alcuni nuclei

¹⁹⁵ L'Olgiate è ad esempio servita dalla nuova ferrovia metropolitana Fm3, che collega Roma con Cesano e Viterbo, solo dal 2000, quando sono terminati i lavori di ristrutturazione e ammodernamento della linea - i cui utenti scontano tuttavia, in termini di tempi di percorrenza, sovraffollamento, disfunzioni e ritardi, la non adeguata differenziazione del trasporto urbano da quello extraurbano (cfr. il sito web del Movimento spontaneo pendolari viterbesi, www.mosp.it). Casalpalocco non è invece servito da alcuna linea su ferro, e per raggiungere il centro urbano è necessario spostarsi ad Acilia, dove si può prendere la ferrovia Roma-Lido.

¹⁹⁶ Tale circostanza è implicitamente riconosciuta persino da una agenzia immobiliare dell'Olgiate, che sul proprio sito web pubblicizza il comprensorio come "uno dei siti urbani [*sic*] più belli d'Europa", sostenendo che il suo "spirito [...] nasce dal fatto di essere abitata da persone che la hanno scelta in base ad un comune amore per il verde e per la pace, amore che li porta a superare i disagi e le difficoltà dovuti alla relativa distanza da Roma e quindi dal centro dei propri interessi sociali" (<http://olgiataimmobiliare.com>).

¹⁹⁷ Sanfilippo 1994, p. 109.

edilizi da essa realizzati - circostanza quest'ultima assolutamente non scontata nel quadro della crescita di Roma nel secondo dopoguerra. In questi casi, pare lecito applicare una chiave di lettura che potremmo definire della "speculazione virtuosa", indicando con tale espressione operazioni condotte con intenti sostanzialmente "egoistici" – attirare acquirenti per le unità immobiliari poste in vendita e determinare un accrescimento di valore delle aree circostanti per poterle cedere a prezzi più vantaggiosi - ma con evidenti ricadute positive per la popolazione residente.

A questo proposito, merita notare come interventi progettati e realizzati a media o grande scala - che l'Immobiliare era uno dei pochissimi soggetti privati a poter affrontare, in virtù dell'ampia disponibilità di terreni, mezzi finanziari e capacità operative - paiono assicurare una tenuta urbanistica e standard qualitativi ben superiori rispetto al disomogeneo *patchwork* edilizio che ha contraddistinto la genesi di tanti quartieri del secondo dopoguerra.

Va d'altronde sottolineato come meno convincente appaia invece l'esito complessivo di alcuni processi di edificazione innescati dall'Immobiliare con la lottizzazione dei terreni e la realizzazione dei propri nuclei edilizi: l'eccessiva densità e la carenza di servizi e spazi pubblici hanno infatti determinato la saturazione di vaste aree cittadine, con pesanti conseguenze in termini ambientali e di qualità della vita per i residenti.

Da Monte Mario ai colli della Farnesina le palazzine si affacciano dilagando verso Roma ed hanno alterato il profilo di quella serie continua di colli che dalla Camilluccia a Monteverde costituiva il panorama classico di Roma verso ovest ed è oggi scomparso ovunque salvo, in parte, al Gianicolo. Per questi quartieri si può ripetere il discorso fatto per i Parioli: sono infatti i nuovi «quartieri alti», ma il comfort che offrono è limitato al bagno di marmo, al caminetto in soggiorno, a una stampa fotograficamente ingrandita nell'androne, alle numerose digradanti terrazze degli attici e dei superattici abusivi, a qualche privatissima piscina grande come una sputacchiera. Il comfort urbanistico, il comfort collettivo, quello che veramente fa ricco o povero un quartiere, che vi rende la vita piacevole o ostica, è completamente assente o si riduce a messinscena e réclame.¹⁹⁸

Nel valutare il ruolo svolto dall'Immobiliare nell'espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra, non si può inoltre non tener conto dei progetti che la società non è riuscita suo malgrado a condurre in porto. Pur senza voler sconfinare in pratiche da storia controfattuale, è evidente ad esempio che gli interventi progettati nelle zone dell'Appia Antica e del Pineto avrebbero compromesso la realizzazione, o quanto meno ridotto l'estensione, dei rispettivi parchi pubblici, con un impatto negativo sul

¹⁹⁸ Insolera, 1993, pp. 202-203.

patrimonio archeologico ed ambientale della città e sul tessuto urbano e la vivibilità delle zone circostanti.

In conclusione, se nel capitolo precedente si è distinta la città pubblica da quella privata, e all'interno di quest'ultima la città legale da quella abusiva, ad un livello molto generale si può affermare che la città dell'Immobiliare complessivamente considerata è una città destinata ai ceti medio-alti, sviluppatasi sulla base di buoni rapporti con l'amministrazione capitolina ma anche di idee innovative nel contesto romano, caratterizzata da buoni standard qualitativi, certo discutibile in alcuni progetti e realizzazioni, ma tutto sommato da non valutare negativamente nell'ambito dell'espansione urbana del secondo dopoguerra.

Una conoscenza approfondita e una valutazione completa del ruolo svolto dall'Immobiliare nel processo di crescita della città, si potranno comunque avere solo quando disporremo di ricerche che analizzino nel dettaglio e comparativamente le varie iniziative della società, verificandone puntualmente le dinamiche di sviluppo, le caratteristiche intrinseche e il rapporto con l'evoluzione complessiva della capitale.¹⁹⁹

L'indagine sul quartiere delle Valli presentata nei prossimi capitoli, vuole anche essere un contributo a questo filone di ricerca.

¹⁹⁹ Un primo passo in questa direzione è stato compiuto nella prima metà degli anni Novanta, al momento dell'acquisizione del fondo dell'Immobiliare da parte dell'Archivio centrale dello Stato, quando Giorgio Muratore, allora titolare della cattedra di Storia delle arti industriali della Facoltà di Architettura dell'Università La Sapienza organizzò un seminario di laureandi che collaborarono all'inventariazione e al primo riordinamento della documentazione acquisita. Da questo lavoro sono scaturite otto tesi di laurea relative all'attività e alle realizzazioni della società a Roma nel secondo dopoguerra, ovviamente caratterizzate da un approccio architettonico-urbanistico. Una copia di queste tesi – i cui autori sono Davide Bonfigli, Paola de Angelis, Bruno Fralleoni, Clelia Gentilini, Alessandra Pacheco, Alessandro Rinersi, Elena Rocchi e Paolo Teresi – è consultabile presso la biblioteca dell'archivio, mentre non mi risulta che tale lavoro abbia avuto esiti ulteriori.

CAPITOLO III

Dalla campagna dei Prati Fiscali alla nascita del quartiere delle Valli

Non c'era niente, niente di niente. Lo sviluppo urbano tra Salaria e Nomentana da Roma capitale alla metà del XX secolo

Nella sua lunga storia, l'antico ponte Salario sull'Aniene - dove stando a Tito Livio si svolse il duello di Manlio Torquato contro il Gallo¹ - fu distrutto e ricostruito più volte. Il primo crollo risale alla metà del VI secolo, e va ascrivito ai goti capeggiati da Totila che assediavano la città. Ricostruito in breve volger di tempo dal generale bizantino Narsete, esso resistette quindi per oltre un millennio, finché nel 1798 venne tagliato dalle truppe del Regno di Napoli impegnate nell'attacco alla Repubblica romana proclamata dai patrioti nella città occupata dai francesi. Cinquant'anni dopo venne abbattuto dal corpo di spedizione inviato dal presidente Bonaparte per reprimere l'esperienza della Repubblica democratica e riconsegnare Roma al papa, che la aveva abbandonata rifugiandosi a Gaeta. Di lì a poco, infine, nel 1867 i francesi impegnati a bloccare la spedizione garibaldina che muoveva da Monterotondo, lo fecero saltare per l'ultima volta.²

Dopo l'annessione di Roma e del Lazio allo Stato italiano, esso venne quindi ricostruito nel 1874. E con ogni probabilità, non molti tra gli operai impegnati in quei lavori devono aver immaginato che in meno di un secolo la nuova capitale si sarebbe estesa ben oltre quel ponte, nell'ambito di una crescita poderosa, che avrebbe profondamente mutato il carattere di quella deserta campagna che ai tempi circondava da ogni lato la città: "una landa selvaggia e malsana, nella quale principale rifugio dei lavoratori erano le capanne coniche della preistoria", che rappresentava "quasi una vergogna nazionale".³

¹ Nel corso dell'assedio dei Galli a Roma nel 361 a.C., il giovane patrizio Tito Manlio affrontò in solitaria tenzone un guerriero nemico, sconfiggendolo e salvando così la città; strappatagli quindi la collana (*torquis*), se ne fregiò e assunse il cognome di Torquato (Tito Livio, 1963-1973, vol. III, pp. 22-29).

² Cfr. *Roma e dintorni*, 1965, pp. 603-604; Tomassetti, 1977-VI, pp. 152 sgg.; Nibby, 1988, vol. I, pp. 72-75.

³ Bortolotti, 1988, p. 1.

Se infatti nei primi anni Settanta dell'Ottocento, un giovane forestiero mosso dalla curiosità si fosse lasciato alle spalle l'abitato cittadino - allora concentrato nel settore nord-occidentale del perimetro delimitato dalle mura Aureliane - per avventurarsi in direzione dell'Aniene, per buona parte del suo cammino avrebbe stentato ad incontrare persona umana.

Sceso dal treno alla nuova stazione Termini, avrebbe infatti oltrepassato le ultime costruzioni all'altezza delle Terme di Diocleziano, intorno alle quali prendevano corpo le speculazioni edilizie sui terreni lottizzati da monsignor De Mérode.⁴ Costeggiando il grande cantiere del futuro Palazzo delle Finanze e lasciandosi a sinistra gli Orti Sallustiani e la villa Ludovisi, sarebbe uscito dalla cinta muraria attraverso la porta Salaria. Avrebbe quindi percorso la via omonima in direzione dell'agro, ammirando ai due lati gli orti, le vigne e le numerose ville suburbane che la costeggiavano, tra le quali la Pallavicini, la Ada e la Torlonia ex Albani - "la più sontuosa del Settecento in Roma", dove pochi anni prima era stata firmata la capitolazione della città.⁵ Raggiunto il ponte Salaria ed attraversato l'Aniene, anche detto Teverone, all'altezza della torre medievale avrebbe abbandonato la via consolare, imboccando la strada che seguiva in direzione nord-est. Camminando lungo di essa, e superando la ferrovia e poi il fosso di Val Melaina, alla propria sinistra avrebbe passato le tenute di Torricella-Boschetto, Quarto del Tufello e Casale Fiscale. La strada, discostandosi progressivamente dal corso del fiume e poi riavvicinandosi ad esso, disegnava una semicirconferenza intorno al Prato Fiscale, che il nostro ipotetico visitatore avrebbe contemplato alla propria destra. Sfiancato dalla lunga camminata attraverso quelle contrade solitarie, e desideroso di un po' di compagnia, egli si sarebbe quindi concesso un breve ristoro all'osteria situata alla confluenza con la via Nomentana. Qui avrebbe appreso dagli astanti di trovarsi a ridosso del Monte Sacro, dove la plebe romana in rivolta si era ritirata nel IV secolo a.C., prima di essere convinta a rientrare in città dal celebre apologo di Menenio Agrippa.⁶ Lasciata infine l'osteria - "dove Simone Bolivar, entusiasta dell'idea classica repubblicana, fece il giuramento di liberare la patria dalla monarchia spagnuola"⁷ - avrebbe ripreso il cammino per rientrare in città. Avrebbe quindi passato l'Aniene sul "rinomato e pittoresco" ponte Nomentano, anch'esso di origine romana e ristrutturato da Narsete,⁸ dove papa Leone III incontrò Carlo Magno, che avrebbe di lì a poco incoronato

⁴ Cfr. Insolera, 1993, pp. 10 sgg.

⁵ *Roma e dintorni*, 1965, p. 312.

⁶ Cfr. Tito Livio, 1963-1973, vol. I, pp. 244-247.

⁷ Tomassetti, 1977-I, p. 270.

⁸ Ivi, p. 46; vol. VI, p. 160.

imperatore.⁹ Lasciatosi alle spalle la tenuta di Sacco Pastore con la sua fornace, avrebbe percorso il lungo rettilineo della via Nomentana, anch'essa contornata dalle ville nobiliari, intervallate da alcune notevoli emergenze archeologiche come l'antica basilica cristiana di S. Agnese e il mausoleo di S. Costanza. Raggiunte le mura Aureliane, sarebbe quindi entrato in città dalla michelangiolesca porta Pia, lasciandosi sulla destra la breccia aperta pochi anni prima dall'esercito italiano vittorioso sulle truppe pontificie.¹⁰

Tornato nell'abitato, tirando le somme dell'escursione appena compiuta in un territorio che in epoca imperiale aveva ospitato ville patrizie ed importanti aziende agricole, e che allora aveva invece in buona parte l'aspetto di una campagna deserta, il nostro forestiero - ricalcando inconsapevolmente un *topos* della letteratura di viaggio di età moderna - non avrebbe certo mancato di dedicare alcune riflessioni conclusive all'inarrestabile corso del tempo ed alla caducità di ogni gloria umana.

Ma se lo stesso forestiero - per ipotesi decisamente longevo e piuttosto arzillo - avesse visitato una seconda volta la "città eterna" sul finire degli anni Quaranta del Novecento, avventurandosi nuovamente per lo stesso cammino, per lunghi tratti avrebbe stentato a riconoscere il suolo calcato in gioventù.

Arrivato nuovamente in treno a Termini, si sarebbe trovato nel mezzo dei lavori di ristrutturazione della stazione ferroviaria, il cui nuovo e moderno edificio di testa arretrava di circa 200 metri, con la corrispondente dilatazione dell'antistante piazza dei Cinquecento.¹¹ Uscendo dalla stazione su via Marsala, avrebbe costeggiato i quartieri "piemontesi" di piazza Indipendenza e Castro Pretorio, costruiti a fine Ottocento per gli impiegati ministeriali.¹² Dirigendosi verso porta Salaria, avrebbe percorso via Volturno, sbucando di fronte al lungo edificio del Ministero delle Finanze, "imponente, ma dall'architettura non troppo gradevole", voluto in quella zona da Quintino Sella, del quale avrebbe scorto alla propria destra il monumento.¹³ Proseguendo in direzione delle mura, si sarebbe lasciato sulla sinistra il quartiere Ludovisi, sorto anch'esso a fine Ottocento in seguito alla lottizzazione dell'omonima villa.¹⁴ Raggiunta la cinta muraria,

⁹ *Roma e dintorni*, 1965, p. 310.

¹⁰ Per la ricostruzione dell'itinerario, cfr. Frutaz, 1962, vol. III, tav. 534, *Roma edita da Carlo Marrè*, 1870 ca.; Igm, *Carta d'Italia 1:25.000*, fogli 150 IV NO, 1873, e 150 IV SO, 1884.

¹¹ Rossi, 2000, pp. 160-165.

¹² Insolera, 1993, pp. 34-35.

¹³ Sull'idea di capitale promossa da Quintino Sella e sulla sua concreta azione per la città, cfr. Caracciolo, 1956, pp. 98 sgg. (la citazione è a p. 104).

¹⁴ Cfr. capitolo II.

avrebbe notato l'assenza della porta Salaria, demolita nei primi anni Venti per esigenze di viabilità. Imboccata la via consolare, lungo di essa e nelle strade adiacenti avrebbe osservato i casamenti per impiegati di inizio secolo e poi le palazzine costruite a partire dagli anni Dieci dalle cooperative di dipendenti, pensionati ed alti funzionari dello Stato.¹⁵ A Villa Caetani, all'altezza di piazza Verdi, avrebbe incontrato "il primo importante quartiere di alloggi per i dipendenti statali", realizzato dall'Iccis (Istituto cooperativo per le case degli impiegati dello Stato) alla vigilia della prima guerra mondiale.¹⁶ Avrebbe poi attraversato i quartieri sorti in epoca fascista intorno a piazza Quadrata e via Tagliamento, fino a raggiungere il nucleo dell'Incis gravitante su piazza Verbano.¹⁷

Tornando a costeggiare Villa Ada - insieme alla ex Albani l'unica villa nobiliare superstite che avrebbe incontrato lungo la Salaria - avrebbe quindi raggiunto l'Aniene, ed oltrepassato il ponte Salario, che avrebbe trovato notevolmente allargato in seguito ai lavori del 1930,¹⁸ avrebbe imboccato a destra via dei Prati Fiscali. Avendo notato che le ultime costruzioni al di qua del fiume distavano circa mezzo chilometro dal ponte, e non intravedendo al di là di esso nuovi quartieri, avrebbe probabilmente pensato che l'espansione della città si fosse arrestata prima dell'Aniene. Percorrendo la via dei Prati Fiscali, avrebbe comunque notato come, rispetto alla sua visita precedente, tutta la zona fosse stata bonificata.¹⁹ Ma poi, nel tratto finale di questa strada, avrebbe scorto alcuni nuclei di alloggi spontanei, e sulla sinistra il grande fabbricato delle case popolari di Val Melaina, noto come "Stalingrado"; dietro di esso avrebbe intravisto altri edifici dello stesso nucleo, e sullo sfondo ad est i fabbricati del Tufello: due borgate "ufficiali" realizzate agli estremi margini settentrionali della città dall'Istituto case popolari, a partire rispettivamente dal 1932 e dal 1940.²⁰

¹⁵ Cfr. Bartolini, 2001.

¹⁶ Vidotto, 2001, p. 157.

¹⁷ Insolera, 1993, pp. 111-113.

¹⁸ Tomassetti, 1977-VI, p. 152.

¹⁹ Artefice della bonifica delle tenute di Ponte Salario e Val Melaina fu Oscar Sinigaglia, uno degli esponenti dell'alta borghesia nazionale che nel primo quindicennio del XX secolo comprarono terreni dell'Agro romano ancora funestato dalla malaria, per "acquistarsi la fama di bonificatori e di pionieri della rinascita di quella campagna" (Bortolotti, 1988, p. 198). Sinigaglia (1877-1953), industriale del settore siderurgico, fu presidente dell'Ilva e poi della Finsider, nonché creatore e direttore dell'Opera per l'assistenza ai profughi giuliani e dalmati; nel secondo dopoguerra legò il suo nome al piano di risanamento e sviluppo della siderurgia italiana, uno dei pre-requisiti che resero possibile il miracolo economico (*Artefici del lavoro italiano*, 1956, vol. I, pp. 505-506. Ginsborg, 1989, pp. 287-288. Crainz, 1996, p. 112).

²⁰ Angeletti, Ciancarelli, Ricci, Vallifuoco, 1984, pp. 60-61, 78-79. Una consolidata *vulgata* sulle borgate realizzate dall'Icp in epoca fascista (sulle quali cfr. Insolera, 1993, pp. 135 sgg.) vuole che vi vennero "deportati" gli abitanti delle zone centrali colpite dagli sventramenti mussoliniani. Da alcune ricerche in corso di svolgimento sui cambi di abitazione a seguito delle trasformazioni monumentali del centro

Proseguendo lungo la strada, poco oltre si sarebbe imbattuto nella Città giardino Aniene, sobborgo estensivo per i ceti medi realizzato sulle alture di Monte Sacro nella prima metà degli anni Venti, secondo il modello delle *garden cities* allora in auge in diversi paesi europei.²¹ Ma prima di avventurarsi tra gli eleganti villini e le belle case popolari - costruiti dall'Unione edilizia nazionale per conto delle cooperative e dall'Icp,²² in base a un progetto urbanistico redatto con la consulenza di Gustavo Giovannoni - avrebbe volto lo sguardo alla propria destra, in direzione dell'Aniene. Qui avrebbe scorto un panorama ben più simile a quello visto in gioventù. A parte qualche edificio lungo il tratto conclusivo di via dei Prati Fiscali, la zona si presentava infatti ancora come campagna, con casali e vaccherie, un fontanile e qualche canale. Inoltratosi quindi per le tortuose vie della Città giardino, sarebbe infine sbucato nella piazza Sempione, cuore del quartiere e sede dei servizi collettivi. Per tornare verso il centro, avrebbe imboccato il nuovo ponte Tazio, costruito nella prima metà degli anni Venti per collegare Monte Sacro con la città, ma già completamente restaurato nel 1938-1939 a causa dell'insorgere di cedimenti e lesioni.²³

Lungo la Nomentana, si sarebbe lasciato alle spalle i pochi edifici sorti nell'area di Sacco Pastore, e, scavalcata la ferrovia per Orte, avrebbe seguito il rettilineo alberato, "una delle strade più belle della Roma d'inizio [XX] secolo",²⁴ fino a porta Pia. Lungo il tragitto avrebbe ammirato le ville Anziani, Blanc, Torlonia e Paganini, sfuggite all'edificazione, che aveva invece ampiamente investito i terreni circostanti. E mentre le zone di piazza Bologna, viale XXI Aprile e viale Eritrea erano caratterizzate dalla presenza dei fabbricati intensivi, molti dei quali realizzati negli anni Trenta nell'ambito dell'iniziativa delle case convenzionate promossa dal Governatorato,²⁵ le aree pregiate di corso Trieste e del quartiere Nomentano presentavano un tessuto di villini e palazzine, costruite prevalentemente dalle cooperative di impiegati ed alti funzionari dello Stato.²⁶ Giunto ormai nei pressi di porta Pia, il nostro forestiero avrebbe quindi osservato i grandi palazzi dei ministeri dei Trasporti e dei Lavori pubblici, edificati sui

storico, sembra però emergere una realtà più complessa e articolata (cfr. Salsano, 2005), che – nell'auspicabile ipotesi che sia resa accessibile la relativa documentazione – meriterebbe di essere approfondita anche sul versante dell'effettiva provenienza e composizione sociale degli assegnatari degli alloggi delle borgate.

²¹ Sui processi di espansione suburbana e la nascita di città e sobborghi giardino in Europa nei primi decenni del Novecento, si veda Calabi, 2005, pp. 155-171. Sulla Città giardino Aniene, cfr. Insolera, 1993, pp. 108-112; Rossi, 2000, pp. 32-34.

²² Sull'Unione edilizia nazionale, cfr. Bartolini, 2001, pp. 31-44.

²³ Tomassetti, 1977-VI, p. 165.

²⁴ Vidotto, 2001, p. 118.

²⁵ Cfr. capitolo II e, per una realizzazione particolarmente significativa, Rossi, 2000, p. 118.

²⁶ Cfr. Bartolini, 2001.

terreni di Villa Patrizi. Infine, assai incuriosito dalla loro foggia, avrebbe speso le ultime energie per un giro tra gli edifici dello stabilimento della Birra Peroni, costruiti nei primi decenni del secolo nelle vie intorno a piazza Alessandria.²⁷ Presumibilmente sfiancato, ma anche inebriato da tante novità, si sarebbe quindi riposato all'ombra del monumento fascista ai bersaglieri, eretto nel 1932 a poca distanza dalla colonna sormontata dalla Vittoria alata, innalzata nel luogo della breccia e unico monumento "dal significato unitario" tra quelli inaugurati in occasione delle celebrazioni del giubileo di Roma capitale nel 1895.²⁸

Stimolato dalla monumentalistica risorgimentale, oltre che dai grandi cambiamenti osservati nel corso di questa seconda esplorazione, il nostro buon forestiero avrebbe dunque riflettuto sulle profonde trasformazioni vissute dall'Italia nel corso della sua breve vicenda unitaria, e su come esse si fossero espresse in continui mutamenti degli assetti territoriali della capitale. Fatto saggio dall'età ormai veneranda, e animato dalla speranza in una ripresa del paese dopo la tragica esperienza del secondo conflitto mondiale, egli avrebbe forse potuto immaginare alcuni scenari futuri, provando a figurarsi l'ulteriore sviluppo che avrebbe interessato questa parte della città, proiettandola ancor più lontano dal suo nucleo originario.

Gli sarebbe allora tornata in mente quell'area ai Prati Fiscali rimasta ancora campagna, intorno alla quale erano sorte tra le due guerre realtà tanto diverse tra loro come la Città giardino Aniene e le borgate di Val Melaina e Tufello, oltre agli agglomerati di alloggi spontanei. Si sarebbe quindi chiesto quanto tempo avrebbe impiegato la capitale in piena espansione per investire con la propria crescita anche quell'area, e che genere di quartiere vi sarebbe potuto nascere. Immerso nelle sue riflessioni, rimessosi infine in marcia verso la stazione, pur conscio che ciò non gli sarebbe stato possibile a causa dell'età molto avanzata, avrebbe allora vagheggiato un terzo viaggio a Roma a distanza di qualche decennio, per poter verificare di persona come fossero andate le cose...²⁹

Walter Riva: Praticamente: costeggi via Conca d'Oro, poi arrivi al cavalcavia delle Valli e poi a destra c'è piazza Conca d'Oro. Lì non c'era niente. Lì c'erano dei piloni delle fogne - allora, trasversalmente... Questo è il ponte delle Valli, no? Qui arrivi da via Conca d'Oro. Noi da qui, si traversava tutta la piazza Conca d'Oro: sotto c'era il terreno, noi stavamo a distanza da terra, quattro metri

²⁷ Cfr. Rossi, 2000, pp. 4-5.

²⁸ Vidotto, 2001, pp. 92-93, 136-137.

²⁹ Per la ricostruzione dell'itinerario, cfr. Igm, *Carta d'Italia 1:25.000*, fogli 150 IV NO, 1949, e 150 IV SO, 1949.

da terra, camminavamo sulle fogne, entravamo e uscivamo [dal]le fogne, che va[nno] a finire a viale Tirreno. Non c'era nulla, nulla di nulla.

Bruno Bonomo: Cioè, era tipo un grosso collettore?

Walter Riva: Un collettore. Che poi so' le fogne. Poi dopo hanno riempito e hanno fatto le fogne.

Bruno Bonomo: Ma perché, stavano costruendo?

Walter Riva: Sì, no: dopo hanno costruito. Hanno preparato le fogne, poi dopo hanno costruito, e non c'era nulla di nulla. [...] Proprio lì, proprio, non c'era niente. Poi c'era Val Melaina, Val Melaina sì: il vecchio palazzo di Val Melaina; ma lì fino giù in fondo, fino alla Salaria, non c'era niente, niente di niente [...] A viale Tirreno, all'altezza di via Etna, attualmente via Etna, c'era il casale di Giuliani. Solo il casale dei Giuliani c'era. Dove c'è piazza Conca d'Oro, tu non l'hai fatta mai quella strada?

Bruno Bonomo: Sì, sì.

Walter Riva: Allora: viale Tirreno, no? Quando arrivi a viale Tirreno, c'è piazza Conca d'Oro sulla sinistra? A metà di piazza Conca d'oro c'è la prima via a destra, quella è via Etna: lì c'era il casale dei Giuliani. Poi non c'era nulla. Andavi a Val Melaina, allora, da lì.³⁰

Sergio Taborri: [Via dei] Prati Fiscali era stretta così, poi era tutta 'na curva lì [...]

Marisa Menichetti: Non c'era nemmeno la strada: c'era solo un viottolo de terra – quella era via Prati Fiscali. [...] Viale Tirreno pure, 'n c'era niente. Niente. Solo i villini, partendo da Val Melaina a sinistra. Non c'era niente.

Sergio Taborri: Se facevi viale Tirreno che pioveva, te bagnavi eh! Non c'era un posto pe' ripararte. Perché tutto dov'era alto, c'era un muro a tufo; se c'era qualche villino, dentro c'era l'inferriata... Non ti potevi riparare. L'unica cosa che c'era: in fondo a via Monginevra sulla sinistra, c'era 'na segheria. Solo quella. Il resto 'n c'era niente. Perché era poi 'na corsia sola viale Tirreno, eh. Davanti alla scola ndo' annavo io,³¹ la strada diventava stretta, via Prati Fiscali, piazza Capri. E sotto era tutto prato, fino alla ferrovia.³²

Nella Schiassi Vannucci: Io quando uscivo da scuola,³³ di fronte c'era un gran prato. C'era un gran prato, dove su viale Tirreno c'era un casale, un certo Giuliani, che c'avevano le mucche, le pecore: c'avevano gli animali, c'avevano, che pascolavano su 'sto grande prato ch'era tutto di Giuliani. Dall'inizio qui del ponte [Tazio] sull'Aniene [fino] quasi a lì, appunto alla scuola, era tutto di questi Giuliani. C'andavamo diciamo pe' arriva' a viale Libia quasi: si doveva attraversa' tutti 'sti prati, perché arrivavano fino all'inizio di viale Libia, 'sti prati arrivavano. Poi si passava, c'era un... un acquedotto, penso che sia: s'infilavamo lì dentro, e dentro 'sto tunnel de st'acquedotto se arrivava quasi sul fiume, s'arrivava. E ci divertivamo a fa' 'ste passeggiate dentro 'sto coso, oppure nei prati, così appunto: anda' in mezzo al prato, così... C'era tutto prato, e le mucche, il pascolo dei Giuliani, c'era. Non c'era altro. Poi si vede che i Giuliani hanno venduto, e so' cominciati a sorger' i palazzi, eh. Che sterravano e interravano:

³⁰ Walter Riva (1928, pittore edile in pensione); intervista realizzata il 18 dicembre 2003 a Monte Sacro.

³¹ La elementare Parini, a piazza Capri.

³² Sergio Taborri (1928, ferroviere in pensione) e Marisa Menichetti, (1932, casalinga), coniugi; intervista realizzata il 5 e 28 novembre 2003 a Casal de' Pazzi.

³³ La stessa Parini.

perché dov'era un po' affossato... Perché si doveva sempre un po' scende' la scarpata: non era piano alla strada, era un po' in giù il prato.³⁴

Nei ricordi di coloro che vivevano a Monte Sacro e Val Melaina, così si presentava dunque la zona tra viale Tirreno, via dei Prati Fiscali e l'Aniene negli anni Quaranta. A questo proposito merita segnalare che la locuzione “qui non c'era niente” – vero e proprio *leitmotiv* della memoria relativa alla prima espansione delle zone periferiche – fa riferimento a una concezione antropica e prettamente urbana del territorio, in cui il progressivo avanzamento della città nella campagna non fa altro che riempire spazi percepiti come vuoti e tendenzialmente privi di ogni funzione e significato. Si tratta del resto di un *topos* che affonda le proprie radici nei tratti peculiari del suburbio e soprattutto dell'agro romano: un territorio come visto scarsamente abitato, con pochi insediamenti fissi, carente di infrastrutture produttive e di vie di comunicazione, che circondava la città senza intrattenere con essa “quel rapporto di scambio di merci, di uomini, di idee, di capitali [...] che da non meno di un millennio caratterizza le città italiane”.³⁵

Ora però, prima di illustrare il processo di edificazione del quartiere delle Valli, è il caso di fare un passo indietro, per concentrarci sulle vicende dei terreni dei Prati Fiscali e descriverne, seppur sommariamente, i passaggi proprietari e l'utilizzazione fino alla loro acquisizione da parte dell'Immobiliare.

I terreni dei Prati Fiscali: dalle tenute ottocentesche alla Società generale immobiliare

Il nome Prati Fiscali ha origini antiche, essendo conosciuto, nella forma *Filiscari*, sin dal X secolo.³⁶ Secondo le indicazioni del Cessato catasto rustico di Roma e provincia, intorno alla metà dell'Ottocento la zona compresa tra via delle Vigne ad est, l'Aniene a sud, il fosso di Val Melaina ad ovest e il Quarto del Tufello a nord, era suddivisa in tre

³⁴ Nella Schiassi Vannucci (1930, sarta in pensione); intervista realizzata il 17 gennaio 2004 a Monte Sacro.

³⁵ Bortolotti, 1988, p. 4.

³⁶ Tomassetti, 1977-VI, pp. 186-187. Sulle vicende delle tenute della zona dal X al XIX secolo, cfr. *ivi*, pp. 187 sgg.

tenute: da oriente ad occidente, Casal Fiscale, Prato Fiscale di Santa Maria Maggiore e Fiscali (o Fiscale) Loffari.³⁷

Negli anni immediatamente seguenti l'annessione di Roma allo Stato italiano, la porzione nord-occidentale di quest'ultima tenuta, che era destinata a prato e in gran parte si estendeva oltre il fosso di Val Melaina, apparteneva al principe Alessandro Torlonia, esponente di una delle più influenti famiglie dell'aristocrazia cittadina e proprietario di ben 19.898 ettari di terreno.³⁸ Dopo alcuni passaggi ad altri membri della famiglia, questo fondo pervenne nel 1948 al marchese Alessandro Gerini, senatore democristiano ed erede di un ramo degli stessi Torlonia.³⁹ L'anno seguente esso venne quindi concesso in enfiteusi perpetua alla società Teta (Terreni e trasformazioni agrarie), costituita dallo stesso Gerini, che promosse poi l'edificazione della zona del Nuovo Salario intorno all'Ateneo salesiano.⁴⁰

La parte orientale della tenuta, sita invece integralmente ad est del fosso di Val Melaina e destinata a prato, pascolo e seminativo, apparteneva a Francesco Lofari, del quale rappresentava la quasi totalità del patrimonio fondiario, molto più contenuto, che ammontava a circa 43 ettari.⁴¹ Dopo vari passaggi attraverso i diversi rami delle famiglie Lofari ed Avetrani, oltre che numerosi frazionamenti e vendite di piccoli lotti, una parte di questi terreni venne ceduta alla Società anonima cooperativa Immobiliare Nomentana nel maggio 1941,⁴² mentre altre porzioni passarono tra il dicembre 1939 e il

³⁷ Asr, Ccr, *Mappe*, Roma XLIX, s.d.

³⁸ Asr, Ccr, *Matrici Roma*, vol. XII, mutazione n. 2232. La famiglia Torlonia, di umili origini francesi, fu protagonista di una rapida e poderosa ascesa sociale a cavallo dei secoli XVIII e XIX, costituendo un tipico esempio della nuova aristocrazia del denaro che andò ad affiancare la tradizionale nobiltà romana di sangue. Alessandro (1800-1886) ereditò dal padre Giovanni (1754-1829) la banca di famiglia, grazie alla quale quest'ultimo aveva accumulato un'enorme fortuna, acquistando così possedimenti fondiari e titoli nobiliari, tra cui nel 1814 quello di principe, passato anch'esso al figlio. Imprenditore e finanziere di grande successo, ma anche artefice del prosciugamento del lago del Fucino, Alessandro acquistò numerose ville e tenute a Roma e soprattutto nell'agro, costituendo un patrimonio fondiario di notevolissima consistenza (Caffiero, 1996).

³⁹ Alessandro nacque nel 1897 da Teresa Torlonia e Gerino Gerini, grande proprietario fondiario del Mugello e poi deputato e senatore di orientamento giolittiano. Partecipò alla Resistenza contro l'occupazione tedesca, organizzando l'attività clandestina nelle campagne fiorentine. Fu membro del Consiglio centrale del Movimento federalista europeo, nonché senatore dalla prima alla terza legislatura repubblicana nelle fila della Democrazia cristiana (Vaccaro, 1956, vol. I, p. 720; *Deputati e senatori*, 1960, p. 498; cfr. anche Danelon Vasoli, 1999).

⁴⁰ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 377, pp. 85385 sgg.; *Volture*, n. 1872/1952. La concessione in enfiteusi, che comprendeva un'area di circa 86 ettari alla Cecchignola ed una di ca. 60 a Prati Fiscali e Prato Rotondo, prevedeva l'obbligo per la società concessionaria di eseguire in quest'ultima zona il piano di bonifica e costruire un centro agrario per una famiglia colonica. Per il successivo sviluppo edilizio della zona, cfr. Della Seta, Della Seta, 1988, p. 181.

⁴¹ Asr, Ccr, *Matrici Roma*, vol. VII, mutazione n. 1384.

⁴² Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 306, p. 66878; *Volture*, n. 2466/1942.

gennaio dello stesso 1941 alla società Quirinia – di cui si dirà in dettaglio più oltre - e ad alcune immobiliari da essa controllate.⁴³

I terreni del Prato Fiscale di Santa Maria Maggiore, a destinazione quasi integralmente prativa, risultavano invece intestati a Bernardo Tanlongo, tipico rappresentante del ceto dei mercanti di campagna e governatore della Banca romana all'epoca del celebre scandalo, il cui patrimonio fondiario ammontava a 1.416 ettari.⁴⁴ La tenuta di Casal Fiscale infine, a prato pascolo e seminativo, era parte del Legato Pio Felici, amministrato dall'arcivescovo *pro tempore* di Camerino, che ne era proprietario ed usufruttuario per metà, mentre la restante porzione competeva appunto alla famiglia Felici.⁴⁵

Nel 1887 quest'ultimo fondo venne ceduto al figlio di Bernardo Tanlongo, Vincenzo, il quale quattro anni prima era succeduto al padre nella proprietà delle aree del Prato Fiscale di Santa Maria Maggiore.⁴⁶ Tra il 1907 e il 1909, questi ed altri terreni furono ceduti dai figli di Vincenzo Tanlongo al mercante di campagna Agostino Giuliani,⁴⁷ il quale divenne così proprietario di un'area di 302 ettari comprendente la totalità delle tenute di Ponte Nomentano, Quarto del Tufello, Casal Fiscale e Prato Fiscale di Santa Maria Maggiore.⁴⁸

Nel 1920 Giuliani cedette gran parte di tali terreni, per un totale di 254 ettari, all'Unione edilizia nazionale, che aveva in progetto di realizzarvi una città giardino. Nel contesto di grave fabbisogno abitativo del primo dopoguerra, il Testo unico sull'edilizia economica e popolare del 1919 aveva infatti introdotto particolari facilitazioni per Roma, autorizzando la stessa Unione edilizia nazionale, l'Icp e l'Istituto cooperativo per le case degli impiegati dello Stato, a costruire abitazioni economiche per conto di privati e cooperative, su terreni che, in virtù dell'urgenza riconosciuta alle costruzioni, potevano essere immediatamente occupati.⁴⁹ Volendo concentrare in un'unica zona molte di queste iniziative, e scartata l'ipotesi iniziale di un'area sulla Casilina,⁵⁰ si optò per

⁴³ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 307, p. 67379.

⁴⁴ Asr, Ccr, *Matrici Roma*, vol. XII, mutazione n. 2199.

⁴⁵ Asr, Ccr, *Matrici Roma*, vol. VII, mutazione n. 1348.

⁴⁶ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 14, p. 2766.

⁴⁷ Cfr. *Guida Monaci*, 1907, p. 1053.

⁴⁸ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 31, pp. 6075-6076. Giuliani era inoltre proprietario di una porzione del Quarto di S. Agnese ubicata tra la sponda opposta dell'Aniene e la ferrovia.

⁴⁹ Bortolotti, 1988, pp. 156-158. L'autore esprime più di qualche perplessità circa la nascita di questi insediamenti: "Privati e cooperative in tal modo collocarono le loro «città giardino» (che poi erano semplici lottizzazioni con edifici separati gli uni dagli altri da qualche aiuola) un po' dappertutto, anche in aree remotissime, che divennero in molti casi nuclei di future espansioni, implicitamente legalizzate". Sulla crisi degli alloggi nella capitale nel primo dopoguerra e la revisione della legislazione sull'edilizia economica e popolare, cfr. Bartolini, 2001, pp. 3-15.

⁵⁰ Archivio di Stato di Roma, 1998, p. 86.

l'espropriazione dei terreni di Monte Sacro e Prati Fiscali, nonostante si trovassero ben oltre i confini del piano regolatore in vigore. Giuliani però, proprietario della gran parte delle aree da espropriare, si era precedentemente accordato con una ditta "che si era proposta un programma simile a quello ideato dall'Unione edilizia nazionale", e impugnò quindi il decreto di espropriazione. La vicenda si concluse in breve volger di tempo con un accordo tra le parti, in base al quale si addivenne ad una compravendita dei terreni per 75 centesimi al mq, oltre a mezzo milione per i fabbricati e le cave esistenti nei fondi.⁵¹

Ai nostri fini risulta particolarmente interessante la destinazione prevista nel progetto della Città giardino Aniene per i terreni dei Prati Fiscali:

Quando poi sulla sponda sinistra dell'Aniene si saranno estesi i quartieri Salario e Nomentano, lungo la valle di S. Agnese, una nuova arteria viabile sarà tracciata verso il fiume; e si verrà così a presentare la possibilità di varcare l'Aniene con altro ponte, estendendo la fabbricazione sulla pianura dei cosiddetti Prati Fiscali, possibilità di cui è stato tenuto debito conto per organico coordinamento allo sviluppo attuale.⁵²

Come vedremo, nell'arco di qualche decennio tali previsioni furono puntualmente realizzate - anche se i terreni dei Prati Fiscali ebbero un destino completamente diverso da quelli di Monte Sacro, in quanto furono in buona parte acquisiti dall'Immobiliare, che vi sviluppò il nucleo centrale del quartiere delle Valli.

Reputando infatti l'Unione edilizia nazionale inadempiente ad alcune obbligazioni, Giuliani promosse un giudizio dinanzi al Tribunale di Roma per la risoluzione del contratto di compravendita dei terreni. Anche in questo caso fu comunque possibile trovare un accordo, e nel 1925 si giunse ad "un bonario componimento della vertenza sulla base di retrocessione di alcune aree da parte dell'Unione edilizia nazionale e dell'Istituto delle case popolari e di consegna di alcune zone di terreno con pagamento di una somma a corpo da parte di esso Giuliani".⁵³ Tra le aree che vennero restituite a

⁵¹ Asr, Ccr, *Vulture*, n. 675/1921, *Contratto di compravendita tra Unione edilizia nazionale e Agostino Giuliani*, 12 luglio 1920.

⁵² Unione edilizia nazionale, 1921, p. 137. Nell'area compresa tra il primo tratto di viale Tirreno e l'Aniene era invece previsto - ma non venne poi realizzato - "quello che può dirsi il quartiere dello Sport, il quale potrà comprendere una stazione di canottaggio, un piccolo stabilimento di bagni fluviali, un gruppo di campi di Football e di Tennis ed una palestra da concedersi a Società sportive, un piazzale vasto per esercitazioni e giuochi dei giovani; forse anche potrebbe successivamente aggiungersi un vero e proprio velodromo. E rappresenterà detto quartiere un centro simpatico ed attraente di vita, che utilizzerà aree per ora inadatte sia alla fabbricazione sia alla coltivazione intensiva" (ivi, p. 142).

⁵³ Asr, Ccr, *Vulture*, n. 5596/1927, *Transazione di vertenza e retrocessione di aree in Roma alla Città giardino Aniene*, 29 aprile 1925.

Giuliani, circa 110 dei 254 ettari venduti cinque anni prima, vi erano appunto i terreni ai Prati Fiscali su cui sarebbe sorto il futuro quartiere delle Valli.⁵⁴

Morto infatti Agostino Giuliani, tra il maggio 1939 e l'aprile 1940 i suoi eredi vendettero una parte di questi terreni, per circa 58 ettari, a una società immobiliare di recente costituzione, la Quirinia.⁵⁵ Nel corso del primo esercizio, questa aveva acquistato in zona anche 2,2 ettari dalla famiglia Avetrani,⁵⁶ mentre altri piccoli lotti di proprietà degli stessi eredi Avetrani, per complessivi 1,4 ettari, vennero acquistati nel gennaio 1941 da due società controllate, la Madonna della Tavola Bella e la Madonna del Fontanile.⁵⁷

Presidente ed amministratore delegato della Quirinia era Riccardo Gualino, personaggio di spicco del mondo imprenditoriale e padrone di uno degli imperi industriali più vasti del nostro paese.⁵⁸ Nel febbraio 1940, egli illustrava al Consiglio di amministrazione la proposta di un aumento del capitale sociale, necessario per consentire alla società di procedere alla valorizzazione dei terreni acquistati a Tor Marancia, “in armonia con l'invito a suo tempo rivolto dal Duce ai capitalisti italiani in merito allo sviluppo delle aree costituenti il quartiere urbano limitrofo all'E.42”.⁵⁹ Relativamente ai terreni ai Prati Fiscali invece, un esposto inviato al Ministero delle Corporazioni nel 1939, allegato alla domanda di aumento del capitale sociale, recitava:

⁵⁴ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 162, p. 32145.

⁵⁵ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 299, p. 65424 *bis*; reg. 303, p. 66007. La Quirinia società immobiliare romana, era stata costituita il 23 febbraio 1939 da Otello Marchesini, Aldo Borra e Renato Gualino. Il capitale sociale, che ammontava a £. 100.000, era stato sottoscritto per il 45% ciascuno dai primi due, mentre Gualino possedeva il rimanente 10%. Consiglieri di amministrazione erano Guido Alberto Rivetti, Rubens Vaglio e Riccardo Gualino, padre di Renato - per il quale cfr. più oltre (Acs, SgiS, *Sc H/7 Quirinia*, b. 1, f. Atto costitutivo e statuto).

⁵⁶ La società aveva acquistato inoltre 37,4 ettari a Tor Marancia (Acs, SgiS, *Sc H/7 Quirinia*, b. 1, f. Esercizio 1939-40, *Bilancio al 30 giugno 1940*).

⁵⁷ Asr, Ccr, *Registri partite*, reg. 307, p. 67379. Nel 1948 le due società vennero poi incorporate, insieme ad altre controllate, nella Quirinia (Acs, SgiS, *Sc H/7 Quirinia*, b. 1, f. Assemblea generale ordinaria e straordinaria del 30 aprile 1948 – Bilancio al 31.12.1947, Verbale dell'assemblea).

⁵⁸ Gualino (1879-1964) era entrato nel settore del cemento e del commercio internazionale di legname nel primo decennio del Novecento, acquistando anche vaste estensioni di terreno nell'Impero asburgico e in Europa orientale. Negli anni Dieci aveva compiuto rilevanti investimenti fondiari a Roma e promosso l'edificazione del quartiere di Nuova Pietroburgo nella capitale russa. Successivamente aveva acquisito un ruolo di primo piano nel controllo azionario della Fiat, di cui era diventato vicepresidente, ed aveva portato la sua Snia (Società nazionale industria applicazioni viscosa) tra le principali produttrici di tessuti artificiali a livello mondiale. Negli anni Venti aveva orientato i suoi affari anche verso Inghilterra e Francia, creandovi un vasto impero industriale e finanziario. Ideologicamente estraneo al fascismo, nel 1931 venne condannato al confino per aver arrecato gravi danni all'economia nazionale. Rimesso in libertà l'anno seguente, riprese a sviluppare i propri affari, incentrati in questa fase sulla chimica (Rumianca) e la cinematografia (Lux). Nel secondo dopoguerra tornò infine in possesso delle aziende da cui era stato interdetto sotto il fascismo, conducendole a una nuova stagione di crescita (Chiapparino, 2003).

⁵⁹ Acs, SgiS, *Sc H/7 Quirinia*, b. 2, Vcda, seduta del 15 febbraio 1940, p. 4.

Per la zona limitrofa all'Aniene, che si trova all'ingresso della nuova Via Salaria in Roma e confina coi terreni dove stanno già sorgendo cinque grandi alberghi destinati ai forestieri che verranno a Roma per l'E.42, la Quirinia si propone di iniziare d'accordo col Governatorato ed entro il corrente anno la costruzione di un lotto di strade per facilitare alle imprese edilizie la costruzione di nuovi fabbricati.⁶⁰

Ma i progetti di “iniziare appena possibile la messa in valore delle aree acquistate”,⁶¹ dovettero fare i conti con il sopraggiungere della “ora delle decisioni irrevocabili”, cioè con il coinvolgimento italiano nella seconda guerra mondiale, annunciato da Mussolini dal balcone di palazzo Venezia il 10 giugno del 1940.⁶² Nel settembre dell'anno seguente dunque, il Consiglio di amministrazione comunicava agli azionisti che “a causa del persistente divieto di eseguire nuove costruzioni e della deficienza di materie prime e di mano d'opera”, riteneva “opportuno rimandare a dopo la vittoriosa conclusione della guerra l'effettuazione di tale programma”.⁶³

Ma se l'imperativo “Vincere! E vinceremo!” lanciato dal Duce non fu che una tragica chimera, negli anni del dopoguerra si vennero comunque realizzando le condizioni per la valorizzazione dei terreni. Nell'aprile 1951, il Cda si rivolgeva all'Assemblea degli azionisti in questi termini:

Durante l'esercizio abbiamo continuato attive pratiche per l'allestimento da parte delle autorità municipali di un Piano Regolatore Particolareggiato, riguardante i nostri terreni ai Prati Fiscali. Questo Piano è stato ultimamente approvato e pubblicato. Allo scopo di sollecitare una conveniente valorizzazione di quelli e degli altri nostri terreni, abbiamo da tempo avviato trattative con l'importante Società Generale Immobiliare di Roma per coordinare i reciproci interessi e riunire le due Società onde ottenere una più rapida e migliore valorizzazione di quelle zone. Le intese si sono ormai concretate in precisi accordi, per i quali siete convocati domani in Assemblea Straordinaria per deliberare l'incorporazione della nostra Società nella Società generale immobiliare.⁶⁴

Il 30 aprile 1951 dunque, l'ultima assemblea degli azionisti della Quirinia deliberò di addivenire alla fusione con l'Immobiliare.⁶⁵

Quest'ultima, invero, aveva messo gli occhi sui terreni ai Prati Fiscali sin da prima della guerra. Nel 1938 infatti – prima che questi venissero comprati dalla Quirinia - il Comitato esecutivo aveva discusso la proposta di acquisto di due appezzamenti di proprietà Giuliani nella vallata dell'Aniene, ai margini della Città giardino, per

⁶⁰ Acs, SgiS, Sc H/7 Quirinia, b. 1, f. Aumento del capitale sociale da 750.000,00 a 50.000.000,00.

⁶¹ Acs, SgiS, Sc H/7 Quirinia, b. 2, Vaga, assemblea del 30 settembre 1940, p. 25.

⁶² Cfr. Archivio storico Istituto Luce, 10 giugno Anno XVIII, Istituto Luce, 1940.

⁶³ Acs, SgiS, Sc H/7 Quirinia, b. 2, Vaga, assemblea del 30 settembre 1941, p. 33.

⁶⁴ Acs, SgiS, Sc H/7 Quirinia, b. 2, Vaga, assemblea del 29 aprile 1951, p. 6.

⁶⁵ Acs, SgiS, Sc H/7 Quirinia, b. 2, Vaga, assemblea del 30 aprile 1951, pp. 11-12.

complessivi 80 ettari circa. Il lotto più grande, di circa 50 ettari, era appunto nella zona dei Prati Fiscali, mentre l'altro, di circa 30, occupava la striscia di terreno compresa tra l'estremità sud-orientale della Città giardino e il fiume. Il direttore generale Gualdi, illustrando le caratteristiche dei fondi, aveva rilevato come essi potessero “presentare interesse per eventuali varianti di destinazione, che escluderebbero conseguentemente l'esproprio”, sottolineando quindi “l'opportunità di procedere ad ulteriore esame, previ altri accertamenti presso il Governatorato”.⁶⁶

Il piano regolatore del 1931 destinava infatti i due appezzamenti a parco pubblico ed orti giardino. In particolare, nell'area compresa tra viale Tirreno, via dei Prati Fiscali e l'Aniene, erano previsti un grande parco con impianti sportivi ed una più ridotta fascia di orti giardino lungo il corso del fiume.⁶⁷ Sarebbe quindi stato necessario, nell'ottica di un'eventuale valorizzazione dei terreni medesimi, modificarne la destinazione urbanistica. Ma evidentemente i sondaggi compiuti presso il Governatorato non produssero esiti apprezzabili, dal momento che l'acquisto non venne perfezionato e nei libri sociali dell'Immobiliare non si trova più traccia dell'operazione fino appunto al 1951.

Nel verbale della seduta del Comitato esecutivo dell'8 febbraio di quest'anno, si legge che le “laboriose trattative” condotte con l'avvocato Gualino per l'incorporazione della Quirinia erano “ormai avviate a conclusione”, e che per effetto di tale operazione l'Immobiliare avrebbe acquisito delle “aree di sicuro avvenire di cui parte con prossime possibilità di realizzo”.⁶⁸

Meno di due mesi prima, infatti, il Consiglio comunale aveva deliberato di presentare per l'approvazione al Ministero dei Lavori pubblici il piano particolareggiato n. 130, riguardante appunto la zona dei Prati Fiscali. Esso prevedeva - oltre alla “costruzione di un grande Scalo Merci delle FF. SS. destinato ad alleggerire lo Scalo di S. Lorenzo, servendo più comodamente i quartieri nord-orientali della città” - “il sorgere di un quartiere di abitazione, composto di un nucleo centrale di costruzioni intensive e da circostanti isolati destinati a palazzine”. Il parco pubblico previsto dal Prg del 1931 veniva così drasticamente ridimensionato, restando limitato ad una striscia di terreno lungo il corso dell'Aniene e a due isolati lungo viale Tirreno.⁶⁹

⁶⁶ Acs, SgiS, Vce, b. 1, reg. 3, seduta del 23 settembre 1938, p. 4.

⁶⁷ Governatorato di Roma, 1931, planimetrie, fogli n. 2 e 3; cfr. anche ivi, p. 100.

⁶⁸ Acs, SgiS, Vce, b. 2, reg. 5, seduta dell'8 febbraio 1951, pp. 190-192.

⁶⁹ Asc, Vcc, verbale del 18 dicembre 1950, deliberazione n. 1244, *Piano particolareggiato di esecuzione n. 130 della zona compresa tra via dei Prati Fiscali, nuovo viale di P.R., via di Val Melaina, viale Jonio, viale Tirreno, fiume Aniene e la ferrovia Roma-Firenze*, p. 26.

Grazie a quelle che il Cda della Quirinia aveva definito “attive pratiche” esercitate nei confronti dell’amministrazione comunale – nelle quali, nell’ambito delle trattative per l’incorporazione della Quirinia stessa nell’Immobiliare, ebbe con ogni probabilità un certo peso anche quest’ultima - erano dunque maturati i presupposti urbanistici per l’avvio dell’operazione di valorizzazione dei terreni.

Il Consiglio di amministrazione dell’Immobiliare sottopose dunque all’Assemblea degli azionisti la proposta di fusione con la Quirinia - e con altre due società, la Agic e la Immobiliare Pisana, proprietarie di immobili rispettivamente a Roma (18 ettari sulla Casilina nei pressi di Centocelle) e Pisa - che avrebbe assicurato “una cospicua riserva di aree per i futuri programmi edilizi”.⁷⁰ L’assemblea deliberò di addivenire alla fusione mediante incorporazione delle tre società nell’Immobiliare. Il 4 ottobre 1951, dunque, mentre veniva data esecuzione alla fusione, si procedeva all’emissione delle nuove azioni concambiate con i vecchi titoli delle società incorporate, con conseguente aumento del capitale sociale da £. 5.800.000.000 a 6.867.500.000.⁷¹

L’Immobiliare acquisiva così il patrimonio fondiario della Quirinia, consistente in due grandi aree edificabili, una di 77 ettari a Tor Marancia e l’altra di 56 ai Prati Fiscali. Ma mentre il processo di valorizzazione della prima, come visto nel capitolo precedente, incontrò grandi difficoltà, ben più agevole risultò l’utilizzazione della seconda, su cui l’Immobiliare promosse la nascita del nuovo quartiere delle Valli.

L’iniziativa dell’Immobiliare e la nascita del quartiere delle Valli

Nei ricordi di coloro che vivevano a Monte Sacro e Val Melaina, come visto, nella zona in cui poi sarebbe sorto il quartiere delle Valli, ancora negli anni Quaranta “non c’era niente”. Oltre il casale e la vaccheria dei Giuliani infatti, gli insediamenti umani erano limitati alle poche casette in muratura sorte intorno a via dei Prati Fiscali, appendice di una borgata spontanea sviluppatasi prevalentemente a nord della strada, nella zona di Prato Rotondo.⁷²

In una interpellanza presentata dal consigliere comunale Lapicciarella nel maggio 1950, si denunciava come la borgata fosse priva di servizi essenziali quali fogne ed

⁷⁰ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 30 aprile 1951, p. 143.

⁷¹ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 12 (9), seduta del 6 ottobre 1951, pp. 1-2. Per i particolari dell’operazione, cfr. Ivi, b. 3, reg. 11 (8), seduta del 31 marzo 1951, pp. 268-269.

⁷² Cfr. Bonomo, 2003.

illuminazione pubblica, molte strade fossero a fondo naturale, e le acque putride scorressero in un fosso scoperto, attraverso il quale tra l'altro, in caso di piena, le acque dell'Aniene allagavano la borgata stessa.⁷³ Nel luglio dell'anno seguente, i consiglieri Arcese, Nitti e Licata interrogavano la Giunta per avere notizie in merito al piano particolareggiato della zona, chiedendo inoltre

se, in attesa di questo, si intenda dare una pur modesta sistemazione, sia stradale che d'illuminazione, alla [...] via di Casal Giuliani che va rapidamente popolandosi e dove da poco è stat[o] anche costruit[o] da parte della Cooperativa «Rinascita del Tramviere» un fabbricato che ospita 46 famiglie.⁷⁴

Immacolata Mancini: Perché dopo la guerra, nessuno c'avevamo la casa. Infatti mia madre raccontava che si abitava in due famiglie, si stava tutti scomodi... Poi alla fine nel '48 hanno messo questa cooperativa: chi voleva le case, ecco, se segnava. Mio padre si segnò – non pareva vero de pija' 'ste case! Belle, a quel tempo, nel '48-49, erano case belle: tre camere... Poi io c'avevo mio nonno: perciò a noi ce dettero tre camere, all'altra scala – che c'è mio figlio adesso. [...] Le casette non so' [male]... Certo, [quelle di] adesso so' più moderne, so' più belle, so' più... coll'ascensore, tutto... Qui manco i termosifoni c'erano: non c'era niente niente niente... E nel '66, quando nacque Giulio – mo' c'ha quarant'anni – mi ricordo mi disse mia madre: “Vieni a casa, che hanno messo i termosifoni, ce l'ho caldi caldi”. Sennò la casa era gelata, si moriva... [...] E questo, c'era solo 'sto palazzo. Di qua c'era un casale, ch'era di Giuliani – e questo nome, Casale Giuliani, è rimasto anche alla via. Però a parte il casale, tutte le terre [erano] di questo, tutto fino a laggiù, era tutto di Giuliani: aveva comprato tutto insomma, era tutta proprietà [sua] – palazzi... Tutto Giuliani. Poi c'era questo gran casale, vicino a noi: che ce stavano... sei famiglie sopra, sei sotto, co' un bagno di qua, un bagno... quattro bagni [per] dodici famiglie; proprio fatto a casale antico, del '30 diciamo. [...] Qui c'erano delle baracche, co' delle pecore, delle mucche; [ci] andavamo a prende' il latte, noi bambini: mamma [diceva] “Vai a pija' il latte alla mucca” – qui c'erano tutte baracche... Tutte baracche baracche: è stato fatto questo il primo, poraccio, 'sto palazzo. [...] Non c'era niente proprio. La strada non c'era: c'era tutto fango - che macello... Toccava porta' due paia di scarpe...

Bruno Bonomo: Perché?

Immacolata Mancini: Eh sì: perché andavi giù, col fango fino in cielo – [fino a] qui [al polpaccio]. Allora giù al tabaccaio – c'è sempre stato quel tabaccaio: adesso c'è il figlio – si lasciavano le buste sporche, si mettevano le scarpe pulite, e s'andava a lavora': mio padre, ma tutti quanti... Poi ritornavamo, mettevamo le scarpe brutte: perché quando pioveva specialmente, andavi giù colla terra...

⁷³ Il sindaco rispose all'interpellanza osservando che, trattandosi di una borgata sorta spontaneamente fuori dal piano regolatore, il Comune non era “obbligato all'esecuzione di alcuna opera. [...] L'Amministrazione, pur riconoscendo giuste le esigenze della borgata in parola, rappresentate dal consigliere Lapicciarella, non potrà intervenire se non quando avrà proceduto al risanamento delle altre borgate periferiche per le quali esiste una regolare convenzione con il Comune”; inoltre, “data la posizione naturale della Borgata Prati Fiscali, un suo risanamento idraulico si ravvisa irrealizzabile” (Asc, Vcc, verbale del 2 maggio 1950, pp. 12-13).

⁷⁴ Asc, Vcc, verbale del 3 luglio 1951, p. 7. L'edificio “dei tranvieri”, tuttora abitato da alcune delle famiglie originariamente assegnatarie, si trova al civico 75 di via Casale Giuliani.

Bruno Bonomo: Ah, cioè la scarpa brutta diciamo per non rovinare [quella bella]...

Immacolata Mancini: Scarponi, scarponi: perché sennò ti rovinava tutto: non potevi mica anda' con le scarpe infangate...⁷⁵

Mentre la zona a sud di piazzale Jonio viveva dunque un primo sviluppo, l'Immobiliare, come visto, procedeva all'incorporazione della Quirinia, acquisendo così i terreni attigui. Nell'ottobre 1951, il Consiglio di amministrazione ne deliberava la vendita frazionata, delegando il vicepresidente direttore generale Gualdi a procedere alla loro lottizzazione.⁷⁶ A differenza che in altre iniziative promosse dall'Immobiliare, in cui il tempo intercorso tra l'acquisizione delle aree e la loro valorizzazione fu decisamente ampio, nel caso dei Prati Fiscali le circostanze erano favorevoli ad un pronto realizzo dell'investimento. Oltre all'adozione del relativo piano particolareggiato, infatti, la società poteva fare affidamento sulla recente legislazione volta ad incentivare l'attività edilizia. Nell'aprile 1950, alcuni mesi prima dell'adozione della legge Aldisio, il Cda si era rivolto in questi termini all'Assemblea degli azionisti:

Due strumenti efficaci per il risveglio edilizio sono stati creati nel 1949: il Piano Fanfani, di cui alla legge 28 febbraio 1949 n. 43 e la legge Tupini 2 luglio 1949 n. 408. Oltre alla immediata utilità di promuovere l'apertura di cantieri edilizi in tutti i grandi e medi centri d'Italia, questi congegni statali hanno determinato in centinaia di migliaia di famiglie la spasmodica attesa di un'abitazione. Questa è una seconda, grande utilità di tali leggi. La pressione morale delle aspirazioni insoddisfatte, perché ben limitata è la possibilità di soddisfarle se essa risieda solo nell'intervento statale, opererà incessantemente perché non vi sia sosta nel gettare le fondamenta di nuove case, chiunque ne debba essere l'animatore o il finanziatore. [...] Le agevolazioni fiscali per la costruzione di case di abitazione, disposte finalmente con la legge 2 luglio 1949 n. 408 dopo oltre tre anni di attesa, hanno determinato, come era prevedibile, immediati effetti. L'iniziativa privata ha vigorosamente reagito, specie a Roma e a Milano, con cantieri sparsi ovunque ed aperti non soltanto da enti od imprese organizzate, ma anche da privati piccoli imprenditori che con la capillarità del loro intervento svolgono un'azione di insospettata efficacia.⁷⁷

Le misure di sostegno pubblico all'edilizia privata costituirono un potente stimolo per attivare l'iniziativa dell'Immobiliare. Essa infatti poté usufruire - come anche gli acquirenti dei lotti e degli alloggi - di una vasta gamma di agevolazioni relative alla compravendita dei terreni e delle abitazioni, nonché alla costruzione di queste ultime.⁷⁸

⁷⁵ Immacolata Mancini (1942, casalinga); intervista realizzata il 20 luglio 2005 a via Casale Giuliani.

⁷⁶ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 4, reg. 12 (9), seduta del 6 ottobre 1951, pp. 2-3.

⁷⁷ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 3 aprile 1950, pp. 72-73.

⁷⁸ Sulle leggi Tupini e Aldisio, cfr. capitolo I n. 82.

Il progetto dell'Immobiliare sull'area dei Prati Fiscali prevedeva infatti la vendita a lotti di una parte dei terreni e l'edificazione in proprio della porzione rimanente. Facendo riferimento a una pianta attuale del quartiere delle Valli, l'Immobiliare costruì in proprio nella gran parte dell'area centrale a forma di "L", compresa tra piazza Capri e le vie Valsesia, Val Santerno, Conca d'Oro, Val di Sangro, Val di Lanzo e Valle Scrivia. I terreni lottizzati e venduti a terzi risultano invece dislocati intorno a questa "L" centrale, soprattutto ad est - tra piazza Conca d'Oro e le vie Val di Cogne, Tirreno, Valsesia, Val Santerno e Conca d'Oro - ma anche nelle altre direzioni: ad ovest i terreni al di là di via Conca d'Oro e l'isolato compreso tra le vie Val Pellice, Val Maira, Conca d'Oro e Val di Sangro; e a nord i terreni intorno a via Casale Giuliani.

Considerando le previsioni del già citato piano particolareggiato n. 130, cioè dello strumento urbanistico attuativo che disciplinava l'edificazione della zona, appare chiaro come in linea generale l'Immobiliare abbia riservato per l'edificazione in proprio l'area destinata a costruzioni intensive, cedendo invece a terzi i terreni destinati a palazzine e villini. La società si assicurava così la possibilità di sfruttare al massimo i terreni di cui restava proprietaria, costruendovi palazzi di sette - otto piani con un elevato numero di appartamenti, e vendeva invece le aree a carattere più estensivo.

Se ciò è vero in linea generale, bisogna però considerare che l'Immobiliare cedette a terzi anche alcune porzioni di quella "L" centrale che in gran parte edificò in proprio. Fu questo il destino della gran parte dei primi due isolati di viale Val Padana dal lato della chiesa, di un lotto in angolo tra via Valsesia e via Val di Lanzo, e di due aree lungo quest'ultima e via Conca d'Oro, entrambe comprese tra le vie Val di Chienti e Val di Sangro. Come vedremo nel prossimo paragrafo, queste aree furono vendute a diversi acquirenti, che le utilizzarono in varia maniera a seconda delle rispettive finalità.

La lottizzazione dei terreni

Sussistendone come detto i presupposti, l'Immobiliare avviò il processo di lottizzazione e vendita dei terreni su grande scala non appena entrata in possesso degli stessi.⁷⁹ Il primo atto di compravendita dei lotti ceduti a terzi, risale infatti al 28 dicembre 1951, a

⁷⁹ Ove non diversamente specificato, tutte le informazioni relative alla lottizzazione e vendita dei terreni provengono dalle buste A-97-V Vendite lotti terreno, della serie A - *Divisione Affari fondiari e immobiliari, Vendita frazionata di fabbricati (A - Dafi, Vff)*, del fondo della Società generale immobiliare Sogene.

meno di tre mesi cioè dalla fusione con la Quirinia.⁸⁰ Nell'arco di un decennio venne quindi alienata la quasi totalità dei terreni messi in vendita, ad eccezione di pochi lotti siti all'estremità nord-occidentale del quartiere, intorno a via Casale Giuliani.

La lottizzazione prese le mosse dalla zona più prossima alla Città giardino, cioè dall'area compresa tra viale Tirreno, piazza Capri, via Valsesia e via Val di Lanzo, i cui lotti furono pressoché integralmente venduti nel biennio compreso tra il marzo 1952 e il marzo 1954.⁸¹ Essa procedette quindi verso sud in direzione dell'Aniene, investendo dapprima l'area tra le vie Val Santerno e Val Sillaro, tra il giugno 1953 e l'agosto 1956, e poi quella tra quest'ultima e piazza Conca d'Oro e via Val di Cogne, tra il dicembre 1953 e il dicembre 1957. Nello stesso tempo, la lottizzazione procedeva verso ovest con i due isolati tra via Val Santerno e via Val Vermiglio. Non fu invece possibile procedere oltre in direzione sud, dal momento che i terreni compresi tra via Conca d'Oro e la ferrovia per Firenze erano stati destinati a zona ferroviaria dal piano particolareggiato n. 130 così come adottato dal Consiglio comunale.⁸²

Negli anni seguenti, tra il luglio 1955 e il luglio 1961, vennero venduti i lotti all'estremità occidentale dell'area di proprietà dell'Immobiliare, lungo via Conca d'Oro oltre largo Val d'Ala. Gli ultimi lotti rimasti, come detto siti intorno a via Casale Giuliani, vennero infine ceduti tra l'aprile 1957 e il giugno 1969.

Se questa fu dunque per grandi linee la tempistica della lottizzazione dei terreni, questi ultimi vennero acquistati nella quasi totalità da cooperative edilizie, privati, società, ed istituti operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare.⁸³ Lo spettro degli

⁸⁰ Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/5/1.

⁸¹ Unica eccezione fu un lotto venduto alla Società edilizia Nissena nel maggio 1955 (Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/12).

⁸² Il piano particolareggiato n. 130 destinava a zona ferroviaria i terreni compresi tra le attuali vie delle Valli e Val d'Ala, mentre consentiva l'edificazione, prevalentemente a palazzine, tra quest'ultima e le vie Prati Fiscali e Conca d'Oro. Come risulta dalle planimetrie, tutta l'area compresa tra via Conca d'Oro e la ferrovia venne però stralciata dal decreto di approvazione del Presidente della Repubblica del 12 novembre 1952 – che però, nonostante lo spoglio delle raccolte *Leggi e decreti della Repubblica italiana*, delle Gazzette ufficiali e dei bollettini del Ministero dei Lavori pubblici, non è stato possibile rinvenire. Le planimetrie del piano particolareggiato e delle successive varianti sono consultabili – con qualche difficoltà ed in circostanze di precaria conservazione - presso l'archivio del Dipartimento IX Politiche attuazione strumenti urbanistici del Comune di Roma.

⁸³ Nella classificazione relativa agli acquirenti dei terreni, non si è tenuto conto di alcuni casi particolari. Il primo è rappresentato dalla Pontificia opera per la preservazione della fede e la provvista di nuove chiese in Roma, che il 10 ottobre 1955 acquistò un lotto di 4.186 mq sito all'attuale estremità orientale di viale Val Padana, su cui – come vedremo più oltre – sorse in seguito la chiesa di San Clemente Papa (Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/49). Secondo escluso è l'Inpdai – Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali, che nel settembre 1956 acquistò 628 mq in angolo tra via Val Maira e via Conca d'Oro, i quali rappresentavano però solo una piccola parte dei complessivi 28.000 mq che l'istituto comprò ai Prati Fiscali, la cui porzione più consistente gli venne ceduta dalla sig.ra Cesarina Gurgo Salice, moglie di Riccardo Gualino (Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/53; cfr. anche *Sc H/7 Quirinia*, b.

acquirenti era dunque piuttosto variegato, e rifletteva esigenze ed interessi sostanzialmente diversi tra loro.

Va anzitutto segnalato che in valore assoluto le cooperative edilizie rappresentano la grande maggioranza degli acquirenti dei lotti: ben 42, a fronte di 13 privati, 7 società e 3 istituti. A spiegare questa particolare concentrazione di cooperative, possono concorrere le modalità di pagamento dei terreni praticate dall'Immobiliare, che risultavano più convenienti rispetto a quelle di altri proprietari fondiari, in quanto essa era disposta, previo versamento di un acconto ed accendendovi un'ipoteca, a vendere il lotto a pagamento differito.⁸⁴

Incrociando tali dati con quelli relativi alle superfici acquistate, risulta però che le cooperative edilizie comprarono complessivamente 34.435 mq - più dunque dei privati (24.603 mq), ma meno delle società (34.585 mq), e soprattutto degli istituti di edilizia economica e popolare (oltre 40.000 mq).⁸⁵ Le cooperative acquistarono infatti un solo lotto ciascuna, nessuno dei quali inoltre di dimensioni superiori ai 1.000 mq. I lotti erano concentrati nelle zone a palazzine ad est delle vie Valsesia e Val Santerno e nell'isolato compreso tra le vie Val Pellice, Val di Sangro, Conca d'Oro e Val Maira. Un solo lotto si trovava nella zona a villini tra via Val di Lanzo e piazzale Jonio, e nessuno nella fascia centrale ad intensivi.

La dimensione e l'ubicazione dei lotti acquistati sono da mettere in diretta relazione con le caratteristiche e le finalità delle cooperative, che usufruivano dei contributi e delle agevolazioni accordati dalla legge per costruire una palazzina ed assegnarne gli appartamenti ai soci. Non si dispone di un quadro completo al riguardo, ma dalle indicazioni contenute nei contratti di compravendita - come la composizione del Cda e la sede delle sue riunioni, o l'ente mutuante - si evince che vi erano cooperative di categoria di impiegati e pensionati dello Stato (Valeria, Eudossia), militari (Alabarda, Trieste mia), mutilati e invalidi di guerra (La Gruccia, Sacrificio eroico), membri delle forze dell'ordine (L'Ape) e lavoratori dello spettacolo (Domus felix lirica ars).

8, f. *Dott. Renato Gualino*). Non si è inoltre tenuto conto del lotto di 333 mq in angolo tra via Valle Scrivia e l'attuale viale Tirreno, acquistato nel novembre 1962 dalla Società petroli commercio, e destinato alla realizzazione di una stazione di rifornimento di carburante (Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/72). Infine, risultano escluse le aree vendute nel 1983 al Comune, per complessivi mq 6.842, di cui era stato promosso l'esproprio per la costruzione di sedi stradali e fognature, e che l'Immobiliare cedette volontariamente dietro aumento dell'indennità di espropriazione (Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, ff. A-97-V/78, A-97-V/79).

⁸⁴ Cfr. ad es. Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/2, allegato B1.

⁸⁵ Non è possibile fornire in misura esatta il dato dei terreni acquistati dagli istituti, a causa della non reperibilità del fascicolo A-97-V/5/3, relativo ad uno dei lotti acquistati dallo Ieep. Prescindendo da quest'ultimo, il dato parziale è comunque di 40.114 mq.

La trama di palazzine di varia foggia costruite dalle cooperative, nella quale si confondono senza grandi tratti distintivi anche quelle realizzate da promotori privati, caratterizza dunque una porzione rilevante del quartiere delle Valli. La palazzina d'altronde, che negli anni Venti e Trenta era stata “non solo una significativa evoluzione dei caratteri dell’abitazione, ma anche un simbolo di appartenenza sociale, uno sforzo di distinzione e autorappresentazione dei bisogni e dei valori dei nuovi ceti urbani”,⁸⁶ conobbe nel secondo dopoguerra un’enorme diffusione, diventando il tipo edilizio caratteristico dei nuovi quartieri del ceto medio. Come ebbe a scrivere Insolera, infatti, “il volto attuale della Roma del ceto medio, della Roma borghese è costituito dalle palazzine. E dato che Roma rimane sempre essenzialmente una città borghese, si può affermare che Roma è in gran parte una città di palazzine”.⁸⁷

I privati e le società comprarono invece uno o più lotti, i quali presentavano dimensioni meno omogenee rispetto a quelli delle cooperative, e risultavano dislocati sia nelle zone a palazzine che in quelle a villini e - soprattutto nel caso delle società - ad intensivi. In particolare, cinque privati su tredici acquistarono superfici di estensione superiore ai 2.000 mq,⁸⁸ nessuna delle quali raggiungeva però il mezzo ettaro. I terreni acquistati dalle società erano ancora più grandi: in cinque casi su sette essi misuravano più di 2.000 mq, in tre di questi più di 5.000, e in uno addirittura oltre 15.000.

Le società e i privati – che dai contratti di compravendita e dalla *Guida Monaci* risultano essere in larga parte imprenditori edili – acquistavano infatti i lotti edificabili a fini speculativi, per costruirvi fabbricati da cui ricavare alloggi da poter vendere o affittare.

Le loro realizzazioni edilizie risultano molto diversificate, e vanno dal singolo edificio a complessi di più fabbricati. Relativamente a questi ultimi, si possono menzionare ad esempio le palazzine e gli intensivi della società Nuova Roma sud sui due lati di via Conca d'Oro tra via Val di Chienti e via Val di Sangro, o gli intensivi della Salce (Società per azioni latina costruzioni edilizie) alla stessa altezza su via Val di Lanzo, o ancora i villini realizzati tra via Casale Giuliani e la stessa via Val di Lanzo dal costruttore Filippo Timo.

⁸⁶ Bartolini, 2001, p. 133.

⁸⁷ Insolera, 1993, pp. 93 sgg. Per una valutazione fortemente critica del modello della “palazzina romana”, quale “tipologia che assolve in modo decisamente prevalente, a Roma, al compito di ospitare le falangi passive ma chiassose del ceto medio”, cfr. Manieri Elia, 1991, pp. 542-545.

⁸⁸ Ai fini di questo calcolo, è stato considerato tale anche il lotto comprato da Agostino Del Tosto, che misurava in realtà 1.991 mq (Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, f. A-97-V/60).

L'ultima categoria di acquirenti dei lotti è costituita dagli istituti che operavano nel campo dell'edilizia economica e popolare – Ieep, Incis ed Inadep - che come visto incamerarono la porzione maggiore dei terreni lottizzati.

Il primo a muoversi, con tutta evidenza in ragione della già illustrata parentela con l'Immobiliare,⁸⁹ fu lo Ieep, che con oltre 18.600 mq risultò il maggiore acquirente in assoluto della lottizzazione dei Prati Fiscali,⁹⁰ nonché il primo in ordine di tempo, dal momento che il 28 dicembre 1951 perfezionò l'acquisto di un'area di 1.935 mq in angolo tra le vie Valsesia e Val di Lanzo. Il lotto faceva parte del lungo isolato su cui l'Immobiliare avrebbe di lì a poco avviato la realizzazione del suo primo comparto edilizio, delimitato sugli altri lati da piazza Capri e via Valle Scrivia. Approvato il progetto da parte del Ministero dei Lavori pubblici nel luglio 1952, con la concessione del relativo contributo statale previsto dalla legge Tupini, e ottenuta dal Comune la licenza di costruzione nel dicembre, lo Ieep vi avviò il proprio programma edilizio.⁹¹ Affidando come di consueto i lavori di costruzione alla Sogene,⁹² esso realizzò quindi due edifici, i cui alloggi vennero consegnati ai dipendenti degli enti soci rispettivamente il primo gennaio 1954 e nell'agosto 1955.⁹³ Si trattava di fabbricati intensivi, di sette piani oltre lo scantinato e il pian terreno, comprendenti in tutto 80 appartamenti, inclusi i due riservati ai portieri. La maggior parte degli alloggi era di taglio medio, tre camere più servizi, ma ve ne erano anche di più grandi e più piccoli.⁹⁴ Essi furono assegnati in varia misura ai dipendenti di quasi tutti gli enti soci dello Ieep, con in testa – almeno relativamente al primo edificio, ai cui assegnatari spettò il ruolo di pionieri del quartiere che andava sorgendo - la Cisa Viscosa, l'Immobiliare e l'Inail.⁹⁵

⁸⁹ Cfr. capitolo II.

⁹⁰ Per l'imprecisione del dato, cfr. n. 85.

⁹¹ Acs, SgiS, P/a2 – Urr, *Cantieri Ieep*, b. 29, f. 11 (prima parte), *Relazione fra Stato e Istituto (relazione del collaudatore dr. Ing. Nicola Ferri)*, marzo 1956.

⁹² Acs, SgiS, P/a2 – Urr, *Cantieri Ieep*, b. 30, f. 11 (seconda parte), sf. Prati Fiscali – Contratto con l'impresa Sogene, *Contratto di appalto tra lo Ieep Roma e la Sogene*, 5 agosto 1952.

⁹³ Acs, SgiS, Sc H27/17 *Ieep Roma*, b. 1, *Bilancio 1953 6° esercizio – Assemblea generale ordinaria e straordinaria 28 aprile 1954*, p. 7; *Bilancio 1955 8° esercizio – Assemblea generale ordinaria e straordinaria 27 aprile 1956*, p. 4.

⁹⁴ Il primo edificio, cui il secondo era sostanzialmente analogo, conteneva, oltre l'appartamento del portiere, 8 alloggi di quattro camere, 24 di tre e 7 di due - tutti oltre i servizi (Acs, SgiS, P/a2 – Urr, *Cantieri Ieep*, b. 29, f. 11 (prima parte), sf. Prati Fiscali I lotto - Collaudo, *Atto unico di collaudo*, 7 dicembre 1955).

⁹⁵ Acs, SgiS, Y/2 - *Amministrazione conto terzi. Ieep Roma*, b. 13/b, f. Finanziamento quarto programma edilizio, sf. 2^a quota finanziamento lavori, *Finanziamento 4° programma edilizio*. Per il secondo edificio, rientrante nel quinto programma edilizio dell'istituto, non si sono trovati dati relativi all'assegnazione degli alloggi.

Bruno Bonomo: Tu sei uno dei primi insomma...

Silvano Podda: Sì, il primo in assoluto penso di essere: perché non c'era niente – ero il solo bambino della zona. C'era solo, come ripeto... Da piazza Capri, a venire fino alla ferrovia, era tutta campagna: con questa strada sterrata che veniva da piazza Capri... Viale Tirreno esisteva: ecco, era il confine praticamente. A viale Tirreno c'era una vaccheria, addirittura ancora: una fattoria con le mucche – che ci compravamo anche il latte i primi tempi che stavamo qua. Quindi era proprio campagna, proprio campagna campagna. E c'era questo palazzo, che sarebbe quello all'angolo tra via Val di Lanzo e via Valsesia, il numero civico 40: quello finito, dove siamo entrati noi, Natale del '53; e c'era quello a fianco, a via Valle Scrivia, angolo via Valle Scrivia - via Val di Lanzo, in costruzione. E basta. Non c'era altro. Il resto era tutta campagna: fino a perdita d'occhio, fino alla ferrovia, dappertutto. E hanno fatto l'ultimo raccolto di grano – questo me lo ricordo: c'ho un ricordo bello, molto bello di questo – l'ultimo raccolto... tutto grano, era tutto seminato a grano: l'ultimo raccolto di grano nell'estate del '54. Che poi coi miei fratelli più grandi andammo giù a raccoglie' la spiga, a prende' tutte le cose avanzate, così insomma...

Bruno Bonomo: Cioè, dopo che avevano raccolto...

Silvano Podda: Sì, dopo che avevano raccolto il grano insomma: tutto quello che si sperdeva nella lavorazione, tutte le spighe piene ancora che erano rimaste lì, il grano a mucchietti...

Bruno Bonomo: E che ce facevate?

Silvano Podda: Niente: così, è stata 'na cosa...

Bruno Bonomo: Bello. E quindi, ammazza, [era] tutto coltivato ancora?

Silvano Podda: Era tutto coltivato a grano, sì. C'erano pecore, chiaramente, c'era tutto: proprio allevamento c'era.⁹⁶

Nell'agosto 1954 lo Ieep acquistò quindi un secondo lotto, di 5.580 mq, che occupava gran parte dell'isolato compreso tra le vie Val Padana, Val Santerno, Conca d'Oro e Val Vermiglio. Qui, di concerto con la Cassa del Mezzogiorno, recentemente associatasi all'istituto,⁹⁷ si decise di realizzare un consistente programma edilizio, per la sollecita approvazione del quale, grazie all'interessamento del direttore generale della Cassa stessa, si poté contare su “appoggi efficacissimi presso i competenti organi del Ministero dei Lavori Pubblici”.⁹⁸ Tra l'ottobre 1954 e il febbraio 1956 venne quindi realizzato, sempre ad opera della Sogene, un complesso di cinque edifici intensivi, nell'insieme più angusto e meno rifinito del resto del quartiere. Esso conteneva 203 appartamenti di piccolo e soprattutto medio taglio: esclusi gli alloggi per i portieri, ve ne

⁹⁶ Silvano Podda (1949, impiegato); intervista realizzata il primo agosto 2005 a via Val Varaita.

⁹⁷ Cfr. Acs, SgiS, Sc – H27/17 Ieep Roma, b. 2, f. Ieep Roma atti vari, *Riunione di Consiglio n. 28*, pp. 2-3.

⁹⁸ Acs, SgiS, P/a2 – Urr, *Cantieri Ieep*, b. 37, f. 15, sf. VI Progr. Lotto C.M. – Affari vari e generali, *Istituto per l'edilizia economica e popolare di Roma – Programma congiunto con la Cassa del Mezzogiorno – Visita al Direttore generale della Cassa Ing. Orcel...*, 16 luglio 1954.

erano infatti 3 di un vano utile, 58 di due, 108 di tre e 34 di quattro – tutti oltre ai servizi.⁹⁹

Circa i tre quarti degli alloggi vennero destinati a dipendenti della Cassa, la quale aveva tra l'altro trasferito allo Ieep un ulteriore contributo statale ad essa assegnato per la realizzazione del programma edilizio.¹⁰⁰

L'acquisto successivo, realizzato nell'aprile 1957, riguardava un lotto lungo via Casale Giuliani, sul quale lo Ieep realizzò una palazzina con tredici alloggi.¹⁰¹

Intorno ad esso si trovavano due dei quattro lotti che lo Ieep comprò infine nel dicembre dello stesso anno, rispettivamente di 3.000 e 6.333 mq, mentre gli altri, che misuravano 911 mq ciascuno, facevano parte degli isolati situati ai lati della chiesa di San Clemente Papa. Su questi terreni però l'istituto, che dalla fine degli anni Cinquanta vide ridotti e quindi sospesi i contributi ministeriali, non fu in grado di avviare alcuna iniziativa edilizia;¹⁰² dopo un decennio li rivendette quindi a un privato e una società.¹⁰³

L'Incis acquistò invece tra l'aprile e il dicembre 1953 tre lotti per complessivi 17.614 mq tra viale Tirreno, via Val di Lanzo e via Valsesia, che destinò alla costruzione di un comprensorio di palazzine destinate a ufficiali e sottufficiali della Marina e della Guardia di Finanza.¹⁰⁴

L'Inadep (Istituto nazionale alloggi per i dipendenti degli enti pubblici), che come lo Ieep era una società per azioni, acquistò infine tra l'ottobre 1956 e l'aprile 1959 quattro lotti nell'isolato compreso tra le vie Val di Lanzo, Val Santerno, Val Padana e Val Vermiglio, dove realizzò quattro edifici intensivi.¹⁰⁵

⁹⁹ Acs, SgiS, P/a2 – Urr, *Cantieri Ieep*, b. 37, f. 15, sf. Approvazioni ministeriali, *Relazione tecnica*; sf. Lotto C.M. Prati Fiscali - Licenza di abitabilità.

¹⁰⁰ Acs, SgiS, P/a2 – Urr, *Cantieri Ieep*, b. 37, f. 15, sf. VI Progr. Lotto C.M. – Affari vari e generali, *Istituto per l'edilizia economica e popolare di Roma – Programma congiunto con la Cassa del Mezzogiorno – Visita al Direttore generale della Cassa Ing. Orsel...*, 16 luglio 1954; *Appunto per ing. Grasso*, 23 luglio 1954.

¹⁰¹ Acs, SgiS, Sc – H27/17 *Ieep Roma*, b. 1, *Bilancio 1957 10° esercizio – Assemblea generale ordinaria 30 aprile 1958*, p. 4.

¹⁰² Cfr. Acs, SgiS, Sc – H27/17 *Ieep Roma*, b. 2, f. *Ieep Roma Atti vari, Verbale del Consiglio di amministrazione n. 51*, p. 6; b. 3, *Bilancio del 19° esercizio 1966 – Assemblea generale ordinaria 26 aprile 1967*, p. 7.

¹⁰³ Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, ff. A-97-V/74, A-97-V/75; cfr. anche Sc – H27/17 *Ieep Roma*, b. 3, *Bilancio del 20° esercizio 1967 – Assemblea generale ordinaria 24 aprile 1968*, pp. 7-8; *Bilancio del 22° esercizio 1969 – Assemblea generale ordinaria 21 aprile 1970*, p. 7.

¹⁰⁴ Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, ff. A-97-V/11/1, A-97-V/11/2.

¹⁰⁵ Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, ff. A-97-V/52/1, A-97-V/52/2, A-97-V/52/3, A-97-V/52/4. Alcune indicazioni di massima sull'Inadep si possono ricavare dalla Guida Monaci, in cui esso compare per la prima volta nel 1955, nella categoria "Associazioni ed istituti filantropici ed umanitari". Esso era presieduto da Domingo Solari, membro del Cda e poi del Collegio dei consulenti dell'Istituto poligrafico dello Stato, e fino all'anno precedente presidente dell'Encadel – Ente nazionale case ai dipendenti enti locali (cfr. *Guida Monaci*, 1954, p. 132; 1955, pp. 140, 297).

Nel complesso, merita sottolineare come a uno sguardo d'insieme - in linea con le indicazioni dei precedenti capitoli - nel quartiere delle Valli gli interventi direttamente realizzati dal soggetto pubblico, o più sovente da esso sovvenzionati o agevolati, risultino essenzialmente rivolti al ceto medio.

Per concludere quindi il discorso sulla lottizzazione dei terreni, si forniscono alcuni dati relativi agli aspetti economici della speculazione fondiaria condotta dalla Quirinia e poi dall'Immobiliare.

Quando vennero acquistati dagli eredi Giuliani ed Avetrani a cavallo del 1940, i terreni dei Prati Fiscali furono pagati dalla Quirinia e dalle società sue controllate circa 10 lire al mq.¹⁰⁶ Nel 1951, al momento dell'incorporazione nell'Immobiliare - e dopo la pubblicazione del piano particolareggiato n. 130, che modificava la destinazione dell'area dei Prati Fiscali, rendendola in gran parte edificabile - i 133,6 ettari di proprietà della Quirinia a Prati Fiscali e Tor Marancia risultavano iscritti in bilancio per un costo complessivo di £. 1.406.000.000,¹⁰⁷ e il loro valore medio a metro quadro risultava dunque essere di £. 1.052. Nei bilanci dell'Immobiliare difettano indicazioni specifiche sul rispettivo costo di ciascuno dei due appezzamenti, ma nel giugno dello stesso anno il direttore generale Gualdi informava il Cda che si sarebbe presto potuto procedere “ad un parziale smobilizzo dei terreni ai Prati Fiscali”, vendendo un primo lotto di 2,6 ettari a palazzine con fronte su viale Tirreno ad un “prezzo base [...] di ca. 8-10.000 lire al mq a fronte di un costo nominale di £. 2.710 al mq (considerate a zero la superficie a strade e la zona ferroviaria)”.¹⁰⁸

Per valutare l'ordine di grandezza del guadagno effettivamente conseguito con la valorizzazione dei terreni, si può fare riferimento ai contratti di compravendita stipulati tra l'Immobiliare e gli acquirenti dei lotti nel 1954, l'anno cioè in cui ne venne perfezionato il maggior numero in assoluto (23). In essi il prezzo oscilla tra le 9.655 e le

¹⁰⁶ Nello specifico, i 57,9 ettari ceduti dagli eredi Giuliani alla Quirinia tra il maggio 1939 e l'aprile 1940 vennero pagati 9,8 £./mq, mentre gli 1,4 ettari ceduti dagli eredi Avetrani alla Madonna della tavola bella e alla Madonna del fontanile nel gennaio 1941 12,7 £./mq (Asr, Ccr, *Vulture*, n. 8791/1940, *Compravendita tra eredi Giuliani e Quirinia Società Immobiliare Romana*, 25 maggio 1939; n. 8793/1940, *Idem*, 7 ottobre 1939; n. 8794/1940, *Idem*, 20 aprile 1940; n. 5660/1941, *Compravendita d'immobile per £. 96.870 fatta dai signori Ernesto Avetrani [...] a favore della Madonna della Tavola Bella – Società Immobiliare Anonima*, 30 gennaio 1941; n. 5661/1941, *Compravendita d'immobile per £. 87.275 fatta dai signori Ernesto Avetrani [...] a favore della Madonna del Fontanile – Società Immobiliare Anonima*, 30 gennaio 1941).

¹⁰⁷ Il costo era corrispondente “a quello di £. 506.000.000, portato dal Bilancio della Quirinia ed alla differenza di £. 900.000.000 fra il valore nominale delle azioni concambiate” (Acs, SgiS, *Vaga*, b. 2, reg. 8 (2), assemblea del 23 aprile 1952, p. 195). Per la situazione patrimoniale della Quirinia al momento della sua incorporazione nell'Immobiliare, cfr. *Ivi*, assemblea del 30 aprile 1951, p. 155.

¹⁰⁸ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 3, reg. 11 (8), seduta del 23 giugno 1951, p. 285.

18.000 £. al mq. Pur tenendo nella dovuta considerazione la circostanza che tale prezzo si riferisce alle sole superfici edificabili, ad esclusione di quelle destinate a strade e servizi, è facile apprezzare l'ampiezza dello scarto rispetto a quello pagato non più di quindici anni prima per l'acquisto delle aree, che - traducendo i valori monetari del 1940 in valori del 1954 attraverso i coefficienti di adeguamento valutario elaborati dall'Istat - risulta pari a 476,6 £./mq.¹⁰⁹

Le iniziative edilizie dell'Immobiliare

Come detto, l'area centrale a forma di "L" delimitata da piazza Capri e dalle vie Valsesia, Val Santerno, Conca d'Oro, Val di Sangro, Val di Lanzo e Valle Scrivia, venne quasi integralmente destinata all'edificazione diretta da parte dell'Immobiliare. La società vi realizzò nell'arco di un decennio tre comparti edilizi, ciascuno con caratteristiche proprie, ma tutti accomunati dalla tipologia intensiva.

Il primo nucleo sorse tra piazza Capri – da cui prese il nome – e le vie Valsesia, Val di Lanzo e Valle Scrivia. Regolate alcune questioni relative al rinterro dell'area, allo spostamento di un elettrodotto dell'alta tensione e alla presenza di un terreno coltivato a carciofi da un affittuario della società, quest'ultima procedette all'edificazione.¹¹⁰ Tra il marzo 1953 e il luglio 1956 vennero costruiti undici edifici di otto piani, oltre uno sotterraneo e il pian terreno, per complessivi 443 appartamenti, 2.085 vani, 36 negozi e 1.350 mq di box auto.¹¹¹ Secondo la consueta divisione dei compiti, il progetto architettonico, quello per gli impianti e le strade, la sistemazione a verde e la direzione dei lavori spettarono all'Immobiliare, mentre il progetto strutture e l'esecuzione dei lavori alla Sogene.¹¹² I dieci edifici che affacciano sulle vie Valsesia e Valle Scrivia avevano appartamenti di piccolo taglio, "confortevoli ma economici".¹¹³ due o tre camere più servizi, ma tutti con due esposizioni. L'edificio di testata su piazza Capri - che fu l'ultimo ad essere costruito, e il cui progetto cambiò più volte – presentava

¹⁰⁹ Cfr. Istat, 2005, p. 106.

¹¹⁰ Acs, SgiS, *P/a1 - Urr, Cantieri*, b. 55, f. 61, sf. Piazza Capri – Atti vari e generali. Per poter costruire gli edifici, in tutta la zona fu necessario elevare la quota del terreno di alcuni metri. In questo caso l'operazione comportò però alcune difficoltà a causa dell'elevato numero di cantieri aperti nelle vicinanze, molti dei quali - come specificato in una relazione dei lavori - "nella impellente necessità di rinterrare i propri lotti, hanno cominciato a corrispondere premi ai camionisti per importi variabili a seconda della distanza del cantiere di prestito (con provenienza dalla zona di piazza Bologna si parla di circa lire cento a macchina di premio)" (Ivi, *Costruzioni piazza Capri*, 26 febbraio 1953).

¹¹¹ Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1955, III, p. 25.

¹¹² Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1956, III, p. 16.

¹¹³ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 9 (3), assemblea del 20 aprile 1953, p. 42.

invece un più vasto assortimento, con alloggi anche di quattro e cinque camere con doppi servizi, e l'intero pian terreno destinato a negozi.¹¹⁴

I due edifici con ingresso da via Valle Scrivia 14, che complessivamente comprendevano 70 appartamenti, vennero venduti in blocco al Fondo di previdenza per il personale del Banco di Roma nel febbraio 1957. L'Immobiliare ne mantenne comunque la gestione e l'amministrazione per un triennio, corrispondendo al Fondo un importo forfetario annuale.¹¹⁵ Gli altri edifici vennero invece venduti frazionatamente, con modalità di pagamento analoghe a quelle degli altri comparti edificati in zona dall'Immobiliare, che saranno illustrate nel dettaglio più oltre.

Nello spazio interno ai tredici fabbricati del comprensorio, undici dell'Immobiliare e due dello Ieep, venne realizzato un ampio cortile attrezzato con sistemazioni a verde, panchine, una fontana e un'area gioco per bambini, che - come vedremo nel prossimo capitolo - ha svolto un'importante funzione di luogo di socialità, in particolar modo per i più piccoli.¹¹⁶

Il secondo complesso edilizio fu invece realizzato sui due lati di quello che nei piani di lottizzazione era l'asse principale del quartiere, viale Val Padana. Qui vennero costruiti, tra il febbraio 1956 e il maggio 1959, 22 edifici intensivi di tipo medio, con 922 appartamenti per 5.122 vani, 88 negozi e 164 box auto.¹¹⁷

All'imbocco del viale dalla piazza della chiesa, sorsero a mo' di quinte due edifici progettati da Ugo Luccichenti, con 112 appartamenti, le cui dimensioni variavano da due camere con servizi semplici a quattro con servizi doppi e tinello - tutti con doppio affaccio, ed i più piccoli addirittura triplo.¹¹⁸ Uno degli edifici venne venduto frazionatamente, mentre l'altro fu espropriato dal Ministero della Difesa Esercito e destinato a residenze per militari.¹¹⁹

¹¹⁴ Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1952, Ill, s.i.p.; 1953, Ill, s.i.p.; 1954, Ill, p. 22.

¹¹⁵ Acs, SgiS, A - *Dafi*, *Vff*, b. A-97-d, f. 0/1, *Atto di compravendita tra Immobiliare e Fondo Previdenza Personale Banco di Roma*; f. 0/4, *Convenzione per amministrazione fabbricati*; f. 0/5, *Procura ad amministrare*.

¹¹⁶ In un bilancio a stampa dell'Immobiliare si sottolineava come al cortile fosse stato "tolto il carattere di spazio interno di servizio", in ragione delle sue dimensioni e delle attrezzature di cui era stato dotato, nonché del fatto che "gli edifici vi si affacciano con prospetti che hanno la stessa dignità e lo stesso decoro dato alle fronti su strada" (Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1954, Ill, p. 20).

¹¹⁷ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, p. 44.

¹¹⁸ Cfr. Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1956, Ill, p. 17.

¹¹⁹ Acs, SgiS, A - *Dafi*, *Vff*, b. A-97-h, f. 5. Il 13 aprile 1957, Gaetano Costantini, un aiutante carpentiere di 42 anni, precipitò da un ponteggio al quinto piano della facciata laterale di quest'ultimo edificio; trasportato al pronto soccorso del Policlinico, vi morì poco dopo. Nelle note di direzione della relativa comunicazione interna, si commentava: "È ben doloroso! La Sogene accerti bene ogni circostanza del

Proseguendo lungo il viale in direzione nord-ovest, vennero quindi costruiti 20 edifici tra le vie Val Vermiglio e Val di Chienti, su progetto architettonico del competente ufficio dell'Immobiliare. I due isolati risultavano integralmente occupati dai fabbricati costruiti dalla società, i quali avevano accesso anche dalle vie Val di Lanzo e Conca d'Oro. Gli 810 appartamenti erano di dimensioni generalmente ridotte, due o tre camere con servizi semplici,¹²⁰ anche se le pubblicazioni promozionali della società sottolineavano come essi fossero “completi degli stessi servizi confortevoli realizzati in iniziative di maggior tono”.¹²¹

Dopo un primo contatto con l'Inail non andato a buon fine,¹²² 17 di questi edifici vennero ceduti in blocco alla Cassa per le pensioni ai dipendenti degli Enti locali,¹²³ mentre gli altri tre furono destinati alla vendita frazionata.

Il terzo ed ultimo complesso edilizio venne realizzato tra il dicembre 1959 e il novembre 1961 sullo stesso viale Val Padana, tra le vie Val di Chienti e Val di Sangro. Si tratta ancora di edifici di sette piani oltre a scantinato, pian terreno e piano di copertura, ma in questo caso essi non occupano integralmente i rispettivi isolati: alle loro spalle infatti, su via Val di Lanzo e via Conca d'Oro, sorgono gli intensivi delle società Salce e Nuova Roma sud, di cui si è detto in precedenza. Gli appartamenti, 539 in tutto, sono di vario taglio: negli edifici di tipo A e C, essi vanno da due camere con servizi semplici a quattro con servizi doppi, tutti con doppio o triplo affaccio; gli edifici B contengono invece alloggi di maggiore importanza, da cinque o sei camere con doppi servizi e triplo affaccio.¹²⁴ Eccettuati due fabbricati di quest'ultimo tipo, che furono espropriati per esigenze militari dal Ministero della Difesa Esercito nel luglio 1961,¹²⁵

luttuoso infortunio e dia subito assistenza ed aiuto alla famiglia” (Acs, SgiS, P/a1 - Urr, Cantieri, b. 26, f. 28, sf. Via Valsanerno – Atti vari e generali, *Cantiere Val Santerno Sud – Infortunio*, 13 aprile 1957).

¹²⁰ In ciascuno dei dodici edifici “B” vi erano anche due appartamenti di dimensioni maggiori (cfr. Acs, SgiS, P/a1 - Urr, Cantieri, b. 28, ff. Via Valvermiglio - Licenza di abitabilità; Via Valvermiglio - Valle Padana).

¹²¹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, p. 43. Veniva altresì rimarcato come, in virtù della larghezza di viale Val Padana (circa 50 metri) e degli ampi spazi destinati a giardini condominiali, la densità edilizia risultasse “assai bassa rispetto a quella che sarebbe stata consentita dalle vigenti disposizioni sulle costruzioni intensive”.

¹²² Cfr. Acs, SgiS, P/a1 - Urr, Cantieri, b. 28, f. Valvermiglio - Atti vari e generali.

¹²³ Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, b. A-97-Z Vendita in blocco fabbricati diversi in località Prati Fiscali.

¹²⁴ Cfr. le piante dei piani tipo in Acs, SgiS, P/a1 - Urr, Cantieri, b. 52, f. 57, sf. Prati Fiscali 12 intensivi Variante.

¹²⁵ I due fabbricati vennero espropriati insieme all'edificio C7 di via Luchino dal Verme 112 al Prenestino; restarono esclusi dall'esproprio i negozi del pian terreno, che vennero venduti frazionatamente (Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, b. A-97-n, f. 5).

ed uno del tipo C che venne destinato all'affitto, gli appartamenti di questo complesso furono tutti posti in vendita frazionata.¹²⁶

Complessivamente, dunque, nel quartiere delle Valli l'Immobiliare costruì in proprio 49 fabbricati intensivi per 1.904 appartamenti, 200 negozi e circa 6.650 mq di box auto.¹²⁷

Un'iniziativa quantitativamente molto rilevante, ma nell'insieme di tono nettamente inferiore rispetto a quelle realizzate negli stessi anni nel quadrante nord-occidentale della città. In un inserto pubblicitario del 1958, ad esempio, i nuclei di piazza Capri e viale Val Padana venivano indicati come "case per risparmiatori", laddove i centri residenziali di Vigna Clara e Due Pini erano definiti "di alta classe" e gli edifici di Monte Mario "signorili" e di "tipo medio".¹²⁸ Il prezzo degli appartamenti di piazza Capri posti in vendita frazionata era del resto sensibilmente più basso di quelli dei vari comparti realizzati nelle altre iniziative edilizie; per agevolarne l'acquisto da parte di un pubblico meno agiato, erano qui inoltre previste – come vedremo tra breve – più ampie facilitazioni di pagamento.¹²⁹

Ma nonostante la tipologia intensiva degli edifici ed il carattere medio economico degli alloggi, i tre nuclei edilizi del quartiere delle Valli - come ampiamente sottolineato del resto dalle pubblicazioni promozionali della società¹³⁰ - presentano un impianto aperto e sostanzialmente arioso, ed una certa dotazione di spazi verdi ed attrezzature condominiali, che li differenziano in maniera apprezzabile da tante anguste periferie a "palazzoni" degli anni Cinquanta e Sessanta.

Per quanto concerne invece la destinazione degli edifici, 22 furono venduti in blocco, uno fu dato in affitto e 26 vennero ceduti frazionatamente. Relativamente a questi ultimi, l'Immobiliare affrontava la competizione con la concorrenza, e in particolar modo con quella attiva in zona, lavorando sul versante delle rifiniture e dei prezzi.¹³¹ Inoltre, nell'ottica della progressiva diffusione della proprietà della casa – che, come visto nel capitolo precedente, era uno dei fulcri dell'ideologia e dell'azione della

¹²⁶ Cfr. Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, b. A-97-p Vendita frazionata fabbricati viale Val Padana 117.

¹²⁷ A questi va aggiunto l'istituto scolastico Sisto V, del quale si tratta nel prossimo capitolo.

¹²⁸ Inserto pubblicitario in *Guida Monaci*, 1958, tra le colonne 2688 e 2689.

¹²⁹ *Appartamenti per tutte le esigenze*, inserto pubblicitario in *Guida Monaci*, 1956, tra le pp. 1224 e 1225.

¹³⁰ Relativamente ai due nuclei di viale Val Padana, ad esempio, si evidenziava che "gli ampi e coordinati spazi liberi e la loro sistemazione a verde conferiscono a questo importante complesso edilizio, concepito e realizzato unitariamente, una spaziosità infrequente alle costruzioni intensive della Capitale" (Realizzazioni e studi, 1961, p. 13).

¹³¹ Cfr. Acs, SgiS, P/a1 - Urr, Cantieri, b. 55, f. 61, sf. Piazza Capri – Atti vari e generali, *Iniziativa edilizie piazza Capri*, 9 gennaio 1953.

società, che le consentiva di “congiung[ere] felicemente obiettivi economici aziendali e principi di evidente interesse sociale”¹³² - un ruolo determinante nella strategia volta ad allargare la propria quota di mercato avevano le particolari facilitazioni di pagamento concesse agli acquirenti degli alloggi. Questi ultimi potevano infatti versare tra la prenotazione e la consegna una percentuale del prezzo piuttosto contenuta,¹³³ e pagare la porzione residua accollandosi da un lato una quota del mutuo di lunga durata (da 12 a 25 anni) contratto dall’Immobiliare con un istituto di credito fondiario, e/o usufruendo dall’altro di una rateizzazione concessa dalla società stessa, spesso sotto forma di un secondo mutuo, di norma decennale.

Dall’analisi dei contratti di compravendita degli alloggi del quartiere delle Valli, risulta che solo il 16% degli acquirenti non usufruì di alcuna di queste facilitazioni. Il 55% si accollò invece una quota del mutuo contratto dall’Immobiliare con l’istituto di credito fondiario e beneficiò inoltre per il residuo prezzo della dilazione di pagamento concessa dalla società stessa. Il restante 29% optò infine per una sola delle due facilitazioni, con una netta prevalenza dell’accollo di una quota del mutuo fondiario originario.¹³⁴

L’Immobiliare era inoltre usa concedere ai propri dipendenti speciali agevolazioni di pagamento per l’acquisto di appartamenti in stabili costruiti dalla società stessa, o anche analoghe facilitazioni nel caso di acquisto di alloggi da terzi, purché per abitazione propria.¹³⁵ Nel caso del quartiere delle Valli, gli acquirenti impiegati dell’Immobiliare e della Sogene godettero, per la porzione di prezzo dovuta alla società, di una rateizzazione a più lungo termine e di interessi a tasso di favore (15 anni invece degli usuali 10, con interessi tra il 4 e il 6,6% invece del canonico 8).¹³⁶

Gli atti di compravendita degli alloggi offrono inoltre la possibilità di tratteggiare, pur se solo per sommi capi, un profilo socio-professionale degli acquirenti - cosa che si farà nel prossimo capitolo, illustrando le dinamiche demografiche e la composizione sociale del quartiere.

¹³² Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea dell’11 aprile 1960, p. 31.

¹³³ Per il nucleo di piazza Capri si trattava ad esempio del 40%: meno dunque, in virtù del carattere economico degli alloggi, del canonico 50% praticato nelle altre contemporanee iniziative edilizie dell’Immobiliare (*Appartamenti per tutte le esigenze*, inserto pubblicitario in *Guida Monaci*, 1956, tra le pp. 1224 e 1225).

¹³⁴ Gli atti di compravendita degli alloggi del quartiere delle Valli sono contenuti nella sottoserie A-97 della serie A - *Dafi*, Vff.

¹³⁵ Acs, SgiS, *Direzione generale, Ordini di servizio*, b. 1, n. 335 del 10 gennaio 1957, *Mutui agli impiegati per acquisto di appartamenti*; n. 364 del 9 settembre 1958, *Mutui agli impiegati per acquisto appartamenti (riferimento all’Ordine di servizio n. 335)*; n. 387 del 30 ottobre 1959, *Vendita unità immobiliari a dipendenti della società e loro familiari*.

¹³⁶ Cfr. ad esempio Acs, SgiS, A - *Dafi*, Vff, b. A-97-e, f. 4, *Atto di compravendita tra Società generale immobiliare e Caldi Alberto*, 30 ottobre 1957, art. 4.

CAPITOLO IV

Il quartiere delle Valli: dinamiche demografiche e sociali, infrastrutture e servizi

Dinamiche demografiche e composizione sociale

Al tredicesimo censimento generale della popolazione e delle abitazioni del 1991, nella zona urbanistica 4G Conca d'Oro - che ai nostri fini possiamo considerare sostanzialmente coincidente con il quartiere delle Valli - venivano rilevati 9.705 alloggi.¹ Dalle indicazioni relative all'epoca di costruzione dei fabbricati, risultava che 184 abitazioni erano anteriori al 1945, 914 risalivano al decennio 1972-1981 e solo 5 al successivo arco intercensuario. La grande maggioranza degli alloggi - 8.602 unità, pari all'88,6% del totale - era stata invece costruita nel quarto di secolo compreso tra il 1946 e il 1971.²

Come visto nel capitolo precedente, è appunto questa la fase in cui si dispiegò l'iniziativa della Società generale immobiliare, promotrice dell'edificazione di gran parte del quartiere. Si è già detto delle costruzioni esistenti sin da prima della guerra a sud dell'attuale piazzale Jonio, nelle adiacenze di via Casale Giuliani, mentre gli edifici risalenti agli anni Settanta e Ottanta sono il prodotto della più recente espansione del quartiere verso ovest, che ha comportato l'edificazione delle residue aree libere tra la nuova via dei Prati Fiscali e via Val d'Ala.

Indicazioni complementari sullo sviluppo del quartiere vengono dai dati censuari relativi alla popolazione presente. Nel 1951 la sezione di censimento corrispondente all'odierno quartiere delle Valli risultava abitata da 984 persone, quasi tutte concentrate nel lembo settentrionale a ridosso del vecchio tracciato di via dei Prati Fiscali.³ Con una crescita rapida e intensa, gli abitanti salivano poi a 15.746 nel 1961 e a 24.296 dieci

¹ L'articolazione del territorio comunale in zone urbanistiche risale al 1977. A partire dal censimento del 1981, i dati statistici relativi alla città di Roma vengono dunque presentati sia secondo le tradizionali suddivisioni toponomastiche (rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro), che appunto per zone urbanistiche. I confini della zona 4G - la cui delimitazione costituisce un riconoscimento amministrativo della specificità del quartiere delle Valli rispetto agli insediamenti circostanti - sono il fiume Aniene, via Salaria, via dei Prati Fiscali, piazzale e viale Jonio, viale Pantelleria, piazza Capri, viale Tirreno e corso Sempione.

² Comune di Roma, 1997, p. 111.

³ Nell'area compresa tra piazza Capri, viale Tirreno, l'Aniene e le attuali vie dei Prati Fiscali, Val di Lanzo e Valsesia a questa data vivevano non più di 9 famiglie per 24 persone (*IX Censimento generale della popolazione - 4 novembre 1951, Elaborazione Ufficio statistico del Comune di Roma, Prospetto riassuntivo*, vol. Quartieri, p. 172).

anni dopo.⁴ L'espansione demografica proseguiva poi, pur se con ritmi ben più contenuti, fino al 1981, quando venivano registrati 27.363 abitanti.⁵ La curva della popolazione toccava così il proprio apice, per poi scendere – in relazione ai processi di invecchiamento e scarso ricambio della popolazione, su cui si tornerà più oltre - a 22.202 persone nel 1991.⁶

Per illustrare la composizione sociale del quartiere, è il caso di muovere dai dati del censimento del 1981, il quale in materia offre indicazioni ben più dettagliate delle omologhe rilevazioni precedenti.

Per quanto concerne il ramo di attività economica, il 43% della popolazione residente attiva in condizione professionale della zona urbanistica 4G esercitava il proprio mestiere o professione nella pubblica amministrazione e nei servizi pubblici e privati, il 17,2 nell'industria, il 15,9 nel commercio, il 14,2 nel credito e assicurazione, servizi prestati alle imprese e noleggio, l'8,2 nei trasporti e comunicazioni, e l'1,5 nel settore dell'agricoltura, caccia, foreste e pesca.

Dalla comparazione di questi dati con quelli elaborati per l'intero territorio comunale, emerge il quadro di un quartiere ancor più orientato verso il settore terziario della città nel suo complesso, la quale era d'altronde già marcatamente caratterizzata in tal senso. Se infatti a livello comunale ben 77 persone su 100 lavoravano nel terziario, per la zona urbanistica 4G tale percentuale raggiungeva il valore di 81,3. Più in particolare, per il quartiere delle Valli risultavano maggiormente rappresentati i rami della pubblica amministrazione e dei servizi (43% a fronte del 38,7 comunale) e del credito e assicurazione, servizi alle imprese e noleggio (14,2% contro 9,7).⁷

Passando poi a considerare la posizione nella professione, il quartiere delle Valli aveva una percentuale nettamente superiore di dirigenti e impiegati (65,7% contro il 47,8 comunale) e, seppur in minor misura, di imprenditori e liberi professionisti (rispettivamente 4,6 e 4,1%). Il dato comunale era invece più alto per i lavoratori in

⁴ Istituto centrale di statistica, *X Censimento generale della popolazione - 15 ottobre 1961, Riepilogo degli stati di sezione definitivi*, Roma, fogli 178-181. *XI Censimento generale della popolazione (24 ottobre 1971), Elaborazione Ufficio statistico del Comune di Roma*, Tav. 18 - Popolazione residente e popolazione presente secondo il carattere della dimora, per sesso e sezione di censimento.

⁵ Comune di Roma, 1986, p. 19.

⁶ Comune di Roma, 1997, p. 64. Va segnalato che i dati del 1981 e 1991 sono relativi all'intera zona urbanistica 4G Conca d'Oro, che comprende anche tre sezioni esterne ai confini del quartiere delle Valli: l'isolato compreso tra viale Tirreno, piazzale e viale Jonio e viale Pantelleria, e la striscia di terreno tra il ponte della ferrovia per Orte e la Salaria – nelle quali ai due censimenti risultavano complessivamente presenti 1.153 e 852 persone.

⁷ Comune di Roma, 1986, pp. 64-69.

proprio (8,9% a fronte del 7,6 delle Valli), i coadiuvanti (2% contro 1,8), e soprattutto i lavoratori dipendenti (37,2% contro 20,3).⁸

Il quartiere delle Valli presentava dunque una struttura socio-professionale caratterizzata da una netta prevalenza delle occupazioni nel settore terziario e delle attività dirigenziali, tecniche ed amministrative, o comunque autonome, su quelle esecutive, configurandosi dunque come un insediamento di ceto medio con sfumature tendenti verso i gradi alti della scala sociale.

Una conferma in tal senso viene dai dati contenuti negli atti di compravendita degli alloggi ceduti frazionatamente dall'Immobiliare: una fonte evidentemente parziale e non rappresentativa dell'intero quartiere, che offre inoltre indicazioni solo sommarie, ma che è al tempo stesso non elaborata ed inedita.

Nel 1956 l'Immobiliare pubblicizzava gli appartamenti del nucleo di piazza Capri come “particolarmente consigliabili per piccole famiglie che ambiscono alla proprietà della casa o per piccoli risparmiatori che vogliono costituirsi una rendita sicura”.⁹ A tale proposito, non sempre è agevole stabilire quando ciò rispondesse ad esigenze familiari o quando invece costituisse un vero e proprio investimento immobiliare, ma dall'esame degli 885 atti relativi alla compravendita di appartamenti, risulta che 79 acquirenti comprarono più di un alloggio: due in 48 casi, tre in 16, quattro in 7, cinque in 4, sei in 2, otto e dieci infine in un solo caso.

Per quanto concerne invece il profilo sociale dei 787 acquirenti,¹⁰ va anzitutto evidenziato che ben il 40,7% di essi si trovava in condizioni non professionali: sacerdoti (2), benestanti e possidenti (7), pensionati (21), ma soprattutto minori e studenti (30) e casalinghe e donne di casa (260), che ovviamente, per poter acquistare degli alloggi, dovevano essere a loro volta benestanti o far parte di un nucleo familiare che avesse a disposizione almeno un reddito - circostanze rispetto alle quali non si dispone però di informazioni. Ciò premesso, metà degli acquirenti (50,1%) svolgeva professioni liberali, tecniche, amministrative e assimilate, mentre gli altri settori di attività risultavano complessivamente poco rappresentati. Le professioni inerenti al commercio e ai pubblici esercizi pesavano per il 3,6%, quelle inerenti alla trasformazione dei prodotti

⁸ Ivi, pp. 82-84.

⁹ *Appartamenti per tutte le esigenze*, in *Guida Monaci*, 1956, fuori testo tra le pp. 1224 e 1225.

¹⁰ Trattandosi nella quasi totalità dei casi di contratti stipulati tra il 1954 e il 1965, nell'elaborazione dei dati si è fatto riferimento alla classificazione delle professioni e delle relative posizioni adottata dall'Istat per il censimento del 1961 (cfr. Istat, 1970, pp. 235 sgg.). In caso di acquisto da parte di più persone, si è indicata una sola professione, scegliendo la più elevata. Si sono infine esclusi i casi in cui la professione non è specificata, e i tre atti in cui acquirenti non sono persone fisiche ma società (che comprarono rispettivamente uno, uno e dieci appartamenti).

per l'1,5%, i servizi e i trasporti e comunicazioni per l'1,3% ciascuno, mentre gli altri settori non superavano l'1%.

Guardando poi alla posizione nella professione - escludendo dunque i soggetti in condizioni non professionali - emerge che quasi tre quarti degli acquirenti (73,8%) erano dirigenti e impiegati, seguiti da imprenditori e liberi professionisti (11,4%), lavoratori dipendenti (7,5%) e in proprio (7,3%). Nell'ambito del primo gruppo, i soggetti maggiormente rappresentati risultano essere i membri delle forze armate (24) e soprattutto gli impiegati propriamente detti (233).

A questo proposito, merita sottolineare più in generale la rilevanza di queste due componenti nel tessuto sociale dell'intero quartiere delle Valli, ricordando il comprensorio realizzato dall'Incis per ufficiali e sottufficiali della Marina e della Guardia di Finanza, e i numerosi edifici dell'Immobiliare ceduti in blocco ad enti previdenziali e al Ministero della Difesa.

Relativamente alla provenienza degli abitanti, alcune indicazioni di massima si possono ricavare dai dati riportati nel registro dei defunti della parrocchia del quartiere, San Clemente Papa.¹¹ Dall'esame dei luoghi di nascita, risulta una netta prevalenza del Lazio (35,5% del totale) e di regioni meridionali come Campania (8,6%), Sicilia (8,1%) e Puglia (6,1%). Le altre regioni non raggiungono invece il 5%, e particolarmente bassi appaiono i valori di quelle settentrionali, nessuna delle quali - eccetto il Veneto (2,9%) - incide per più del 2%. Le persone nate nella città di Roma rappresentano il 22,3% del totale, mentre il resto della provincia incide per il 5,4. Si registra infine una discreta presenza di persone nate all'estero (5,2%), soprattutto in Egitto (1,3%) e Jugoslavia (1,2% - i cui luoghi di nascita indicano trattarsi in gran parte di profughi giuliano-dalmati).

E se dalle indicazioni del registro dei defunti la maggioranza relativa degli abitanti del quartiere delle Valli risulta nata a Roma, viene ad assumere particolare interesse l'analisi dei flussi della mobilità interna alla città.

¹¹ Ho consultato, presso l'ufficio parrocchiale, i volumi relativi ai decessi avvenuti tra il maggio 1957 - che rappresenta l'inizio della serie - e il febbraio 1999. Ho escluso dal computo le persone di cui non è chiaramente indicato il luogo di nascita e coloro che sono probabilmente nati nello stesso quartiere delle Valli (per quest'ultima operazione, ho convenzionalmente adottato il 1960 come anno "medio" di insediamento nel quartiere, combinandolo con la data della morte ed escludendo i nati a Roma deceduti ad un'età inferiore al numero di anni passati dallo stesso 1960). È di tutta evidenza, quindi, che le indicazioni ricavate da questi dati possono avere una valenza solo in termini molto generali.

I dati disponibili al riguardo obbligano però, nell'illustrare queste dinamiche, a far riferimento alle suddivisioni toponomastiche comunali, e quindi nello specifico all'intero quartiere XVI Monte Sacro, comprendente, oltre alle Valli, la Città giardino, Val Melaina, Tufello e Sacco Pastore.¹² In relazione allo sviluppo edilizio di questi insediamenti, la sua popolazione crebbe dai 9.819 residenti del 1931 ai 15.935 del 1936, per raggiungere i 35.318 nel 1951.¹³ L'incremento demografico proseguì poi nel ventennio seguente, portando il numero degli abitanti a 84.643 nel 1961 e a 94.731 dieci anni dopo.¹⁴

Concentrandosi su quest'ultimo lasso di tempo, ed in particolare sull'anno 1964 - per il quale, grazie all'Annuario statistico del Comune, si hanno a disposizione dati di sintesi particolarmente dettagliati - si può valutare il diverso peso delle varie componenti dell'incremento demografico registrato nel quartiere. Dei 4.585 abitanti guadagnati da Monte Sacro nel corso dell'anno, il 24% era ascrivibile al movimento migratorio con altri comuni, il 29,6 a quello naturale e il 46,4 ai cambiamenti di abitazione effettuati all'interno del territorio romano. Relativamente all'aumento di popolazione dovuto a questi ultimi, Monte Sacro, tra tutte le suddivisioni toponomastiche, in valore assoluto era preceduto dai soli quartieri Primavalle e Ardeatino.¹⁵

Per quanto concerne la provenienza dei flussi di mobilità intracomunale verso Monte Sacro, delle 8.459 iscrizioni anagrafiche effettuate in conseguenza di trasferimento di residenza all'interno del territorio romano, l'82,9% originava dai quartieri urbani, il 7,6 dall'agro, il 7,2 dai rioni, l'1,4 dai suburbi e lo 0,9 dai quartieri marini. Più nello specifico, oltre una persona su quattro (il 26,5%) proveniva dallo stesso quartiere Monte Sacro, cui seguivano - nell'ambito dei medesimi quartieri urbani - il vicino Trieste (7,4% del totale), l'Ostiense (6,1%), il Nomentano (4%) e il Tuscolano (3,9%). Tra le altre suddivisioni territoriali invece, il maggior peso percentuale spettava ai rioni Celio (1,3% del totale), Esquilino (1%) e Castro Pretorio (0,8%).¹⁶

¹² Il quartiere XVI Monte Sacro venne istituito nel 1924 per suddivisione del territorio dell'Agro romano, in conseguenza dell'edificazione della Città giardino Aniene, per essere poi ampliato nei primi anni Trenta, incorporando alcune aree della fascia suburbana esterna. Nel 1951 esso cedette poi una parte del proprio territorio al quartiere XVII Trieste, al suburbio II Nomentano e allo stesso Agro romano. Dieci anni dopo infine, con un'ulteriore perdita di quasi cento ettari, assunse la propria configurazione territoriale definitiva (cfr. Comune di Roma, 1960).

¹³ Comune di Roma, 1960, pp. 76, 80, 241.

¹⁴ Comune di Roma, 1978, p. XVI.

¹⁵ Comune di Roma, 1969, pp. 66-69. Come risulta dai dati sui cambiamenti di abitazione all'interno della città elaborati da Franco Martinelli, già nella prima metà degli anni Cinquanta il quartiere Monte Sacro era una delle zone di attrazione demografica più rilevanti, presentando in percentuale il terzo saldo migratorio interno più elevato tra tutte le suddivisioni toponomastiche comunali (Martinelli, 1964, pp. 232-234).

¹⁶ Comune di Roma, 1969, pp. 196-197.

Si tratta di dati che riflettono, a livello particolare, i processi di intensa mobilità intracomunale che interessarono Roma nel secondo dopoguerra, alterando profondamente la distribuzione della popolazione nella città. Se dal 1948 al 1952 si registrarono tra i 45.000 e i 90.000 cambiamenti di domicilio all'anno, a partire dal 1953 i traslochi interessarono annualmente oltre 100.000 persone, e tra il 1960 e il 1967 la media salì a 150.000. Nel complesso, si verificò un consistente svuotamento residenziale delle zone centrali, interessate da processi di ricambio di popolazione e terziarizzazione. Se tra il 1951 e il 1971 i rioni persero oltre metà dei propri abitanti, l'emorragia di residenti coinvolse anche i quartieri più interni, a tutto vantaggio dei quartieri periferici, dei suburbi e delle zone dell'agro romano.¹⁷

Silvano Podda: So' arrivato qua [a via Valsesia] che c'avevo... Dunque, nel '53: c'avevo quattr'anni e mezzo.

Bruno Bonomo: Ah, e dove abitavate prima?

Silvano Podda: Via Alessandria: vicino Porta Pia.

Bruno Bonomo: Via Alessandria... dove ci sta la Birra Peroni: quella zona là?

Silvano Podda: Sì, proprio sopra la Birra Peroni abitavo io: proprio sopra il cortile, sopra il cortile della Birra Peroni.

Bruno Bonomo: E ti ricordi qualcosa?

Silvano Podda: Certo! Mi ricordo tutto, mi ricordo. Mi ricordo i carretti coi cavalli che portavano la birra e il ghiaccio...

Bruno Bonomo: Coi cavalli?

Silvano Podda: Coi cavalli: c'era il carro a cavalli; c'erano i cavalli olandesi, quelli con lo zoccolo così – se sentiva “Clop, clop, clop, clop, clop, clop”... C'avevano i cavalli quelli là: consegnavano praticamente coi carrettini a cavallo. C'era pure la fabbrica del ghiaccio; c'erano 'ste colonne de ghiaccio – che d'estate i miei fratelli, ch'erano più grandi – io ero piccolino – andavano lì, col punteruolo: “Ta ta”, quando lui scendeva a consegna’, “Ta ta ta” col punteruolo a fregasse i pezzi di ghiaccio e a succhiasseli... [...] I giardinetti nostri erano Villa Paganini, era - e Villa Borghese, qualche volta: principalmente a Villa Paganini mi portavano i miei fratelli, quando andavamo ai giardinetti; che stava lì abbastanza vicino: c'arrivavo a piedi io... Qui venivamo a fa' le scampagnate invece: qui era dove venivamo a fa' le scampagnate – prima di venicce a abitare.

Bruno Bonomo: Qui proprio?

Silvano Podda: Eh, qua la zona era zona di campagna: se venivano a fa' le scampagnate qua. Perché il quartiere Africano, viale Libia, c'era: però si fermava lì il quartiere – basta. Poi al di qua [dell'Aniene] era tutta campagna. [...] Questa era la zona delle scampagnate: zona dei Prati Fiscali... qua la zona, la zona delle scampagnate.

Bruno Bonomo: Scampagnate di famiglia, no?

¹⁷ Seronde Babonaux, 1983, pp. 270 sgg.

Silvano Podda: Sì, sì, le scampagnate: le classiche scampagnate di Pasquetta, quelle del Primo maggio...

Bruno Bonomo: Ma tipo picnic?

Silvano Podda: Eh sì: le campagne più vicine erano qua, quindi...

Giovanni Piccioni: Nel '39 - quando stava per scoppiare la guerra della Germania - mia madre fece pressione perché trovassimo una casa a Roma. E la trovammo – ho premesso che avevo già due fratelli qui a Roma – la trovammo nel quartiere Trieste: vicino a corso Trieste insomma. E lì ho passato gli anni della guerra. E lì sono stato nascosto durante... Da ricordare che il '23 era un anno condannato a morte, se non si presentava dopo l'otto settembre alle leve fasciste. Mi nascosi a casa d[ella] mia [futura] moglie, dove rimasi per alcuni mesi. [...] E ovviamente [dopo la guerra] dovevamo finire con lo sposarci. E allora si trattava di trovare una casa. I miei abitavano a via Topino, nella zona Trieste. E la ricerca ovviamente era di trovare qualche cosa in un punto più vicino possibile alla casa dei miei genitori. Sennonché le mie possibilità di neolaureato in quel momento non erano tali da consentirmi di trovare una casa adeguata in zona: già allora i prezzi erano piuttosto elevati per il quartiere Trieste. Per cui cominciai a cercare nella periferia più vicina. Prima viale Libia, che stava sorgendo allora: e le case di viale Libia erano sensibilmente elevate di prezzo. La zona di Villa Chigi: lo stesso, cominciavano ad avere un prezzo superiore alle mie possibilità. Continuai a spostarmi nelle mie ricerche sempre più in periferia - ed ecco che sono arrivato a Monte Sacro, dove le condizioni ancora erano possibili. Ancora una casa si poteva trovare – allora si vendeva a vano, no? E costavano sulle 700.000 lire a vano, mi ricordo. Per cui la mia casa, che era considerata di otto vani, costava... sette per otto cinquantasei: cinque milioni e seicentomila. Un po' quello che avevo io – allora ci si basava molto sui mutui, sui mutui edilizi. Che facevano pagare il residuo che uno non aveva contanti con delle rate - esose effettivamente: si finiva col pagare tre, quattro volte quello che era il valore del mutuo... Comunque insomma era l'unica possibilità che avevo. E [nel 1953] eccomi arrivato a Monte Sacro. Effettivamente la mia casa a viale Pantelleria sorgeva completamente isolata nella zona: allora non esisteva praticamente neanche viale Pantelleria com'è adesso - non so se la conosci viale Pantelleria...¹⁸

Nell'ambito di un movimento nel suo insieme centrifugo, i flussi di mobilità interna seguivano articolate direttrici geografiche e sociali. Accanto a trasferimenti tra zone limitrofe o comunque appartenenti allo stesso settore urbano – nel nostro caso, come detto, con origine soprattutto dai quartieri Trieste e Nomentano - se ne registravano altri a medio e lungo raggio, con l'abbandono di alloggi piccoli, sovraffollati o scarsamente dotati di comfort, e la ricerca di condizioni abitative più soddisfacenti in contesti (almeno inizialmente) più estensivi ed ariosi.

Sin dalla fine del XIX secolo, e ancor più a partire dal primo dopoguerra, i ceti medi e la piccola borghesia coltivavano infatti “il sogno di una «casa nuova»”: alloggi moderni,

¹⁸ Giovanni Piccioni (1923, farmacista); intervista realizzata il 7 luglio 2004 a Sacco Pastore.

con maggiori comodità e più elevati standard igienici.¹⁹ D'altro canto, ha evidenziato Aurelio Lepre, nel 1953 in Italia "un quarto delle case era senza acqua, più dei tre quinti senza gas, quasi i tre quarti senza bagno. Solo in una abitazione su dieci c'erano il termosifone e il telefono".²⁰ E sebbene a questo riguardo le grandi città presentassero in genere una situazione migliore dei piccoli centri e delle campagne, le aree di più risalente edificazione offrivano ancora situazioni residenziali poco confortevoli. In questi decenni dunque, le zone di nuova espansione – tra cui quella formata dai quartieri che si stavano sviluppando a nord-est al di là dell'Aniene, detentrica del primato della crescita edilizia tra il 1951 e il 1971, con un numero di alloggi aumentato di oltre sei volte²¹ – presentavano decisamente una forte attrattiva.²²

Luciano Fazioli: Io sono nato nel 1940, quindi in piena... in guerra: il periodo della guerra. E come abitazione stavo nella zona tra piazza Vittorio Emanuele e la stazione Termini: via Napoleone III – non so se la conosci... [...] La mia famiglia di origine: i miei genitori erano due artigiani; mia madre lavorava nel campo della modisteria – modisteria son quelli che fanno i cappelli – mio padre invece lavorava nel campo dei pavimenti in legno, era un artigiano dei pavimenti in legno. Ripeto, siamo stati a via Napoleone III fino al 1961, e poi ci siamo trasferiti in via Martana – che è piazza Conca d'Oro: perché la via Martana è prospiciente i giardini... Quindi dal punto di vista del nome non è piazza Conca d'Oro, però è come se lo fosse, perché è tutto un corpo... Poi, che altro [vuoi sapere]?

Bruno Bonomo: No ecco, però appunto... Perché? Cioè, nel senso, come è andata la...

Luciano Fazioli: Beh, noi... Perché ci siamo trasferiti?

Bruno Bonomo: Sì.

Luciano Fazioli: Mah, sai: la situazione di via Na[poleone III]... Innanzitutto la casa di via Napoleone III era la casa in precedenza dei nonni. Ma è sempre stata una casa in affitto: non era una casa di proprietà. E oltretutto aveva, per i non giovani, un piccolo difetto: cioè, noi abitavamo all'ultimo piano, al quinto piano, e non c'era l'ascensore. Quindi, per me che ero giovane, non c'avevo nessun problema: però ricordo che insomma la nonna, [eccetera], quando tornavano con la spesa, no? Era abbastanza faticoso. Quindi un po' che la casa era un po' scomoda da questo punto di vista. Un po' che non era di proprietà: mentre a un certo punto i genitori hanno voluto acquistare un appartamento... E si son spostati in quella zona lì. Per un caso secondo me... Non per una scelta legata alla zona, ma per il semplice fatto che papà, siccome lavorava - come pavimenti, normalmente lui lavorava con i costruttori: perché lavorava poco con il privato, lavorava con [i costruttori], faceva palazzi nuovi, in costruzione. Quindi avendo lui

¹⁹ Bartolini, 2001, pp. 6-7.

²⁰ Lepre, 1999, p. 163.

²¹ Seronde Babonau, 1983, pp. 342-343.

²² Secondo un'inchiesta effettuata nel 1959 in 31 grandi comuni italiani, le ragioni che spingevano a cambiare alloggio erano il desiderio di avere più spazio, maggiore comfort e dotazioni dell'abitazione, più aria e più luce. In tutte le città la preferenza degli intervistati andava alle case di nuova costruzione, e a Roma il 47% di essi prediligeva la periferia rispetto al centro (a Milano tale percentuale era del 42, a Torino del 39 e a Genova del 35; la zona centrale risultava viceversa preferita a Napoli e Palermo) (Budinis, 1960).

fatto in quei fabbricati, dove poi ha acquistato, i pavimenti, conoscendo il costruttore, ha deciso di comprare l'appartamento lì. [...] E quindi c'era questa esigenza: andare in una casa, non solo con l'ascensore, ma più grande, con i doppi servizi – mentre nell'altra non c'erano... Poi la scelta evidentemente, il desiderio di avere una casa propria. E quindi ci siamo trasferiti nel 1961 – vado a memoria, ma comunque quella è la data – ci siamo trasferiti lì a piazza Conca d'Oro.²³

I complessi edilizi di piazza Capri e viale Val Padana, del resto, come l'intero quartiere delle Valli - a differenza di altri interventi romani dell'Immobiliare, contemporanei e successivi - non presentavano particolari elementi distintivi nell'impostazione architettonica e urbanistica, né tanto meno si proponevano sul mercato degli alloggi in termini di *status symbol*. In virtù del suo tono assolutamente medio, il quartiere si configurava al contrario come un "normale" insediamento della periferia cittadina, capace di attirare il variegato pubblico di acquirenti dei ceti medi.

Stefano Cuneo: Io sono nato, con la mia famiglia, a viale dell'Università – dove c'è ancora la sede della mia famiglia: cioè dei miei, che sono morti, e ci vive mia sorella. Poi quando mi sono sposato, sono venuto in questo quartiere: quindi nel '71. [...]

Bruno Bonomo: E perché qua e non da n'altra parte, quando si è sposato?

Stefano Cuneo: Perché in questa direzione mi sembrava sufficientemente vicino, e perché c'abitava, qualche amico già stava in questa direzione di Roma: e allora mi son spostato in questa direzione.

Bruno Bonomo: Ok, quindi diciamo... Perché qui e non... Cioè, perché proprio specificamente qui?

Stefano Cuneo: Qui e non...

Bruno Bonomo: Che ne so: alla Città giardino, oppure...

Stefano Cuneo: E non alla Città giardino? La Città giardino e qui è uguale: ma la Città giardino erano più palazzi vecchi, e più difficile; qui, ho trovato qui. Piuttosto che a Città giardino, piuttosto che un po' più in là – perché ho cercato... È piuttosto il quadrante di Roma in cui ho cercato. Certo, non so' andato alla Collina Fleming: perché è un ambiente che ha un altro tenore di vita – è un problema di censo, di censo e quindi di mentalità e cultura.

Bruno Bonomo: E qui appunto cos'ha trovato, che tipo di...

Stefano Cuneo: Qui per me era un quartiere come tanti altri: era un posto. E sono venuto qui.²⁴

²³ Luciano Fazioli (1940, dirigente in pensione); intervista realizzata il 9 giugno 2005 al Colombo-Ardeatino.

²⁴ Stefano Cuneo (1939, ingegnere di cantiere); intervista realizzata il 28 luglio 2005 a via Val Varaita.

Opere di urbanizzazione, viabilità e trasporti

Le varie tappe del processo di edificazione del quartiere delle Valli vennero accompagnate dalla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria (sistemazione ed illuminazione stradale, allaccio alla rete elettrica, idrica e fognante), indispensabile supporto infrastrutturale dell'espansione urbana.

Nel marzo 1953, il Comune bandiva una gara di appalto per i lavori di costruzione delle fogne di viale Tirreno, piazza Capri e via dei Prati Fiscali, lungo la fascia perimetrale del quartiere che iniziava allora a svilupparsi.²⁵ Alcuni anni dopo, nel 1960, l'assemblea capitolina approvava l'esecuzione dei lavori di costruzione del primo tronco del collettore destinato a sostituire il Fosso di Val Melaina, nel quale venivano fino allora scaricate le acque luride dei Prati Fiscali, del Tufello e di una parte di Città giardino.²⁶ Il collettore venne poi completato negli anni seguenti con la costruzione di un secondo tronco, avente sbocco nell'Aniene.²⁷

L'Immobiliare provvede invece a proprie spese alla costruzione delle fognature sui terreni di sua proprietà, allacciando gli scarichi alla rete comunale.²⁸ Ugualmente realizzate dai privati, che ne garantiscono poi l'apertura al pubblico transito, furono le strade interne del quartiere.²⁹ Il 14 luglio 1953 veniva conferito il nome alle prime di esse: due traverse del tratto di viale Tirreno più prossimo alla Nomentana, via Val Cristallina e via Val Seriana, e due strade lungo le quali l'Immobiliare andava costruendo i primi edifici del nucleo di piazza Capri, via Val di Lanzo e via Valsesia.³⁰ L'anno seguente venivano denominate via Conca d'Oro e le altre traverse comprese tra

²⁵ Asc, Vcc, verbale del 20 marzo 1953, *Appalto dei lavori di costruzione di fogne tipo VIII al Viale Tirreno, Piazza Capri e Via dei Prati Fiscali...*, pp. 670-671.

²⁶ Asc, Vcc, verbale del 21 luglio 1960, *Appalto dei lavori di costruzione del collettore di Via Val Melaina da Piazza di P.R. n. 2 fino all'incrocio di Via delle Isole Curzolane con Via di Val Melaina...*, pp. 3522-3523.

²⁷ Asc, Vcc, verbale del 13 ottobre 1972, *Appalto dei lavori di costruzione del collettore di Val Melaina – 2° tronco – da piazza di P.R. n. 2 fino all'Aniene*, pp. 9252-9255.

²⁸ Cfr. Acs, SgiS, *P/a1 - Urr, Cantieri*, b. 52, f. 57, sff. Val Padana 12 intensivi – Fogna; Fogna Val Melaina; b. 26, f. 28, sf. Piazza Capri - edificio C - Allacciamenti, *Fabbricati che imboccano nella fogna di via Valsesia*.

²⁹ Sulla convenienza di tale soluzione per i costruttori, che potevano così sfuggire al disposto di un articolo della legge di piano regolatore che vietava di procedere all'edificazione prima della realizzazione della rete stradale da parte del Comune, cfr. Ivella, Liuzzo, 1957, pp. 199-200.

³⁰ Asc, Vcc, verbale del 14 luglio 1953, *Denominazione di nuove strade e riordinamento di vecchie vie*, pp. 2262-2263.

questa e viale Tirreno (via Martana, via Isole Eolie, via Isole Pelagie),³¹ e poi, a partire dal 1955, tutte le vie dell'area interessata dalla lottizzazione dell'Immobiliare.

La scelta dei toponimi avvenne in una linea di continuità con la Città giardino e le borgate di Val Melaina e Tufello, le cui vie erano intitolate a montagne, mari ed isole d'Italia.³² Per la zona di nuova espansione dei Prati Fiscali, come anche per quella di Sacco Pastore al di là dell'Aniene – entrambe aree pianeggianti, site a una quota altimetrica inferiore rispetto ai preesistenti insediamenti, che sorgevano invece su piccoli rilievi - vennero dunque adottati (accanto ad alcune residue denominazioni isolane) nomi di valli.³³

In virtù del regolamento edilizio comunale, la sistemazione e manutenzione delle strade private e delle aree private destinate a strade pubbliche competeva ai rispettivi proprietari, fino al loro trasferimento al Comune.³⁴ Quest'ultimo interveniva invece solo in alcuni casi specifici, per strade densamente popolate o particolarmente importanti ai fini del traffico, o sulle quali insistevano edifici pubblici o servizi di interesse collettivo. Come si evince dalle numerose interrogazioni presentate da vari consiglieri all'assemblea capitolina, tale circostanza dava luogo però a più di qualche problema.

Nel dicembre 1962 ad esempio, il consigliere Della Pergola chiedeva alla Giunta cosa intendesse fare per “sistemare finalmente il viale Tirreno e soprattutto le vie che vi si aprono, le quali non hanno ancora regolare pavimentazione, e che nella stagione invernale e specie in questi periodi di pioggia intensa si trasformano in vere paludi”.³⁵

Quattro anni più tardi, Franco Ciano e Massimo Anderson richiedevano “la sistemazione di via Conca d'Oro, sia per quanto attiene alle numerose e larghe buche del fondo stradale, sia per quanto concerne la precaria illuminazione”.³⁶ Nel maggio 1967 poi, il consigliere Fornario interrogava l'assessore competente “per conoscere quali provvedimenti l'Amministrazione intenda adottare per una efficiente manutenzione del viale di Val Padana e delle altre strade della zona, particolarmente

³¹ Asc, Vcc, verbale del 26 febbraio 1954, *Denominazione di nuove strade e riordinamento di vecchie vie*, p. 1417; verbale del 2 dicembre 1954, *Denominazione di nuove strade e riordinamento di vecchie vie*, p. 5558.

³² Ai mari che bagnano le coste della penisola erano intitolate le arterie principali del quartiere: viale Jonio segnava infatti il confine tra le due borgate e la Città giardino, viale Tirreno delimitava quest'ultima dall'area inedita dei Prati Fiscali, mentre viale Adriatico, salendo da corso Sempione, la attraversava da sud a nord.

³³ In entrambi i casi vennero assegnati nomi di valli delle regioni centro-settentrionali, ma con due significative eccezioni, rispettivamente siciliana e campana: via e piazza Conca d'Oro nel quartiere delle Valli e via Campi Flegrei a Sacco Pastore.

³⁴ Artt. 87 e 87-A; cfr. Ivella, Liuzzo, 1957, pp. 198-202.

³⁵ Asc, Vcc, verbale del 28 dicembre 1962, pp. 2481-2482.

³⁶ Asc, Vcc, verbale del 16 dicembre 1966, p. 9508.

dissestate”.³⁷ In tutti i casi, la risposta fornita rimandava alla circostanza che tali strade, essendo proprietà di privati, fino all’acquisizione al demanio comunale - e al di là di episodici interventi dell’amministrazione in casi di particolare urgenza - dovevano essere sistemate dagli stessi proprietari.

Questi ultimi erano però evidentemente inadempienti, mentre il Comune non procedeva all’acquisizione delle vie. La questione della manutenzione stradale del resto, ben lungi dal riguardare il solo quartiere delle Valli, investiva a fondo l’intera città. In una seduta del febbraio 1951, una interrogazione del consigliere Lapicciarella sulla sistemazione delle vie interne dei lotti dell’Incis alla Garbatella e al quartiere Metronio, era seguita da una interpellanza di Albertini e Baroncelli, che chiedevano perché “la pavimentazione della maggior parte delle strade della città sia sempre in uno stato deplorabile di manutenzione (rotta da buche, da gibbosità e sconnessa), come quella delle strade esistenti prima dell’invenzione della ruota”.³⁸ A quasi quindici anni di distanza, Aldo Tozzetti denunciava “il gravissimo problema delle strade di piano regolatore costruite da privati, e delle strade private divenute di fatto di pubblica utilità”, che “sono da anni nel più completo abbandono e determinano gravissime condizioni di disagio per la popolazione”.³⁹

Stanti le croniche difficoltà economiche dell’amministrazione capitolina, uno dei maggiori ostacoli all’acquisizione al demanio comunale delle strade di proprietà privata, era rappresentato dall’indennità che, al momento dell’esproprio, i proprietari potevano esigere per le opere da essi realizzate. Grazie ad alcune decisioni prese a cavallo tra il 1964 e il 1965 dalla Corte di Cassazione su ricorsi promossi per casi analoghi dall’Immobiliare e dalla Società Vigna Clara, tale vincolo fu però rimosso, e il Comune poté procedere all’esproprio delle aree sostenendo un onere ben più contenuto.⁴⁰ Nel 1967 il Consiglio deliberò dunque ad esempio di promuovere gli atti necessari per ottenere l’espropriazione delle aree per la sistemazione di via Conca d'Oro e viale Val Padana.⁴¹

L’acquisizione delle sedi stradali da parte del Comune ed il suo impegno diretto nella loro manutenzione - come nel caso delle vie della parte più recente del quartiere, sviluppatasi negli anni Settanta - era ben lungi però dal comportare la risoluzione di

³⁷ Asc, Vcc, verbale del 10 maggio 1967, p. 3931.

³⁸ Asc, Vcc, verbale del 15 febbraio 1951, pp. 4-5.

³⁹ Asc, Vcc, verbale del 4 maggio 1965, p. 2373.

⁴⁰ Cfr. Asc, Vcc, verbale del 19 ottobre 1965, pp. 5665-5666.

⁴¹ Asc, Vcc, verbale del 13 luglio 1967, *Espropriazione aree per la costruzione della via Conca d'Oro, tratto da via Val Maira a piazza Conca d'Oro (2° tronco)*, pp. 5180-5181; *Espropriazione area per la sistemazione della via Val Padana*, pp. 5235-5236.

ogni problema.⁴² Nel febbraio 1979 ad esempio, a un anno di distanza da un'interrogazione presentata dal consigliere Castiglione in merito alla sistemazione del fondo stradale del primo tratto di via Val d'Ala, il sindaco rispondeva ad una sua analoga istanza sostenendo che “purtroppo a causa di lavori più urgenti ed indifferibili, non è stato possibile, finora, procedere alla sistemazione della via Val d'Ala” e che “non appena la situazione finanziaria lo consentirà, sarà data la priorità ai lavori di cui trattasi”.⁴³

Come detto, tale genere di problematiche era del resto estremamente diffuso in città. Una zona di espansione prossima al quartiere delle Valli e ad esso sostanzialmente coeva, quella di Sacco Pastore, versava ad esempio nel maggio 1976 in una “infelice condizione di provvisorietà”, e il consigliere Ferranti si rivolgeva in questi termini all'assemblea comunale:

Il quartiere in questione, sorto da circa vent'anni, è mancante di illuminazione pubblica nella stragrande maggioranza delle sue strade e moltissime di queste sono totalmente prive di marciapiede e con l'asfalto stradale interamente in dissesto. La situazione di queste strade, quindi, è in tale stato di precarietà che percorrere il quartiere, in specie nelle ore notturne, è per i suoi abitanti una pericolosa avventura, ed il malcontento, nei cittadini ivi residenti, è naturalmente vivissimo e pienamente giustificato.⁴⁴

La sistemazione delle strade e delle relative infrastrutture costituiva insomma un problema di lungo periodo e di ampie dimensioni, cui l'amministrazione capitolina non era manifestamente in grado di far fronte in maniera efficace. Il manto stradale dissestato e pieno di buche, come il cattivo funzionamento degli impianti di illuminazione pubblica, appartengono del resto ancor oggi all'esperienza quotidiana di molti abitanti della capitale, della quale costituiscono problemi apparentemente insolubili.⁴⁵

Per quanto concerne invece la viabilità primaria e il collegamento con il centro cittadino, fino ai primi anni Sessanta il quartiere delle Valli gravitava sulla Nomentana, attraverso viale Tirreno, ed in misura fortemente minore sulla Salaria, attraverso via dei

⁴² Per le deliberazioni consiliari relative all'esproprio delle aree delle strade comprese tra via Conca d'Oro e via Val d'Ala, all'approvazione del progetto dei lavori e all'affidamento del loro appalto, cfr. Asc, Vcc, verbale del 6 maggio 1975, pp. 4310-4320.

⁴³ Asc, Vcc, verbale del 13 febbraio 1979, p. 2090.

⁴⁴ Asc, Vcc, verbale del 3 maggio 1976, pp. 6255-6256.

⁴⁵ Parafrasando le parole dell'assessore comunale ai Lavori pubblici Giancarlo D'Alessandro, un articolo di cronaca cittadina del «Corriere della Sera» titolava ad esempio nell'estate 2005: *Le buche? Una battaglia che non vinceremo mai* («Corriere della Sera», 14 luglio 2005).

Prati Fiscali. Ma con l'intensa crescita edilizia lungo la sua direttrice e il rapido sviluppo della motorizzazione privata, la Nomentana si trovò a convogliare verso le zone centrali flussi di traffico di sempre maggior consistenza, che ne determinarono presto la congestione.

Giovanni Piccioni: La Nomentana era una via difficile. Perché c'era la strozzatura della Batteria Nomentana: tutti i mezzi passavano tutti quanti lì. Certo, allora la zona, il quartiere Monte Sacro non aveva il numero di abitanti di oggi... Sennò saremmo stati veramente al caos. Però mi ricordo che la sera i mezzi di trasporto per superare la barriera della Batteria Nomentana, [ci] mettevano del tempo, andavano a rilento... Insomma, occorreva diversi minuti per percorrere la Nomentana. Quella Nomentana che quando io ero ragazzo, quando venni a Roma nel '39 - io ero studente al liceo Giulio Cesare: e molti dei miei compagni venivano da Monte Sacro; ma a loro non sembrava niente affatto lontano, perché la tramvia – il 37, se non mi ricordo male: tram 37, che era un filobus – arrivava da Monte Sacro in pochi minuti: ci metteva cinque minuti da Monte Sacro a corso Trieste per arrivare; per cui gli amici non si sentivano niente affatto estranei insomma, al di fuori. Mentre dieci anni dopo, fare lo stesso tragitto già era diventato un'impresa. Un'impresa, perché c'era la strozzatura della Nomentana, s'era sviluppata la motorizzazione, le macchine già cominciavano a essere tante: per cui il blocco stradale nelle ore di punta era consistente, no? La trasformazione è questa insomma: dovuta al fatto che le vie sono rimaste a lungo quelle, mentre la motorizzazione man mano si è venuta sviluppando... Non solo: il numero di abitanti man mano aumentava, e anche i mezzi pubblici aumentavano – dal solo 37, poi mi sembra che le linee sono man mano aumentate... Per cui erano in tanti a percorrere la Nomentana negli anni Cinquanta.

Relativamente al trasporto pubblico, nei suoi primi anni di vita il quartiere delle Valli era servito dalla sola linea autobus 137, che passando lungo viale Tirreno collegava Val Melaina a corso Sempione.⁴⁶ Qui era poi possibile prendere i filobus per il centro, che percorrevano appunto la Nomentana: il 36, che raggiungeva piazza dei Cinquecento; il 37, fino a piazza San Bernardo; il 60, con capolinea a Trastevere in piazza Sonnino; e dal 1955 anche il 60 barrato, istituito sulla tratta corso Sempione – piazza San Silvestro.⁴⁷

Già prima di prendere in carico i nuovi utenti del nascente quartiere, queste linee faticavano però a soddisfare la domanda di mobilità degli abitanti di Città giardino, Val

⁴⁶ Il 137 aveva sostituito nei primi anni Cinquanta il 207 nero, l'autobus che in *Ladri di Biciclette* (Vittorio De Sica, 1948) vediamo percorrere all'alba viale Tirreno fino a corso Sempione, scortato da un corteo di ciclisti tra cui Antonio Ricci con il figlio Bruno, nella bellissima sequenza del primo giorno di lavoro del protagonista come attacchino comunale.

⁴⁷ Sul tragitto del 60 era attiva anche una linea autobus notturna, che nel settembre 1955 venne prolungata fino a via delle Isole Curzolane (cfr. Asc, Vcc, verbale del 13 ottobre 1955, p. 3600). Utile strumento per sondare la configurazione della rete del trasporto pubblico romano nel corso del tempo, è il già menzionato sito web *Tram e trasporto pubblico a Roma*, curato da Vittorio Formigari (<http://xoomer.virgilio.it/vform/tramroma>).

Melaina e Tufello. In un'interrogazione al Consiglio comunale del febbraio 1953 sui filobus 36 e 60, si denunciavano ad esempio "il sovraffollamento delle rare vetture in servizio, le frequenti interruzioni di energia elettrica che costringono le vetture a soste obbligate e prolungate, che diventano ancora più frequenti proprio nelle ore in cui la numerosa schiera di impiegati, di lavoratori e di studenti, si recano ai loro posti di lavoro".⁴⁸

Come detto inoltre, per raggiungere le zone centrali, gli abitanti di Val Melaina e Prati Fiscali dovevano prendere almeno due mezzi, effettuando il trasbordo a corso Sempione. Le richieste di un collegamento diretto, presentate anche in Consiglio comunale,⁴⁹ vennero esaudite nel 1956, con il prolungamento del 137 a Porta Pia.⁵⁰ Tre anni dopo - "considerato che si è di recente sviluppato, a sud di Piazza Capri, un nuovo quartiere intensamente popolato e notevolmente esteso, i cui abitanti debbono percorrere un lungo tratto di strada per raggiungere la fermata più prossima della linea 137" - l'Atac modificava poi il primo tratto del suo percorso, deviandolo all'interno del quartiere delle Valli sulle vie Valsesia e Val di Lanzo, e istituendo una coppia di fermate all'angolo delle due strade.⁵¹

Sandro Meloni: Il famoso 137, no? Quando si pagavano i biglietti a corsa... Pagavi venti lire per andare, io mi ricordo, a Monte Sacro [...] Venti lire c'era il biglietto grigio; cinquanta lire arrivavi che ne so... a Porta Pia - no, Porta Pia era il massimo, perché era il capolinea del 137. Insomma, a seconda della tratta pagavi [un certo importo]. E c'erano i biglietti colorati: grigi, arancioni, gialli. Che poi noi li raccoglievamo, eccetera: perché c'era quella famosa storia, che se raccoglievi tot [biglietti], davano il cane per il cieco... Che poi dopo è diventata la stagnola, in altri tempi: ho sentito altri bambini più giovani - bambini: io ero cresciuto - raccoglievano 'ste palle de stagnola... Secondo me erano leggende metropolitane che...

Bruno Bonomo: Com'è che dicevano, scusa?

Sandro Meloni: Tu raccoglievi questi biglietti dell'autobus, no? Ch'erano proprio delle cedoline così: c'era il bigliettaio che li faceva, no? Il famoso: "Un passettino avanti", "Fate chiudere la porta", "Signora, vada avanti" - c'era tutto il bigliettaio, che sull'auto dirigeva diciamo la folla che saliva, no? E ti dava questi biglietti: e poi noi li raccoglievamo. Ma io c'avevo scatole e scatole da scarpe piene de 'sti

⁴⁸ L'assessore L'Eltore rispose che gli inconvenienti segnalati erano da considerarsi ormai sostanzialmente risolti: "Attualmente [...] il servizio delle linee 36 e 60 è stato intensificato e, quindi, migliorato, pur lasciando ancora a desiderare nelle ore così dette di punta"; egli assicurava "comunque, che non appena l'Azienda potrà disporre di nuovo materiale mobile, il servizio verrà ricondotto alla normalità" (Asc, Vcc, verbale del 3 febbraio 1953, pp. 135-136).

⁴⁹ Asc, Vcc, verbale del 17 novembre 1955, pp. 4238-4239.

⁵⁰ Asc, Vcc, verbale del 30-31 luglio, 1° agosto 1956, *Dichiarazione della Giunta Municipale di non aver nulla da osservare in merito alla deliberazione n. 510 del 4 maggio 1956 dell'A.T.A.C.*, pp. 2668-2670.

⁵¹ Asc, Vcc, verbale del 7 marzo 1961, *Dichiarazione della Giunta Municipale di non aver nulla da osservare in merito alla deliberazione n. 558 del 23 giugno 1959 dell'A.T.A.C.*, pp. 490-491.

biglietti, perché dovevamo prendere ‘sto cane pe’ ‘sto povero cieco... E alla fine poi ‘n se sapeva mai... a chi darli, capito? Per cui finiva lì: a ‘n certo punto l’abbiamo buttati. Eh. E poi ripeto, dopo – ma anni! – vedevo magari, che ne so, figli di amici, eccetera: che c’avevano ‘ste palle così de carta stagnola; che ti chiedevano le sigarette, per prendere la cosa: bruciavano la carta, perché doveva essere solo stagnola... E ammucciavano: pijavano ‘sto pallone... E pure lì, facevo: “Ma che ce fai co’ ‘sto pallone?”; “Stiamo raccogliendo: perché poi li portiamo...” – pure loro non c’avevano le idee ben chiare... E ‘sto cane pel cieco c’era sempre in mezzo! Capito? Non so lo veramente com’è nata ‘sta storia... E così, insomma.⁵²

Il sistema del trasporto pubblico però, come più in generale quello della mobilità – entrambi forgiati sulla maglia radiale della viabilità romana, incentrata sulla penetrazione delle vie consolari dalle zone periferiche al centro cittadino – pativano fortemente la mole di traffico progressivamente crescente, mentre l’amministrazione comunale non pareva in grado di affrontare in maniera efficace le sfide poste dalla nuova scala della motorizzazione.

Esemplare, al riguardo, appare la risposta fornita dall’assessore al Traffico Santini nell’aprile 1961 ad alcuni consiglieri comunali che richiedevano l’adozione da parte dell’Atac di provvedimenti atti ad alleviare il disagio degli utenti delle linee che transitavano lungo la Nomentana, i quali erano costretti a “lunghe e snervanti attese” e a “viaggi disagiati ed estenuanti”. L’assessore sosteneva infatti che, nonostante questa fosse “una delle strade in cui il servizio aziendale si svolge più intenso”, a causa delle “difficilissime condizioni di viabilità di tale arteria e il progressivo decremento della velocità di marcia di tutti i veicoli, compresi quelli privati”, il servizio del trasporto pubblico non poteva che essere irregolare, concludendo che “ove si procedesse ad un’intensificazione sensibile delle linee aziendali transitanti sulla Via Nomentana, aumenterebbe ancora la congestione della circolazione e si registrerebbe un’ulteriore diminuzione della velocità commerciale, che renderebbe del tutto vana l’intensificazione apportata”.⁵³

Si trattava insomma di un circolo vizioso, in cui il potenziamento del trasporto pubblico – invece di rappresentare un antidoto al disordine e all’intasamento della circolazione – veniva ad esserne un elemento costituente, e come tale ovviamente da scongiurare. Una disciplina restrittiva del traffico privato non veniva invece neanche presa in considerazione.

⁵² Sandro Meloni (1953, fotointerprete); intervista realizzata l’8 luglio 2005 a Monte Sacro Alto.

⁵³ Asc, Vcc, verbale dell’11 aprile 1961, pp. 650-651.

Gli itinerari preferenziali riservati ai mezzi pubblici non sarebbero del resto stati approntati che di lì a un decennio.⁵⁴ Si trattava comunque di una misura che, pur se di qualche utilità, non poteva certo risolvere - anche in virtù del carattere molto parziale della sua realizzazione - i complessi problemi di mobilità di una città che in un quarto di secolo aveva vissuto un incremento demografico e una crescita edilizia di inedita portata.

Per sopperire all'evidente inadeguatezza della rete viaria, sin dagli anni della guerra era stata invece proposta la realizzazione di una metropolitana che corresse sotto la Nomentana, collegando la Città giardino con l'Eur ed il mare, il cui progetto rimase però sulla carta.⁵⁵ Successivamente, nel nuovo piano regolatore venne inserito uno schema di rete metropolitana che prevedeva una linea da Monte Sacro Alto a Magliana ed un'altra da Val Melaina a Spinaceto e Ardeatino, con una diramazione da piazza Bologna a San Basilio. Nei rispettivi tratti iniziali, la prima linea doveva seguire il percorso della Nomentana e la seconda la direttrice piazzale Jonio - viale Libia, servendo direttamente il quartiere delle Valli. Queste previsioni non trovarono però attuazione, se non - come vedremo più oltre - a grande distanza di tempo e solo parzialmente.⁵⁶

Ad essere effettivamente realizzata fu invece un'opera già evocata nel progetto della Città giardino Aniene,⁵⁷ e successivamente abbozzata sulle planimetrie del piano particolareggiato approvato nel settembre 1935 per la zona del quartiere Africano: il prolungamento di viale Libia oltre l'Aniene e la ferrovia, fino ai Prati Fiscali.⁵⁸

Nel maggio 1953, mentre erano in costruzione i primi edifici del nucleo di piazza Capri, un gruppo di dirigenti e tecnici dell'Immobiliare esaminava i nodi da affrontare "in relazione alla esigenza di avviare commercialmente il quartiere", tra i quali appunto la necessità di un "cavalcavia sulla Ferrovia e ponte sull'Aniene", richiedendo "un esame

⁵⁴ Asc, Vcc, verbale del 22 gennaio 1971, *Itinerari preferenziali per i mezzi di pubblico trasporto «Tiburtino» e «Nomentano». Esecuzione dei lavori da parte dell'A.T.A.C.*, pp. 1108-1109.

⁵⁵ La variante generale del 1942 al piano regolatore - mai divenuta operante - prevedeva un sistema di quattro linee metropolitane, in parte riproposto con le due realizzate nella seconda metà del secolo (Rossi, 2000, pp. 150-153). Sulla vicenda di questo innovativo strumento urbanistico e sul contesto in cui esso venne elaborato, cfr. Bruschi, 2003; Rossi, 2003.

⁵⁶ Formigari, Muscolino, 1983, pp. 74-76.

⁵⁷ Cfr. capitolo III.

⁵⁸ *Piano regolatore 1931, Piano particolareggiato di esecuzione n. 42 della zona compresa fra via Nomentana, la ferrovia, via Salaria, via di Novella e il vicolo di S. Agnese*. Il prolungamento di viale Libia era tracciato anche sulle planimetrie del successivo, e già illustrato, piano particolareggiato n. 130, relativo all'area al di là dell'Aniene (*Piano regolatore 1931, Piano particolareggiato di esecuzione n. 130 della zona compresa tra via dei Prati Fiscali, nuovo viale di P.R., via di Val Melaina, viale Jonio, viale Tirreno, fiume Aniene e la ferrovia Roma-Firenze*). Per la consultazione delle planimetrie in oggetto, cfr. capitolo III nota 82.

di larghissima massima del problema e uno scandaglio della spesa di costruzione dei tre manufatti per effettuare il prolungamento di viale Libia, onde esaminare l'opportunità di una proposta al Comune di eseguirli a pagamento differito".⁵⁹ Quattro anni dopo, una relazione sull'andamento dei cantieri di viale Val Padana e sulle visite ricevute dall'ufficio vendite, riferiva che "i visitatori chiedono se e quando la zona di Val Santerno verrà collegata con il viale Libia in modo da rendere le comunicazioni con il centro più spedite", dal momento che "l'unica linea (137) è insufficiente e poco pratica".⁶⁰ In un inserto pubblicitario della società dell'anno precedente, del resto, il prolungamento di viale Libia risultava già tracciato sulla pianta del nuovo quartiere.⁶¹ Per veder soddisfatte le istanze degli abitanti, nonché gli interessi dell'Immobiliare in termini di valorizzazione dei propri terreni e fabbricati, fu però necessario attendere qualche anno. I lavori per il prolungamento di viale Libia fino a piazza Conca d'Oro, progettati per le Olimpiadi del 1960, vennero infatti appaltati all'impresa Ferrocemento Mantelli solo nell'ottobre 1959, e ultimati il 10 gennaio 1963.⁶²

Il nuovo viadotto, denominato via delle Valli, venne inaugurato sei giorni più tardi alla presenza di "una folla di invitati superiore a tutte le aspettative": nonostante l'eccezionale ondata di freddo che aveva investito la città,⁶³ il cronista de «Il Messaggero» riferiva che "l'arteria era stata per l'occasione adeguatamente imbandierata, per cui il corteo degli invitati ha potuto percorrerla a piedi in un'atmosfera di festosa esultanza, sottolineata da un pallido sole invernale".⁶⁴ Merita però segnalare - anche in relazione a quanto detto sopra sui problemi della manutenzione stradale - che ad appena ventiquattro ore dall'inaugurazione si rese necessario un primo intervento per sistemare il già dissestato fondo del viadotto. Sulle

⁵⁹ Acs, SgiS, P/a1 - Urr, *Cantieri*, b. 55, f. 61, sf. Piazza Capri – Atti vari e generali, *Iniziativa edilizia piazza Capri – Riunione del 24/5/53*.

⁶⁰ Acs, SgiS, P/a1 - Urr, *Cantieri*, b. 29, f. Val Vermiglio – Valle Padana, *Relazione settimanale del 16 ottobre 1957*.

⁶¹ *Appartamenti per tutte le esigenze*, inserto pubblicitario in *Guida Monaci*, 1956, fuori testo tra le pp. 1224 e 1225.

⁶² Asc, Vcc, verbali del 17 gennaio 1962, *Deliberazione n. 191 – Completamento dei lavori di collegamento viario tra le piazze Gondar e Conca d'Oro. Impresa Soc. Ferrocemento Mantelli*, pp. 183-185; del 15 novembre 1963, *Appalto lavori pavimentazione in asfalto colato dei marciapiedi di via delle Valli. Licitazione privata*, pp. 5110-5112.

⁶³ Le temperature minima e massima erano rispettivamente -4 e +7 gradi centigradi: con un gioco di parole sul sottile strato di ghiaccio che in mattinata copriva le strade, «Il Messaggero» titolava: «Agghiacciante» l'aspetto assunto all'alba dalla città («Il Messaggero», 17 gennaio 1963).

⁶⁴ Nel celebrare l'evento, non si mancava di sottolineare che "l'inaugurazione della bella arteria [...] costituiva la prima occasione per l'Amministrazione Della Porta di mostrarsi in pubblico col volto sereno dei realizzatori di razza" (*Il viadotto di viale Libia da ieri aperto al traffico*, «Il Messaggero», 17 gennaio 1963).

pagine del quotidiano romano, il tono discretamente celebrativo del giorno precedente virava così verso un registro decisamente sarcastico:

La cosa non desta meraviglia ove si consideri che non è la prima volta che ciò avviene in Roma, dove nel settore dei lavori stradali tutto è ancora possibile. Fatto sta che ieri, di prima mattina, decine e decine di operai cercavano di ricucire con pietrisco e asfalto le profonde ferite inferte alla pavimentazione stradale di via delle Valli (il nome sembra veramente appropriato) dai veicoli che avevano avuto la ventura di percorrerla nella giornata precedente.⁶⁵

Ma al di là di questi problemi - di ordinaria amministrazione nel contesto romano - l'apertura del nuovo asse radiale di penetrazione modificò profondamente il sistema della viabilità primaria del quartiere delle Valli, come più in generale dell'intero settore nord-orientale della città. Abbandonando la Nomentana, intensi flussi di traffico confluirono dai vari insediamenti periferici - molti dei quali in piena espansione - su piazza Conca d'Oro, per imboccare il viadotto in direzione del centro. In una ricerca realizzata nel maggio 1964 dall'Ufficio comunale di statistica, le direttrici via delle Valli - viale Libia - corso Trieste - via Nomentana - piazza Bologna - Città universitaria, figuravano tra i maggiori assi di traffico a livello cittadino.⁶⁶ Da rilevamenti della circolazione effettuati in particolare sulle principali vie di accesso alle zone di Monte Sacro e dell'Eur, il traffico sul viadotto delle Valli risultava essere nettamente inferiore a quello registrato sui ponti Tazio e Nomentano congiuntamente considerati, ma ben più consistente di quello su via dei Prati Fiscali e su viale Marconi, e, pur se di poco, anche di quello su via Cristoforo Colombo. Sul viadotto delle Valli la circolazione più intensa si registrava la mattina tra le 7.00 e le 9.00 in direzione del centro, e dalle 13.00 alle 15.00 e dalle 19.00 alle 21.00 verso Monte Sacro. Nell'arco dell'intera giornata infine, il traffico verso il centro era complessivamente meno consistente di quello per Monte Sacro - mentre per i ponti Tazio e Nomentano era vero il contrario.⁶⁷

⁶⁵ *A poche ore dall'inaugurazione. La via delle Valli già piena di buche*, «Il Messaggero», 18 gennaio 1963.

⁶⁶ Attraverso un'indagine condotta su 20.000 famiglie residenti, si era costruita un'elaborazione grafica delle principali "linee di desiderio", tracciando su una pianta di Roma segmenti congiungenti il punto di origine e di destinazione degli spostamenti, di spessore proporzionale alla loro intensità (Comune di Roma, 1966, *Traffico complessivo nelle 24 ore - Principali linee di desiderio* oltre i 3000 passaggi; tav. fuori testo tra le pp. 12 e 13).

⁶⁷ I dati si riferiscono a rilevamenti effettuati nei giorni feriali tra le 7.00 e le 22.00 (Comune di Roma, 1966, *Unità circolanti in base ai rilevamenti del maggio 1964 - media giornaliera feriale*; tavv. fuori testo tra le pp. 36 e 37).

Anche se la sua entrata in funzione non aveva risolto i problemi di congestione della Nomentana, a meno di un anno e mezzo dalla sua apertura via delle Valli era insomma diventata una delle principali arterie di traffico a livello cittadino. I dati qui brevemente esposti indicano come essa venisse prevalentemente percorsa la mattina per raggiungere i luoghi di lavoro nelle zone centrali (o anche per attraversarle alla volta di altri settori urbani) e il pomeriggio e la sera per rincasare nelle aree periferiche. La minor consistenza dei flussi in direzione del centro rispetto a quelli per Monte Sacro, va con ogni probabilità ricondotta ai disagi derivanti dalla strettoia costituita dall'imbocco di viale Libia al termine del viadotto, responsabile di frequenti intasamenti della circolazione. Lo "scorrimento nord" infatti, cioè il proseguimento della via Olimpica oltre il Foro Italico realizzato in occasione delle Olimpiadi del 1960, si fermava all'altezza della via Salaria: fino all'apertura del tratto della tangenziale est compreso tra quest'ultima e la Batteria Nomentana quindi, approntato per i Mondiali di calcio del 1990, il viadotto delle Valli scaricava integralmente il proprio traffico sui viali Somalia, Etiopia e soprattutto Libia.⁶⁸ A tale proposito merita evidenziare come il sistema della viabilità veloce procedesse - più che in base ad un piano organico coerentemente sviluppato, anche nei tempi di realizzazione - per tappe successive scandite dai grandi eventi che interessavano la città, facendovi affluire del resto cospicui finanziamenti utilizzabili a questi fini.

Roberto Panella: Quando hanno aperto [via delle Valli], questo ponte è diventato un inferno totale: perché dall'altra parte la zona di viale Libia non ce la faceva a gestire questo accumulo di traffico. Non era nata con l'idea di avere poi un ponte che portasse verso una zona nuova: tant'è vero che l'hanno costruita con lo spartitraffico al centro, coll'idea di fare due strade semi-accettabili, eccetera. Non poteva reggere l'impatto di tutto un quartiere che gli usciva sopra. E non si passava - non c'era la tangenziale, ovviamente. E lì veramente era un inferno. Cioè, tu prendevi l'autobus - io ancora quando andavo alle medie me lo ricordo - prendevi l'autobus fa' conto la mattina alle sette e mezza, per riuscire ad arrivare forse alle otto e mezza a Termini: un'ora per fare cinque chilometri! Perché era totalmente bloccato. [...] Non si passava proprio. Il problema è che non riuscivi a uscire dalla rampa: perché tutti andavano su viale Libia, per forza di cose. E da viale Libia 'n se passava. Cioè, era... un intappo totale. Non si riusciva - cioè veramente ce voleva una vita per uscire da lì.⁶⁹

⁶⁸ Cfr. Insolera, 1993, p. 241. Sulla tangenziale est e le infrastrutture viarie realizzate per i Campionati mondiali di calcio del 1990, cfr. Sanfilippo, 1994, pp. 148-159.

⁶⁹ Roberto Panella (1957, amministratore condominiale); intervista realizzata il 29 luglio 2005 a via Val Varaita.

Proprio per questi aspetti, la nuova infrastruttura fu del resto duramente criticata da Insolera e Cederna. Il primo ha annoverato il viadotto delle Valli tra le “opere pubbliche sbagliate”: esso infatti - come ponte Lanciani e corso Francia, realizzati rispettivamente “per collegare i terreni della Società generale immobiliare al di là della ferrovia, a Pietralata” e come “collegamento dei quartieri della Società generale immobiliare a Vigna Clara” – convogliava il traffico delle nuove zone residenziali verso le aree centrali, in contraddizione quindi con il principio di “organizzare le maggiori correnti di traffico secondo direttrici tangenti alla città” per alleggerire il centro da tutto il transito non strettamente necessario.⁷⁰ Con la consueta *vis polemica*, Cederna scriveva invece nel maggio 1960:

Nuovi ponti, nuovi sottopassaggi, via Olimpica: è in corso di realizzazione tutta una serie di lavori nocivi e costosi, destinati a peggiorare sempre più la già deforme struttura di Roma, ad aggravare la sua soffocante espansione a macchia d’olio e a soddisfare i desideri dei suoi padroni. Due nuovi ponti sono in costruzione nel settore nord-orientale della città, al di sopra della ferrovia Roma - Firenze, destinati a collegare la zona di Pietralata e, al di là dell’Aniene, quella di Monte Sacro con il centro. [...] Si favorisce l’urbanizzazione sempre più massiccia delle zone di Pietralata (di proprietà della Società immobiliare), lo sfruttamento sempre maggiore di Monte Sacro, già oggi ridotto a «un coacervo informe di palazzine e intensivo», e la valorizzazione dei grandi complessi edilizi che sempre l’Immobiliare ha costruito nella zona, aggravando senza rimedio l’affollamento, la congestione e l’umanità di tutto l’arco nord della città.⁷¹

Se questi ultimi giudizi appaiono oggi francamente eccessivi, va d’altronde considerato che l’apertura di via delle Valli – che, al di là dei gravi problemi di traffico, rappresentò per il quartiere e per buona parte della periferia settentrionale un fondamentale collegamento diretto per le zone centrali – modificò profondamente l’assetto della zona, comportando anche qualche comprensibile malcontento.

Luciano Fazioli: Se devo dirti com’era allora [la zona di piazza Conca d’Oro]: non c’ha niente a che vedere con quella di oggi, evidentemente. Perché non c’era ancora stato lo sviluppo urbanistico al di là del Tufello e di Val Melaina, tutta la zona oggi di Monte Cervialto: quella ancora evidentemente non c’era. Quindi all’epoca ancora non avevano sentito l’esigenza del collegamento di tipo viario, no? Nel senso che per arrivare lì, bisognava passare necessariamente per viale Tirreno: quindi fare la Nomentana, e poi dalla Nomentana prendere viale Tirreno e venire qua. Quando si arrivava sulla piazza, finiva lì la città: perché sotto poi c’era la zona dove adesso c’è il viadotto – che non c’era. Quindi lì era tutta campagna. Tant’è che quando noi siamo andati lì, appunto la situazione era quella. Quindi era una

⁷⁰ Insolera, 1993, pp. 241-242, 293.

⁷¹ Cederna, 1965, pp. 57-58.

situazione per esempio abbastanza tranquilla: nel senso che il traffico non c'era, perché lì c'arrivavano solamente quelli che abitavano lì. [...] Dopo poco che noi eravamo arrivati lì, hanno cominciato i lavori per la costruzione del viadotto delle Valli, che collega viale Libia a piazza Conca d'Oro: perché evidentemente stava nascendo questa esigenza di flusso enorme... Ché certo, viale Tirreno da solo non poteva assorbire tutto il traffico di quelli che andavano già oltre Val Melaina e oltre il Tufello, no? E quindi diciamo che è finita la pace. Perché da quello che era un punto tranquillo, è diventato un punto estremamente transitato: e quindi è finita la pace sia dal punto di vista del rumore, sia dal punto di vista anche dell'inquinamento. [...] Quindi noi abbiamo vissuto come un fatto estremamente negativo l'apertura del viadotto: perché c'ha solo creato dei problemi di vivibilità. Poi la casa, preempio, c'aveva un bel terrazzo ampio – però 'na volta che è cominciato 'sto traffico così intenso, automaticamente il terrazzo è diventato poco vivibile: perché ripeto, tra rumore e scarico delle vetture... Insomma, non era molto piacevole. Mentre ricordo che all'inizio, quando ancora non c'era questo problema, per esempio la sera se cenava sul terrazzo... Piano piano 'ste cose non se so' potute più fare. Non solo noi: non l'ha fatte più nessuno insomma, no?

Il sistema del trasporto pubblico venne adeguato al nuovo assetto della viabilità con l'istituzione di alcune linee transitanti lungo via delle Valli: il 38, da via Gentiloni a piazza dei Cinquecento; il 38 barrato, da viale Val Padana anch'esso fino a Termini; e il 58, da piazza Capri a San Silvestro.⁷² In una fase caratterizzata dal generale smantellamento della rete tranviaria e filoviaria, con la conversione delle relative linee in autobus (processo che interessò anche i filobus transitanti lungo la Nomentana - 36, 37 e 60, con rispettivi barrati e crociati),⁷³ i nuovi collegamenti vennero tutti realizzati con autolinee.

Nel complesso, via delle Valli rimase però un'arteria di scorrimento veloce destinata prevalentemente alla mobilità privata. Dall'indagine comunale sul traffico citata in precedenza, risultava che lungo di essa il trasporto collettivo (comprendente anche i mezzi turistici) copriva solo l'1,4% del totale dei veicoli in transito verso il centro e l'1,8% di quelli verso Monte Sacro, mentre i corrispondenti valori sui ponti Tazio e Nomentano erano ad esempio del 5,2 e del 6,2%.⁷⁴

⁷² Asc, Vcc, verbali del 19 febbraio 1965, *Istituzione ed assunzione diretta da parte del Comune di nuove autolinee (45 barrato – 58 – speciale «N»)*..., pp. 856-857; del 30 gennaio 1968, *Istituzione ed assunzione diretta da parte del Comune di nuove autolinee*, pp. 1357-1358. Il 38 sostituì il 58 crociato. Il capolinea esterno del 38 barrato fu spostato in un primo tempo a largo Valtournanche e poi a piazza Filattiera (Asc, Vcc, verbale del 1° dicembre 1976, *Autorizzazioni all'A.T.A.C. per prolungamenti e modifiche di percorso di autolinee urbane*, pp. 12466-12472).

⁷³ Asc, Vcc, verbali del 22 ottobre 1968, *Istituzione ed assunzione diretta da parte del Comune delle linee autobus nn. 37 – 136*..., pp. 6770-6771; del 17 aprile 1970, *Istituzione ed assunzione diretta da parte del Comune di nuove autolinee*, pp. 7397-7398.

⁷⁴ Su via Cristoforo Colombo, all'altezza dell'incrocio con la Laurentina, le percentuali erano del 3,3 verso il centro e del 2,6 verso l'Eur (Comune di Roma, 1966, *Unità circolanti in base ai rilevamenti del maggio 1964 - media giornaliera feriale*; tavv. fuori testo tra le pp. 36 e 37).

Potendo usufruire di mezzi per il centro su ambedue le direttrici (via delle Valli e Nomentana), oltre che di alcune linee periferiche,⁷⁵ a partire dalla metà degli anni Sessanta il quartiere delle Valli si è trovato comunque a disporre di una rete di trasporto pubblico sufficientemente articolata. Si trattava però sempre di autolinee di superficie, il cui servizio doveva fare i conti con l'intensa circolazione privata e i limiti insiti nella maglia della viabilità primaria, evidenti sia su viale Tirreno che su via dei Prati Fiscali. Lungo il tratto iniziale del primo, nei pressi di ponte Tazio, si verificarono nel corso degli anni ripetuti franamenti del terreno, che ne imposero a più riprese la chiusura al transito, con conseguente stravolgimento della circolazione dell'intera zona.⁷⁶ La vecchia via dei Prati Fiscali invece - "ch'era 'na stradina stretta stretta, tutta tortuosa, che arrivava sulla Salaria [...] una stradina tutta stretta stretta in mezzo alla campagna praticamente" (*Silvano Podda*) - non era in grado di reggere l'aumentato volume di traffico, tanto più che l'ultimo tratto era soggetto ad inondazioni "ad ogni precipitazione atmosferica".⁷⁷ La costruzione della nuova sede stradale e l'ammodernamento del tratto finale procedettero però molto a rilento, al punto che i lavori relativi all'allargamento di quest'ultimo e al raddoppio di ponte Salarario - appaltati tra l'altro proprio alla Sgi Sogene Lavori - si protrassero fino agli anni Ottanta.⁷⁸

Il quartiere delle Valli e l'intero arco periferico compreso tra la Nomentana e la Salaria continuavano a patire l'assenza di collegamenti veloci su rotaia, la mancata realizzazione cioè di quella linea metropolitana, la cui *neverending story* si sarebbe protratta fino ai giorni nostri.

⁷⁵ Ad esempio la S1 (corso Sempione - Foro Italico, passando per piazza Capri e via dei Prati Fiscali), la 335 (da via Conca d'Oro alla Salaria all'altezza del Grande raccordo anulare) e la 237 (corso Sempione - via della Marcigliana altezza bivio della Bufalotta, con alcune corse prolungate a via Valsesia). Cfr. Asc, Vcc, verbali del 16 aprile 1962, *Istituzione ed assunzione diretta da parte del Comune di nuove autolinee (Collegamenti speciali impianti sportivi del Foro Italico ed E.U.R.)*, pp. 1273-1275; dell'11 dicembre 1964, *Autorizzazioni all'A.T.A.C. per prolungamenti, deviazioni e modifiche di percorso autolinee urbane*, pp. 5426-5428; del 30 gennaio 1968, *Istituzione ed assunzione diretta da parte del Comune di nuove autolinee*, pp. 1357-1358.

⁷⁶ Cfr. Asc, Vcc, verbali del 21 maggio 1965, pp. 2755-2756; del 15 luglio 1975, *Appalto lavori di consolidamento della scarpata del Viale Tirreno presso Ponte Tazio (progetto stralcio). Trattativa privata*, pp. 6616-6617.

⁷⁷ Asc, Vcc, verbale dell'11 maggio 1965, pp. 2461-2462.

⁷⁸ Asc, Vcc, verbale del 2 febbraio 1982, *Aggiudicazione appalto lavori di allargamento di Via dei Prati Fiscali e raddoppio Ponte Salarario*, pp. 686-687. A causa della crisi che portò al fallimento dell'Immobiliare, i lavori, che nel 1986 risultavano realizzati per il 70% circa, non vennero completati, e il Comune avviò le procedure di rescissione contrattuale (Acs, SgiS, *Vaga*, b. 6, reg. 23 (19), assemblea del 23 ottobre 1986, p. 64; b. 7, reg. 24 (20), assemblea del 15 ottobre 1987, p. 97).

I servizi

Passando a considerare il settore scolastico, va sottolineato come su questo versante il quartiere delle Valli abbia scontato a lungo una forte carenza di strutture. Da prima della sua edificazione era attiva a piazza Capri la elementare Parini, aperta nel 1933, il cui bacino di utenza copriva Prati Fiscali, Val Melaina e parte della Città giardino.

Sergio Taborri: Le scuole elementari le ho fatte a piazza Capri, alla scuola [che] allora [si chiamava] Tommaso Parini – che adesso è Giuseppe Parini. [...] La scuola si chiamava Tommaso Parini: e s'è sempre chiamata Tommaso Parini – tant'è vero che io mi credevo, fino a dopo la guerra, che Parini se chiamava Tommaso... Quando poi ho cominciato a studia' 'n po': invece è Giuseppe! E se si guarda la lapide della scuola, si vede chiaramente che “Tommaso” è scancellato, e sopra c'hanno fatto una “G.” – anche de proporzione diversa rispetto all'altra scritta, capito? Ma io ancora non lo so perché si chiamava Tommaso Parini...

Marisa Menichetti: Sì, perché era proprio un errore: era proprio l'ignoranza più gretta... Sì, è così: ecco.

Sergio Taborri: E lì a scuola andavo bene - ma quasi tutti in famiglia da me a scuola andavano bene - e ero molto pure portato, insomma...

Marisa Menichetti: Vabbe', però per quello che ce insegnavano...

Sergio Taborri: Vabbe', ce insegnavano... Poi ero pure un po' furbo: perché quando c'era un po' de difficoltà, bastava inserisce qualche battuta un po' favorevole al regime [...] e eri sicuro che prendevi un voto buonissimo, insomma ecco. [...] Io riuscivo a... diciamo a prendere un bel voto, mistificando e inserendo delle frasi che inneggiavano al fascismo - per cui pure se avessi scritto delle stupidaggini, te dovevano da' pe' forza un bel voto, capito?

Marisa Menichetti: Se tu chiudevi er tema: “Viva er Duce!” – eh, lì...

Sergio Taborri: Ce stava quello che me diceva – quello che t'avevo detto [la volta scorsa]: “Parlami della primavera”; “La primavera è bella, è radiosa; nascono i fiori, le piante; ma è sotto l'alta guida del Duce [che] tutto diventerà più...”; “Dieci!” - ‘n c'era niente da fa', capito? E io qualche volta, non sempre, ma qualche volta c'ho marciato...

Anche dopo la guerra, questa rimase a lungo l'unica scuola pubblica della zona, frequentata da tutti i bambini del nuovo quartiere che si andava rapidamente popolando. Il forte incremento demografico rese quindi necessari i doppi turni: nell'anno scolastico 1960-1961, le 21 aule della Parini ospitavano infatti 1.109 alunni suddivisi in 36 classi, ripartite in un turno antimeridiano ed uno pomeridiano da 18 ciascuno. E se a livello cittadino erano ben 118 le sedi scolastiche elementari costrette a ricorrere ai doppi turni, altre scuole del quartiere XVI Monte Sacro – come la Don Bosco a Città giardino e la

Cardinal Massaia al Tufello, con rispettivamente 75 classi in 46 aule e 62 in 49 - non facevano eccezione.⁷⁹

Nella prima metà degli anni Sessanta, la dotazione di scuole dell'intero quartiere XVI Monte Sacro – che, come detto, al censimento del 1961 contava 84.643 residenti, divenuti dieci anni dopo 94.371 – non era d'altronde molto consistente, e risultava in particolare piuttosto limitato il numero di quelle pubbliche.

Nell'anno scolastico 1963-1964 il quartiere disponeva infatti, oltre che di 3 scuole materne comunali, di 4 elementari, altrettante medie inferiori e 3 medie superiori statali. Vi erano poi 13 materne, 10 elementari, 4 medie inferiori e altrettante superiori private. In tutti i gradi dell'istruzione, il rapporto tra il numero delle sezioni e quello delle aule disponibili nelle scuole pubbliche del quartiere era più elevato della media comunale: 1,61 contro 1,08 per le materne, 1,65 contro 1,31 per le elementari, 1,50 contro 1,33 e 1,28 contro 1,25 rispettivamente per le medie inferiori e superiori. Analoghe indicazioni venivano dal rapporto tra il numero di alunni e quello di aule (70,5 contro 43,1 per le materne, 47,5 contro 30,7 per le elementari, 40 contro 31,7 per le medie inferiori) - con la significativa eccezione delle superiori, per le quali il valore comunale era quasi doppio rispetto a quello di Monte Sacro (33,6 contro 18,2).⁸⁰

In generale dunque, le scuole pubbliche del quartiere erano molto affollate, e il problema si presentava con intensità inversamente proporzionale al grado dell'istruzione, con i valori massimi registrati nelle materne ed elementari e i minimi nelle superiori. Il dato discordante del rapporto di alunni per aula in queste ultime, va invece con ogni probabilità ricondotto al tipo di scuole presenti sul territorio - oltre all'istituto professionale per l'edilizia Sisto V, di cui si dirà più oltre, il liceo classico Orazio a piazza Sempione e un istituto professionale per l'industria e l'artigianato per sordomuti a Sacco Pastore⁸¹ - e all'elevata mobilità di studenti di questa fascia d'età verso altre zone della città, in particolare quelle centrali.

Considerando poi l'ubicazione delle scuole, nello specifico il quartiere delle Valli disponeva sul proprio territorio o nelle sue immediate adiacenze della sola Parini (oltre a due private) per le materne ed elementari, di nessuna media inferiore, e del Sisto V per

⁷⁹ Asc, Vcc, verbale del 24 marzo 1961, pp. 569-572.

⁸⁰ Nostre elaborazioni sui dati contenuti in Comune di Roma, Ufficio di statistica e censimento, «Bollettino statistico mensile del Comune di Roma», 1968, Distribuzione territoriale dei dati sull'istruzione scolastica nel Comune di Roma – Anni scolastici dal 1963-64 al 1967-68, pp. 9-19.

⁸¹ Guida Monaci, 1963, colonne 1102-1110.

le superiori.⁸² Terminate le elementari, era dunque necessario spostarsi alla Città giardino o al Tufello, dove molti ragazzi frequentavano la media Uruguay o l'attigua scuola di avviamento professionale Aldo Manuzio.

Sergio Bellavita: Per andare a scuola - a piazza Capri abbastanza facile, che era vicina. Quando dovevamo andare invece su all'Uruguay, che sono un chilometro e mezzo circa, soprattutto c'era un momento pericoloso, perché le ragazze venivano infastidite; e allora ci radunavamo in un punto particolare, poi andavamo su tutti insieme – quindi una decina di ragazzi tutti in comitiva: con le ragazze messe in mezzo. Non era... Violenze ce ne so' state molto poche: però insomma... era meglio evitare l'esperienza insomma. Anche perché ogni tanto succedevano. Ci fu una ragazza violentata proprio sul bordo della scuola, nel prato lì vicino... Qualcosa successe di questo tipo. Anche perché lì c'erano delle caverne, delle caverne che erano i rifugi antiaerei, che andavano da Val Melaina – si vede ancora: da Val Melaina fino a sotto a quella collinetta che sta di fronte al Municipio, dove adesso c'è un campo sportivo; lì sotto ci son tutti dei rifugi antiaerei, dell'epoca. Rifugi antiaerei che poi divennero fungaie. E purtroppo so' stati anche luoghi dove so' state violentate qualche ragazza.⁸³

Stando alle previsioni urbanistiche, il piano particolareggiato n. 130 - approvato come detto nel 1952 - destinava inizialmente a scuola l'intero isolato compreso tra le vie Val Pellice, Val Maira, Val di Lanzo e Val di Sangro. Questa previsione venne poi modificata, e una variante approvata nel 1958 destinava l'area a villini (poi trasformati in palazzine), collocando invece un edificio scolastico tra le vie Val Maggia e Val d'Ala, nella parte sud-occidentale del quartiere. Una ulteriore variante, resa esecutiva due anni dopo - “poiché l'ubicazione della nuova scuola appare eccentric[a] rispetto al quartiere al cui servizio è destinat[a]” - accoglieva però un'opposizione presentata dalla società proprietaria del terreno interessato, destinandolo quindi a palazzine, e prescrivendo che la scuola fosse costruita sulle aree che si sarebbero liberate a seguito del ridimensionamento dello scalo ferroviario previsto tra via Conca d'Oro e la ferrovia. Su questi terreni – il cosiddetto “pratone delle Valli”, la cui vicenda è illustrata nell'ultimo capitolo – non fu però mai costruita alcuna scuola. Nel dicembre 1965 infine, fu approvata la variante *quater*, predisposta appositamente per dotare il quartiere di un'attrezzatura scolastica adeguata ai bisogni dell'ormai consistente popolazione: con essa veniva ripristinata la destinazione ad edificio scolastico sia dell'isolato compreso

⁸² Comune di Roma, Ufficio di statistica e censimento, «Bollettino statistico mensile del Comune di Roma», 1968, Distribuzione territoriale delle unità locali scolastiche nel Comune di Roma – Anno scolastico 1962-63 (planimetrie allegate a *L'istruzione scolastica nel Comune di Roma*, vol. I *Anni scolastici dal 1950-51 al 1962-63*).

⁸³ Sergio Bellavita (1952, funzionario del Comune); intervista realizzata il 21 giugno 2005 a viale Val Padana.

tra le vie Val Pellice, Val Maira, Val di Lanzo e Val di Sangro, che dell'area tra le vie Val Maggia e Val d'Ala.⁸⁴

Tali previsioni vennero accolte dalla variante generale al nuovo piano regolatore,⁸⁵ e su queste aree vennero costruite la scuola media Cesare Piva ed una succursale della Parini poi intitolata ad Anna Magnani, che entrarono in funzione rispettivamente nell'anno scolastico 1974-75 e 1972-73.⁸⁶

Nel frattempo il Comune, per fronteggiare almeno provvisoriamente la grave carenza di aule, aveva preso in affitto dall'Immobiliare un lotto di terreno tra le vie Valle Scrivia, Val di Lanzo e Mugello, installandovi in padiglioni prefabbricati – cui venne poi affiancato un edificio in muratura - un'altra succursale della Parini, operativa dal 1973.⁸⁷

Fu solo negli anni Settanta, dunque, che la dotazione di scuole dell'obbligo del quartiere delle Valli venne notevolmente incrementata e raggiunse uno standard più adeguato alle esigenze degli abitanti. Ciò nonostante, nel 1977 in tutte le sedi scolastiche materne ed elementari del quartiere – come anche nella sede distaccata dell'istituto magistrale Carducci, aperta ai suoi margini orientali in via Pelagosa – si continuavano a fare i doppi turni.⁸⁸

Il successivo arco intercensuario 1981-1991 vide d'altronde una drastica inversione di tendenza nelle dinamiche demografiche, con la diminuzione del numero dei residenti nel quartiere di oltre 5.000 unità, e il dimezzamento del peso percentuale delle classi di età dai 5 ai 14 anni (dal 15,2 al 7,5% del totale).⁸⁹ Si sarebbero quindi potuti legittimamente supporre superati tutti i problemi di affollamento dei decenni precedenti. Nell'anno scolastico 1989-1990 invece, se il numero delle classi nelle tre scuole

⁸⁴ Le varianti al piano particolareggiato n. 130 vennero adottate dal Consiglio comunale rispettivamente con deliberazioni 1676 del 22 luglio 1957 e 1018 del 12 maggio 1964. I decreti del Presidente della Repubblica relativi alla loro approvazione sono: 20 dicembre 1958 (non rinvenuto; cfr. capitolo III nota 82); 14 luglio 1960, n. 1117 (da cui si è citato); 15 dicembre 1965, n. 1636.

⁸⁵ La variante fu adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 2777 del 17 ottobre 1967, ed approvata con D.M. n. 4876 del 6 dicembre 1971. Cfr. Asc, Vcc, allegati alla deliberazione n. 2777 del 17 ottobre 1967, vol. VI, foglio 15 nord.

⁸⁶ Asc, Vcc, verbali del 23 aprile 1971, *Appalto lavori costruzione edificio scolastico per scuola media in Via Val Maira*, pp. 5164-5168; dell'11 gennaio 1972, *Appalto lavori costruzione edificio per scuola elementare in Via Val d'Ala (Via Conca d'Oro)*, pp. 373-380. Ringrazio le segreterie delle scuole Parini e Piva per le informazioni in merito all'apertura delle rispettive sedi.

⁸⁷ La scuola prefabbricata venne dirottata su quest'area – riservata dal piano particolareggiato a mercato, strade e parco pubblico – in alternativa al terreno originariamente individuato a piazza Conca d'Oro, destinato a zona verde ed appena sistemato a giardino (Asc, Vcc, verbali del 29 aprile e del 19 maggio 1964, *Contratto con la soc. Immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola Spa per l'affitto di un lotto di terreno compreso tra la via Valle Scrivia, via Val di Lanzo e via Mugello, per l'installazione di una scuola prefabbricata*, pp. 1724-1725, 2553-2555; del 17 novembre 1972, *Appalto lavori costruzione edificio per scuola elementare in Via Valle Scrivia*, pp. 11946-11952).

⁸⁸ Di Liegro, Placidi, 1977, pp. 291 sgg.

⁸⁹ Nostre elaborazioni sui dati tratti da Comune di Roma, 1986, pp. 28-29; Comune di Roma, 1997, p. 73.

materne ed elementari del quartiere risultava pari al numero delle aule disponibili per le prime, ed addirittura sensibilmente inferiore per le seconde (39 classi a fronte di 60 aule), ancora critica appariva al contrario la situazione delle medie. La Cesare Piva doveva infatti ospitare nelle sue 27 aule (23 regolari e 4 adattate) 33 classi, necessitando quindi di sei doppi turni - gli unici tra l'altro, in ogni ordine e grado dell'istruzione, dell'intera IV Circoscrizione.⁹⁰ Tre anni prima, i doppi turni erano addirittura quattordici - per eliminare i quali veniva costruita una nuova scuola al di là di via dei Prati Fiscali.⁹¹

*Roberto Cuneo: Mi so' fatto due anni il pomeriggio due volte: in prima media due pomeriggi a settimana, in seconda un pomeriggio e in terza due. Non mi sono mai visto la finale di Mimì Ayuhara: di Mimì della pallavolo, mai! Perché l'ho sempre beccata che andavo a scuola di pomeriggio - registra! Uno choc infantile... Mai vista, quella benedetta finale! Terribile...*⁹²

Per completare il quadro delle scuole del quartiere delle Valli, resta ora da illustrare la vicenda dell'Istituto professionale per l'edilizia Sisto V. Esso sorse per iniziativa diretta dell'Immobiliare, interessata alla creazione di una scuola per la formazione professionale delle maestranze edili e dei tecnici di cantiere, da impiegare prevalentemente nella Sogene, e da utilizzare anche nel contesto internazionale che le società del gruppo andavano vieppiù frequentando.

Considerato che il progresso tecnico richiede anche nel settore edilizio maestranze ben qualificate e che la continua espansione, anche all'estero, del nostro lavoro, può offrire alle stesse, quando siano dotate di una specifica capacità professionale, notevoli soddisfazioni, si è ritenuto di facilitare ai giovani, che lo desiderino, di conseguire un grado di preparazione e un titolo anche culturale che consenta loro di inserirsi vantaggiosamente nella attività edilizia sia in Italia che nei Paesi di lingua francese e inglese. Accogliendo le proposte della nostra Società, il Ministero della Pubblica Istruzione sta predisponendo la creazione di un Istituto professionale per l'edilizia impostato su una scuola triennale diurna per muratori ed altra pure triennale diurna per carpentieri in legno. Oltre alle lezioni di tecnologia e di mestiere, saranno impartiti insegnamenti di matematica, fisica, educazione civica e lingua francese o inglese. [...] Alle scuole possono essere ammessi i giovani che abbiano compiuto i 13 anni e siano in possesso di un diploma di scuola media inferiore o altro titolo equipollente. [...] La Società sarà lieta se i figli dei

⁹⁰ Comune di Roma, 1990, pp. 45, 53.

⁹¹ Asc, Vcc, verbale del 27/28 gennaio 1987, *Approvazione del progetto dei lavori di costruzione di una Scuola Media di n. 15 + 3 aule in Via Monte Amiata (Prati Fiscali)*..., pp. 361-363.

⁹² Roberto Cuneo (1973, magazziniere); intervista realizzata il 28 luglio 2005 a via Val Varaita. Il riferimento è alla fortunata serie di cartoni animati di produzione giapponese *Mimì e le ragazze della pallavolo* (poi *Mimì e la nazionale della pallavolo*), trasmessa dalla televisione italiana a partire dai primissimi anni Ottanta.

dipendenti delle Aziende del Gruppo Società generale immobiliare, alla ricerca di una carriera scolastica da seguire, guarderanno con fiducia alle possibilità offerte dal nuovo Istituto Professionale.⁹³

Costruito dalla Sogene tra l'agosto e il novembre 1959 in fondo a viale Val Padana, all'angolo tra le vie Val Pellice e Val di Sangro, il fabbricato destinato ad ospitare la scuola disponeva di sei aule, un'aula magna, cinque stanze per uffici, una cucina a gas "capace di 200 porzioni", una sala mensa, gabinetti, docce e spogliatoio, ed era in grado di ospitare circa 180 alunni.⁹⁴ Il complesso, comprendente anche un capannone per le esercitazioni, doveva avere carattere provvisorio, essendo prevista dopo circa due anni la costruzione di una sede definitiva, che però non fu realizzata.⁹⁵

L'istituto – intitolato al pontefice Sisto V, promotore di un ambizioso progetto di rinnovamento e sviluppo urbano di Roma nel tardo XVI secolo⁹⁶ – era una scuola statale, cui l'Immobiliare forniva l'attrezzatura e i locali, "per un canone annuo meramente simbolico".⁹⁷

I primi corsi partirono nell'anno scolastico 1959-1960.⁹⁸ Si trattava dell'unico istituto professionale per l'edilizia esistente a Roma,⁹⁹ in un contesto cittadino in cui l'offerta di istruzione tecnica e professionale faticava a soddisfare una domanda di formazione sempre più consistente.¹⁰⁰ Nel 1963 era possibile frequentare corsi triennali per conseguire la qualifica di aiuto assistente edile, aiuto contabile edile ed aiuto disegnatore edile, con lezioni ed esercitazioni per 40 ore settimanali, ed un'ampia gamma di facilitazioni che testimoniavano della forte impostazione paternalistica impressa dall'Immobiliare.

L'Istituto fornisce a tutti gli allievi i libri di testo ed il pasto di mezzogiorno; rimborsa inoltre le spese di trasporto, nella misura di £. 100 giornaliera, agli allievi che risiedono a Roma, e quelle di abbonamento alle FF. SS. o ad altri mezzi di locomozione, a quelli che risiedono nei comuni vicini. Ad alcuni allievi particolarmente meritevoli e che risiedono in comuni molto distanti o mal collegati con la capitale, l'Istituto offre gratuitamente l'alloggio e, nei giorni feriali, il vitto (nei giorni festivi può essere

⁹³ Acs, SgiS, *Direzione generale, Ordini di servizio*, ordine n. 382 del 31 agosto 1959.

⁹⁴ Acs, SgiS, *P/a1 - Urr, Cantieri*, b. 51, f. 55, sf. Scuola professionale "Sisto V", *Istituto professionale di Stato Sisto V – Roma – via Val Padana – Relazione tecnica*.

⁹⁵ Ivi, *Domanda presentata al Sindaco di Roma in data 4 agosto 1959*, prot. 33338/59.

⁹⁶ Giordano, 2000, pp. 213-214.

⁹⁷ Acs, SgiS, *P/a1 - Urr, Cantieri*, b. 51, f. 55, sf. Scuola professionale "Sisto V", *Raccomandata alla Ripartizione XV del Comune*, 11 novembre 1965.

⁹⁸ Ivi, *Istituto professionale Sisto V*, 9 marzo 1960.

⁹⁹ Tra gli istituti tecnici figurava invece il G. L. Bernini, industriale per edili sito a piazzale Ponte Milvio (*Guida Monaci*, 1960, colonne 841-849).

¹⁰⁰ Nell'ottobre 1958 il consigliere comunale Di Nunzio, prendendo spunto dalle lunghe code per le iscrizioni all'istituto Galilei, segnalava in un'interpellanza la scarsità ed inadeguatezza delle scuole superiori tecniche e professionali romane (Asc, Vcc, verbale del 22 ottobre 1958, pp. 5970-5972).

rimborsato il biglietto di andata e ritorno per raggiungere la località di residenza della famiglia). Ai migliori allievi, alla fine del triennio, viene facilitato il collocamento soprattutto presso la Sogene.

Erano inoltre attivi corsi serali per muratori, carpentieri e ferraioi, ai cui iscritti venivano assicurati “il pasto di mezzogiorno, il rimborso delle spese di trasporto nella misura di £. 100 giornaliero e l'erogazione di un premio di presenza di £. 200 per ora di lezione o di esercitazione”.¹⁰¹

Sergio Bellavita: Poi c'era quella scuola qui, professionale, quella che ti dicevo qua in fondo alla via: il Sisto V.

Bruno Bonomo: Ma la frequentavano ragazzi qua de quartiere, oppure...

Sergio Bellavita: Di questa zona qui, non tanto, no. Perché era più una scuola... Te l'ho detto: qui siamo tutti figli di impiegati, per cui puntavano... un pochino a qualcosa di più. Era una scuola – all'epoca era proprio scuola che t'insegnavano a fa' il murato... Poco più del muratore: l'assistente di cantiere. Ma funzionava pure. Però non era frequentata da gente di zona. Venivano più dal Tufello, come frequentazione. Infatti era una scuola, per noi diciamo, che veniva un po'... schifata come scuola.

Roberto Panella: Questo Sisto V era diciamo il... l'ambiente più... Ci venivano dal Tufello, ci venivano da tutta la zona... Val Melaina, eccetera. Quindi chiaramente, in questo senso, era un po' un cazzotto sui... sui borghesi, no? Dipendenti pubblici: che per lo più avevano tutti un'idea politica orientata al centro-destra. Questi, venendo dalle zone popolari, e facendo poi un tipo di studi che li portava comunque nella... in quello che potrebbe esser definito il proletariato, voglio dire – chiaramente avevano delle idee opposte. Per cui si creavano spesso questi meccanismi, per cui tu dicevi: vedi questi, che facevano... C'era gente che li contestava, eccetera.

Come vedremo più oltre, nella seconda metà degli anni Settanta le vicende di questo istituto - e in particolare di alcuni suoi spazi - si sono intrecciate con quelle di una importante esperienza aggregativa di quartiere. Nel 1979 invece, gli oneri finanziari relativi alla sua gestione sono stati assunti dal Comune,¹⁰² e negli anni Ottanta il Sisto V si è infine trasferito in una nuova sede al Tufello, con 25 aule regolari, 5 speciali e laboratori, in cui nell'anno scolastico 1989-1990 ospitava 25 classi con 478 alunni.¹⁰³

¹⁰¹ Acs, SgiS, *Direzione generale, Ordini di servizio*, b. 4, Comunicato al personale n. 7 del 16 settembre 1963, *Iscrizioni e corsi al Sisto V*.

¹⁰² Asc, Vcc, verbale del 26 maggio 1982, *Istituto Professionale di Stato per l'Industria Edile Sisto V – acquisizione volontaria oneri di somministrazione, manutenzione, arredamento locali, illuminazione, riscaldamento e spese varie d'ufficio...*, pp. 9109-9112.

¹⁰³ Comune di Roma, 1990, p. 55. La nuova sede si trovava in via della Cecchina, dove l'istituto è rimasto fino ai giorni nostri.

Se sul versante scolastico nel corso del tempo si sono dunque registrati indubbi progressi, in quello dei servizi medico-sanitari ed assistenziali il quartiere delle Valli è invece rimasto sostanzialmente deficitario, dovendosi quindi appoggiare alle strutture esistenti nelle zone circostanti.

A metà degli anni Settanta, ad esempio, le condotte mediche di riferimento erano a via Monte Tesoro alla Città giardino e soprattutto a via Monte Rocchetta al Tufello, dove era attivo anche un centro d'igiene comunale. Analogamente, nel quartiere non vi erano ambulatori mutualistici, i più vicini dei quali erano quelli dell'Inam a via Lampedusa, dell'Atac a via Monte Sacro e dell'Enpas a via Cimone, tutti alla Città giardino. Di ospedali era invece sfornita l'intera IV Circoscrizione.¹⁰⁴ Nel quartiere non vi erano poi asili nido né consultori pediatrici e materni – che si trovavano a via Cervino, via di Val Melaina e via delle Isole Curzolane – come neanche istituti per minori, centri per disabili, consultori familiari, case di riposo o convitti per pensionati.

Le uniche strutture sanitarie ed assistenziali presenti alle Valli erano insomma quelle private: una casa e un centro di cura convenzionati - la San Francesco Caracciolo e il San Michele - situati rispettivamente sull'altro lato di viale Tirreno e a via Val Maggia.

105

La scarsa dotazione di questi servizi perdurò anche dopo la riforma del 1978, che istituì il Sistema sanitario nazionale: nessuna sede della Usl trovò infatti spazio nel quartiere - ma soprattutto rimasero invariate le carenze dell'intera circoscrizione sul fronte delle strutture ospedaliere.

Stefano Cuneo: Ospedali pubblici non ce ne sono. Niente. L'ospedale ufficialmente di zona è il Pertini, che sta a via dei Monti Tiburtini.

Bruno Bonomo: Ch'è di zona relativamente insomma...

Stefano Cuneo: No, no: [è] quello di zona... Cioè, quando ti rompi, ti portano là aggratis – lo so perché ho sempre detto ai figli: voi dite “Pago io la lettiga, ma mi portate al Policlinico”.

Bruno Bonomo: Che comunque, pure, non è proprio qua dietro insomma...

Stefano Cuneo: No. Però almeno al Policlinico sappiamo che c'abbiamo modo di essere curati. Al Pertini, storicamente ci si entra - poi dopo a uscire: non è detto che tutte le volte esci insomma...

Un altro settore nel quale per alcuni aspetti il quartiere delle Valli dipendeva dai preesistenti insediamenti circostanti, era quello dell'approvvigionamento alimentare. Il mercato rionale era considerato dall'amministrazione capitolina,

¹⁰⁴ Un servizio di pronto soccorso era assicurato dalle case di cura di largo Arbe alla Città giardino e via Gualterio al Nuovo Salario.

¹⁰⁵ Comune di Roma, 1976, pp. 43 sgg. Di Liegro, Placidi, 1977, pp. 214 sgg.

un servizio pubblico di primaria importanza, settore preminente della rete distributiva al dettaglio, necessario per la continuità dei rifornimenti alla popolazione. Ha funzioni politiche, economiche e sociali in quanto in esso si estrinseca la politica dei prezzi al dettaglio, si sviluppa una notevole mole finanziaria di acquisti e di vendite e si esteriorizzano precipue provvidenze sociali mediante l'approvvigionamento delle mense dei lavoratori con prodotti genuini ai minimi costi. [...] Il mercato rionale costituisce, pertanto, una necessità di cui le massaie romane non possono fare a meno.¹⁰⁶

Nel 1975 dunque, sul territorio comunale erano distribuiti 129 mercati rionali - tra coperti, semicoperti o all'aperto - di cui sette ricadevano nei confini della IV Circoscrizione. Nel quartiere delle Valli però non ve ne era alcuno, contrariamente alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi, che avevano vincolato a tale scopo due aree: una ad angolo tra le vie Val di Lanzo e Valle Scrivia, dove venne invece aperta la succursale della Parini, e l'altra a largo Valsabbia, rimasta tuttora senza una precisa destinazione. Le "massaie romane" del quartiere dovevano quindi rivolgersi ai mercati della Città giardino (piazza Menenio Agrippa e viale Adriatico), del Tufello (piazza degli Euganei) e di Val Melaina (via Scarpanto), quest'ultimo in particolare assai rinomato per il basso livello dei prezzi.¹⁰⁷

Luciano Fazioli: Il mercato ortofrutta lì non c'era. Però [piazza Conca d'Oro] sta tra due mercati, che sono relativamente vicini: andando verso la Nomentana, poi ce sta il mercato grosso lì che sta a piazza Menenio Agrippa, no? Andando verso Val Melaina, c'è invece il grosso mercato di Val Melaina. Che sono due mercati – quello de Val Melaina in particolare è un mercato molto buono, da quello che sento dire: nel senso che si trovano cose a prezzi più bassi degli altri mercati. Però ecco, da piazza Conca d'Oro... Ce se può anda' a piedi, non c'è problema - però non è proprio vicino: cioè, col carrello... Comunque mia madre presempro, lei faceva la spesa quasi esclusivamente nei negozi della zona: dove i prezzi erano sicuramente più alti, però c'aveva la comodità che magari ordinava, poi je portavano la spesa a casa... Insomma, a fronte di un prezzo più alto, c'hai altri tipi di vantaggi, diciamo così. Ma un mercato proprio di zona, lì, non c'era. Non c'era neanche, all'epoca non c'era neanche il supermercato – mentre poi sono nati [...] Però lì era la tipica zona invece da negozio da dettagliante, diciamo così.

In effetti, oltre ai numerosi negozi di alimentari e di frutta e verdura, nel 1977 il quartiere delle Valli risultava ben dotato di supermercati, potendo contare su una Pam a viale Val Padana e una Romana Supermarket a via dei Prati Fiscali. Considerando poi anche la Upim, sita anch'essa lungo via dei Prati Fiscali, nel quartiere delle Valli

¹⁰⁶ Comune di Roma, 1975, p. 3 (si cita dalla prefazione dell'assessore alla Ripartizione XI Commercio annona mercati, Crescenzo di Paola).

¹⁰⁷ Comune di Roma, 1975.

risultavano dislocati tre dei cinque centri di grande distribuzione esistenti nel quartiere XVI Monte Sacro e dei nove dell'intera IV Circoscrizione.¹⁰⁸ A spiegare tale circostanza possono concorrere da un lato l'assenza del mercato rionale e la composizione sociale del quartiere, con prevalenza di redditi medio-alti, e dall'altro il carattere di strada ad alto scorrimento di via dei Prati Fiscali, sui cui servizi commerciali andavano inoltre a gravitare zone residenziali come il Nuovo Salario.

Sul versante del verde pubblico, si è visto nel precedente capitolo come il piano particolareggiato n. 130 avesse modificato l'originaria destinazione a parco ed orti giardino prevista dal Prg del 1931 per i Prati Fiscali, consentendone l'edificazione e quindi la nascita del quartiere delle Valli. Restavano vincolati a verde i terreni lungo l'Aniene e alcune "zone aventi un particolare interesse panoramico", consistenti in due piccole aree su viale Tirreno: una nel tratto iniziale venendo da ponte Tazio e l'altra in corrispondenza di piazza Conca d'Oro.¹⁰⁹ Oltre alle aiuole spartitraffico dello stesso viale Tirreno e di via dei Prati Fiscali, erano inoltre previste piccole strisce verdi nei pressi delle aree destinate a servizi a via Val di Lanzo e via Val d'Ala, e al centro di viale Val Padana.

Di queste aree poi, le uniche di un certo rilievo ad essere effettivamente attrezzate furono quelle di piazza Conca d'Oro e appunto di viale Val Padana. La prima venne sistemata a giardino dal Comune nei primi anni Sessanta, e arricchita di attrezzature per il gioco dei bambini a metà del decennio seguente.¹¹⁰ Alla seconda provvide invece l'Immobiliare dotandola di alberi e panchine, e presentandola poi in questi termini nelle proprie pubblicazioni illustrative: "Il viale Val Padana, largo 50 metri, che si arricchisce attualmente nella sua spina centrale dei grandi pini che la Società sta facendo mettere a dimora, è già di per sé un polmone che consente il più ampio respiro alla zona".¹¹¹

Nel 1968 invece, il Comune aveva stabilito di procedere all'esproprio dei cinque ettari destinati a parco compresi tra la ferrovia e la riva destra dell'Aniene, da via delle Valli al fosso di Val Melaina. L'esproprio fu attuato nel 1971, ma il parco non venne mai

¹⁰⁸ Di Liegro, Placidi, 1977, pp. 351-352.

¹⁰⁹ Si cita dalla già menzionata delibera comunale di adozione del piano particolareggiato (n. 1.244 del 18 dicembre 1950). Al di là di piazzale Jonio, il piano originariamente vincolava a verde anche l'isolato adiacente alle case popolari di Val Melaina, che venne però poi stralciato dal decreto di approvazione e destinato dalle successive varianti in gran parte a intensivo.

¹¹⁰ Asc, Vcc, verbali del 24 gennaio 1964, p. 174; del 16 maggio 1978, *Liquidazione compenso per revisione definitiva dei prezzi contrattuali dell'appalto dei lavori di costruzione di un parco attrezzato per giochi in piazza Conca d'Oro. Periodo 19 febbraio 1973 – 30 aprile 1975. Impresa D'Ovidio Domenico*, pp. 5953-5954.

¹¹¹ «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1958, p. 43.

realizzato: a metà degli anni Ottanta l'effettiva utilizzazione dell'area risultava quindi essere "orti abusivi".¹¹²

Se i giardinetti di viale Val Padana erano effettivamente "un'opera molto bella, che hanno fatto subito" (*Silvano Podda*), il quartiere delle Valli e le zone circostanti, al di là dell'enfatica retorica dell'Immobiliare, pativano in realtà una forte carenza di aree verdi attrezzate - circostanza comune del resto a molte parti di Roma. Nel 1971 ad esempio, il quartiere XVI Monte Sacro disponeva di 166.133 mq di verde, di cui solo 38.600 attrezzati, pari a 0,37 mq per abitante. Una dotazione ben superiore a quella di altri quartieri periferici che presentavano una situazione ancor più critica – come Alessandrino, Portuense o Prenestino-Labicano (0,07 mq per abitante) – ma molto lontana dai valori di zone come Tor di Quinto (5,55), San Saba (5,58) o Parioli (25,48).¹¹³

Una dotazione, insomma, scarsa soprattutto in relazione alla densità demografica di un quartiere in piena espansione, che se nel 1951 non raggiungeva i 70 abitanti per ettaro, già dieci anni dopo aveva superato i 200.¹¹⁴ Ciò era conseguenza della progressiva edificazione delle aree ancora libere, come anche della massiccia sostituzione dei villini della Città giardino con palazzine.¹¹⁵ A metà degli anni Sessanta, dunque, Monte Sacro costituiva il terminale esterno della fascia nord-orientale comprendente anche i quartieri Nomentano, Salaria e Trieste, che complessivamente rappresentava una delle aree più densamente popolate dell'intera città.¹¹⁶

Nel settore compreso tra Nomentana e Salaria al di là dell'Aniene, del resto, gli unici "parchi urbani" esistenti nel 1966 erano le pinete di Ponte Tazio e Monte Sacro e i giardini di piazza Conca d'Oro.¹¹⁷ Venti anni dopo, la IV Circoscrizione era - con la IX (Prenestino-Labicano, Tuscolano, Appio Latino) e la XVIII (Aurelio, Trionfale,

¹¹² Asc, Vcc, verbale del 19 novembre 1968, *Espropriazione aree per la costruzione parco pubblico tra la ferrovia Roma-Orte ed argine destro Aniene (1ª parte da Via delle Valli a Fosso di Valmelaia)*, pp. 7411-7412. Comune di Roma, 1985a, vol. I, pp. 72-73.

¹¹³ Asc, Vcc, verbale del 9 marzo 1971, pp. 2706-2709.

¹¹⁴ Martinelli, 1964, pp. 123-128, 202-204.

¹¹⁵ Nel valutare i dati relativi alla densità abitativa, va però considerata anche la già citata riduzione del territorio del quartiere intervenuta tra le due rilevazioni censuarie.

¹¹⁶ Nel 1964 Monte Sacro ospitava 237 abitanti per ettaro. Le altre aree più densamente popolate (con oltre 200 ab/ha) erano costituite dai rioni occidentali (Parione, Ponte, Prati, Regola e S. Eustachio), da Testaccio e dalla fascia orientale comprendente il rione Esquilino e i quartieri Prenestino-Labicano, Tuscolano e Prenestino-Centocelle (che presentava il valore più alto in assoluto, con ben 440,1 abitanti per ettaro). Complessivamente, la media dei rioni era 168,6, quella dei quartieri urbani 112,4, dei quartieri marini 21, dei suburbi 18,9 e delle zone dell'Agro romano 1,9 (Comune di Roma, 1969, pp. 70-72).

¹¹⁷ Istituto nazionale di urbanistica, 1966, tav. 5 – Roma: parchi esistenti, fuori testo tra le pp. 14 e 15.

Primavalle) - tra quelle più povere di verde a livello cittadino, con una dotazione inferiore o pari ad un mq per abitante.¹¹⁸

In definitiva, al di là degli spazi attrezzati di cui si è detto – che, come vedremo più oltre, furono ampiamente utilizzati dagli abitanti, ma le cui dimensioni erano complessivamente molto ridotte – il quartiere delle Valli e le zone circostanti accusavano la mancanza di un vero parco pubblico. Generazioni di bambini, ad esempio, sono stati portati a giocare nel verde a Villa Ada - per raggiungere la quale era però necessario prendere i mezzi pubblici, o più frequentemente l'automobile.¹¹⁹

Nel quartiere, invece, la questione del verde è rimasta indissolubilmente legata alla tormentata storia del pratone delle Valli, quell'ampio terreno ineditato tra via Conca d'Oro, via Val d'Ala e l'Aniene, sulle sorti del quale si è giocata una lunga e complessa partita, che solo in tempi recenti pare addivenuta ad un esito definitivo. Anche di questo, comunque, si tratterà in dettaglio più avanti.

Si conclude invece ora il discorso sui servizi con quelli relativi al tempo libero, considerando le attrezzature sportive e le attività culturali e ricreative.

Per quanto concerne le prime, a metà degli anni Sessanta - nell'ambito di una loro generale carenza a livello comunale, e di una diseguale distribuzione sul territorio¹²⁰ - il quartiere XVI Monte Sacro disponeva di appena 850 mq di "impianti sportivi", con una superficie media pro-capite attrezzata di 0,009 mq per abitante. Una dotazione ben inferiore alla media cittadina (0,9 mq), ma comunque sufficiente a distinguerlo in positivo da altri quartieri del quadrante nord-orientale che ne erano totalmente privi (Salario, Trieste, Monte Sacro Alto e S. Basilio).¹²¹ Da una tavola relativa alla dislocazione degli impianti – costruita però sulla base di uno studio condotto con criteri più ampi, secondo il quale Monte Sacro disponeva di sette palestre (di cui cinque scolastiche) ed una piscina – risultava poi che solo quest'ultima era situata nel quartiere delle Valli.¹²² Dieci anni dopo invece, questo aveva sensibilmente incrementato la

¹¹⁸ Considerando sia il verde di quartiere che quello di livello urbano (Comune di Roma, 1987, p. 200).

¹¹⁹ Dopo una lunga vertenza con gli eredi Savoia, alcune porzioni di Villa Ada vennero aperte al pubblico negli anni Sessanta (Insolera, 1993, pp. 214-215; Vidotto, 2001, p. 301).

¹²⁰ Cfr. capitolo I.

¹²¹ Bodo, 1966. Va segnalato che questa indagine è stata condotta con criteri piuttosto restrittivi, considerando solo gli impianti di dimensioni regolamentari ed escludendo ad esempio quelli scolastici; per il calcolo delle superfici attrezzate, si è inoltre tenuto conto della sola estensione utile all'esercizio degli sport per cui l'impianto era predisposto, escludendo le aree adibite a servizi e spogliatoi e qualsiasi pertinenza.

¹²² Clerici, Teresi, Vitellozzi, 1966, tav. 19 – Roma: stato di consistenza degli impianti sportivi, e tab. 3 – Dotazione attuale e fabbisogno di attrezzature sportive, fuori testo tra le pp. 106 e 107.

propria dotazione, disponendo sul proprio territorio o nelle sue adiacenze di quattro centri sportivi.¹²³

Restava invece profondamente deficitaria la dotazione di attrezzature culturali e ricreative, essendo il quartiere sfornito sia di biblioteche e librerie che di cinema e teatri. A differenza che in altre contemporanee iniziative edilizie dell'Immobiliare (come Vigna Clara, Belsito e Balduina), qui non era stata realizzata una sala cinematografica,¹²⁴ e gli impianti di prima visione più prossimi erano l'Astra a viale Jonio, l'Aureo a via delle Vigne Nuove ("Tutt'e due cinema che aprivano il tetto: da bambini vedevi, ah, 'sta cosa... Tutto 'sto fumo che saliva - perché se fumava poi nei cinema insomma, no?"; *Sandro Meloni*), l'Antares a viale Adriatico e il Giardino a piazza Vulture. La biblioteca comunale e la libreria più prossime erano rispettivamente a piazza Monte Baldo alla Città giardino e su viale Tirreno nei pressi di corso Sempione, mentre di teatri risultava sprovvista l'intera IV Circoscrizione.¹²⁵

Complessivamente dunque, nonostante nel corso del tempo alcune deficienze nei servizi di prima necessità siano state sanate (soprattutto sul versante scolastico), le attrezzature collettive del quartiere delle Valli sono rimaste piuttosto carenti, facendolo dipendere per molti aspetti dai precedenti insediamenti di iniziativa pubblica di Città giardino, Val Melaina e Tufello.

E se è proprio grazie ai servizi - scuole e verde pubblico in primis - che "un insieme di persone si trasforma in una comunità, non solo per il casuale luogo dell'abitazione, ma per una serie di interessi collettivi e per il contemporaneo sviluppo degli organismi comuni",¹²⁶ le Valli non sembrano offrire a questo riguardo esiti particolarmente apprezzabili. Come ampiamente testimoniato dalle fonti orali, nella stessa percezione degli abitanti esse sono invece rimaste a lungo un "classico quartiere dormitorio", nel quale, a parte i comuni esercizi commerciali, "non c'era nulla" (*Sandro Meloni*).

Movendo da tali considerazioni - e basandosi principalmente su alcune storie di vita, quindi su vicende intrinsecamente specifiche e parziali - nel prossimo capitolo si affrontano le tematiche relative alle forme e ai luoghi della socialità, concentrandosi in

¹²³ Kontiki sporting club a viale Tirreno (una piscina e due palestre, per ginnastica e judo), Pomponi A. a via Valsesia, Sport 85 a via Val di Lanzo e Torakwaj Judo U.S. (una palestra) a via delle Valli (Di Liegro, Placidi, 1977, p. 160).

¹²⁴ Anche sotto questo profilo, il quartiere delle Valli pare assimilabile all'intervento del Prenestino, dove l'Immobiliare aveva inizialmente in progetto di costruire una grande sala da 1.500 posti, che però non vide mai la luce (cfr. Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 10 (4), assemblea del 15 aprile 1957, p. 91).

¹²⁵ Di Liegro, Placidi, 1977, pp. 125, 137, 145, 150-151.

¹²⁶ Insolera, 1993, p. 232.

particolare sugli anni Sessanta e Settanta, e provando altresì ad offrire qualche spunto in merito alla questione dell'identità di quartiere.¹²⁷

¹²⁷ Il termine “identità” è utilizzato qui in senso generico, riferendosi sostanzialmente al sentimento di appartenenza. Per una opportuna distinzione tra i due concetti ed un approfondimento epistemologico e metodologico sulle problematiche identitarie, con particolare riferimento a un ciclo di ricerche sull'identità urbana in un'ottica di lunga durata, cfr. Carle, 1998 (in particolare pp. 37-47).

CAPITOLO V

Vita quotidiana, socialità e identità di quartiere

Luoghi e forme della socialità

Come visto nel capitolo III, nel cortile interno del primo nucleo edificato in zona, quello di piazza Capri, l'Immobiliare aveva allestito un'area verde attrezzata a disposizione dei condomini, con panchine, una fontana ed alcune strutture per il gioco dei bambini.

Massimo Lucignani: C'erano tantissimi bambini, ma popo tanti. Per cui si utilizzavano tutti gli spazi. [...] Organizzavamo per esempio, l'estate quando finivano le scuole, le olimpiadi: per cui divisi in squadre, co' tutti i ragazzini piccoli, quelli medi, quelli... Facevamo il torneo di calcio. Questa era considerata la pista d'atletica - quindi varie prove: la corsa lunga, la corsa breve... Oppure la pista di ciclismo: per cui se facevano pure le prove de ciclismo. [...] E qui poi appunto, l'estate quando organizzavamo [le olimpiadi, c'era] la riga del traguardo... Ma tipo tutti i ragazzini proprio qua a fa' gli spettatori, a tifa' quelli che vedevano che giravano intorno alla curva di corsa, e allora proprio come una scena vera de un'olimpiade vera, proprio, delle cose incredibili... [...] Oh, immagina che io vedendolo così [a distanza di tempo], me sembra così tutto piccolo, no? Però quand'ero bambino, me sembrava uno spazio enorme. Cioè, te dava l'impressione de sta' dentro un giardino grosso, capito? [...] Era un vivaio di bambini, proprio di tutte le... Quindi era tutto occupato: co' le bambinette [che] giocavano a palla, co' quelli che giocavano dentro la fontana - che è sempre stata asciutta; non me la ricordo coll'acqua dentro, quella laggiù: quindi veniva utilizzata per giochi pure quella - la torretta, sopra c'era gente che ci giocava... Cioè, tutti gli spazi erano occupati. C'era un guardiano, un guardiano del giardino, che faceva anche il portiere in uno di questi portoni qua: [...] e questo c'aveva anche il compito diciamo di vigilare rispetto al giardino, quello che succedeva nel giardino - la guardiania. Per un periodo poi i condomini decisero - una cosa folle - che non si poteva più gioca' a pallone. E quindi lì fu... fu proprio una battaglia. Però parliamo già degli anni in cui noi c'avevamo quindici anni, sedici anni, eccetera. Lì era una guerra quotidiana: perché noi continuavamo a gioca' a pallone; questo tizio che faceva il guardiano, che ci faceva le cacce, nel senso che se nascondeva dietro la siepe, e quando uno tirava [e] la palla andava un po' [fuori], o segnava che andava lungo, oppure tirava fuori, lui schizzava fuori dalla siepe e rubava il pallone. Allora tutti i bambini, le classiche scene: accerchia' lui, «Ridacce il pallone», eccetera eccetera; uno da dietro magari - lui che [il pallone] lo teneva così [sotto il braccio]: gli dava un cazzotto [sul pallone], e quello davanti che lo prendeva e riscappava... Ed era una lotta quotidiana proprio, guardia e ladri, tutti i giorni. Considera che poi l'estate le scuole chiudevano tre mesi, quindi noi tutti i giorni stavamo qua. Fino a una certa età non s'andava a gioca' all'esterno del giardino.¹

¹ Massimo Lucignani (1955, impiegato); intervista itinerante realizzata il 25 gennaio 2004 al quartiere delle Valli.

Silvano Podda: Inizialmente doveva venirci una specie di centro sportivo: perché inizialmente c'era un campo di pallacanestro – dentro, all'interno; c'era un campo di pallacanestro, doveva venirci una piscina pure...

Bruno Bonomo: Doveva venirci la piscina?

Silvano Podda: Sì, sì. Poi me sembra non se n'è fatto più niente – dai quei pochi ricordi che c'ho: perché ero bambino bambino, quindi so' ricordi che... - perché la gente diceva, reclamava: «Ah, se ce fanno 'ste cose, qua: sempre schiamazzi, sempre cose...». Infatti era vincolato a determinati orari, lì, giocare lì; tuttora penso sia vincolato a determinati orari - il pomeriggio chiaramente è il momento del riposo: noi fino alle quattro del pomeriggio non potevamo andare a giocare.

Bruno Bonomo: Poi alle quattro e zero uno: panico...

Silvano Podda: Eeehhh!!! Stavamo pronti lì... 'N se poteva gioca' a pallone, 'n se poteva... Niente: 'n se po' fa' niente là dentro, 'n se poteva fa', veramente... Sì, però [si poteva] correre, vabbe', [andare] in bicicletta... Se scatenavamo senza problemi, altri giochi...

Massimo Lucignani: Mi ricordo che poi c'erano anche le espulsioni dal giardino, a seconda de... Il guardiano sanciva due giorni di espulsione: se tu avevi fatto una cosa, avevi rovinato 'na pianta, o avevi fatto una cosa che il regolamento lo vietava, o t'eri picchiato, avevi dato uno schiaffo a un ragazzino, [o] fatto un dispetto a una ragazzina, lui decideva che tu c'avevi un giorno, due giorni, di sospensione: non potevi veni' a gioca' in giardino. E c'erano le scene di quelli che comunque venivano, però stavano qua fuori [dall'area attrezzata] e guardavano gli altri che giocavano, perché erano in punizione – cioè, stavano alla punizione, alcuni bambini, capito? Stavano alla punizione, perché se quello ripassava... erano cazzi... E allora dovevi sta' attento: magari c'era quello più furbetto, che scavalcava quando vedeva che lui s'allontanava, scavalcava e entrava, se metteva a gioca', poi facevano la spia: «Ahò, guarda ch'arriva il guardiano!», allora riscappava fuori - 'ste scene proprio da... [...] Erano gli anni in cui si cresceva per strada: e questa, pur essendo strada, però era abbastanza protetto. Infatti i genitori diciamo volentieri, avevano piacere che noi giocassimo qua. Quelli che non c'avevano i figli, o ch'erano un po' più anziani, erano incazzati come bestie, perché ripeto: regole [che] vietavano di gioca' a pallone, tiravano l'acqua dai balconi quando facevamo troppa caciara durante l'ora de pranzo, d'estate – giustamente: perché poi insomma... Però eravamo tanti bambini, quindi il problema era grosso, non era governabile così semplicemente. Perché poi c'era la famiglia che stava attenta: tipo i miei non ci facevano usci' prima delle quattro; poi c'hai quelli che se ne fregavano, quindi a qualsiasi ora qui trovavi il... non dico la gazzarra, ma insomma era abbastanza movimentato.

Nel contesto del quartiere, il cortile interno del nucleo di piazza Capri era, per dimensioni e struttura, un luogo unico nel suo genere. Ma anche i complessi edificati dall'Immobiliare sui due lati di viale Val Padana erano dotati di spazi verdi condominiali, pur se meno strutturati.

Margherita Aste: Proprio l'anno dopo che siamo andati a via Val di Lanzo, io e mio fratello insieme – cosa strana – ci siamo ammalati di nefrite. [...] E la nefrite diciamo non dava nessun sintomo, tranne il fatto che comunque devi stare diciamo riguardato, devi stare a casa, non ti devi agitare, eccetera: il che per i bambini ovviamente... Poi io c'avevo nove anni e mio fratello ce n'aveva due, quindi era un po' difficile tenerlo calmo... E quindi io mi son fatta quasi tutto il primo anno a casa: infatti a scuola sono andata pochissimo. E mi ricordo - sotto questi palazzi ci sono dei cortili - e io mi ricordo che guardavo con grande invidia questi bambini che giocavano nei cortili... Quindi la prima cosa, il primo diciamo luogo di socialità, per me è stato il cortile. Perché noi scendevamo – quando appunto finalmente è stato possibile ristabilirsi – scendevamo in questo cortile, che era abbastanza chiuso. [...] Perché poi sono cortili con dei giardini, con delle aiuole, quindi fatti con delle panchine, fatti proprio appunto per essere un luogo di... quantomeno di gioco, di svago. [...] Tra l'altro c'erano - perché ogni palazzo aveva il suo giardino - e c'erano i palazzi di Val Padana che avevano i giardini sopra: quindi c'era tutto un giro di ragazzini, da sopra a sotto, sotto sopra... [...]

Bruno Bonomo: Ma c'erano anche tipo, che ne so, dei giochi per bambini, delle attrezzature...

Margherita Aste: No, no, giochi per bambini non c'erano. C'erano - ci sono ancora appunto - queste aiuole e questa panchina con in mezzo un pavimento di marmo: mi ricordo noi che ci andavamo coi pattini, che era una specie... sembrava, poteva essere diciamo una pista per pattinare ecco. E poi c'erano tutte queste stradelle intorno, che ci si andava con la bicicletta, si giocava a palla avvelenata, insomma, campana ovviamente... Insomma i classici giochi che si facevano da ragazzini.²

Nella memoria di chi ha vissuto la propria infanzia e adolescenza alle Valli, i cortili interni dei palazzi dell'Immobiliare emergono dunque come luoghi di grande importanza, densi di significato e catalizzatori di emozioni. In un quartiere complessivamente carente di aree verdi istituzionalmente attrezzate per il gioco - del tutto assenti prima della sistemazione dei giardinetti di piazza Conca d'Oro, e successivamente a questi limitate - gli spazi allestiti dall'Immobiliare nei suoi complessi edilizi hanno infatti rappresentato una notevole risorsa per le famiglie residenti. Risposta di natura privata, gestita in forma condominiale, ad un bisogno fondamentale degli abitanti della città contemporanea, questi cortili hanno costituito un importante luogo di socialità, rappresentando per generazioni di giovani un primo spazio di aggregazione.³

² Margherita Aste (1956, bibliotecaria); intervista realizzata il 7 settembre 2005 a Monte Sacro Alto.

³ “Stavamo sempre lì [nel cortile del nucleo di piazza Capri] da piccoli, perché comunque era diciamo il parco... de quella zona insomma [...] Penso c'ho passato tutta... da quando c'avevo sei anni ai dodici, a gioca' a pallone – la mattina, la sera, pomeriggio... [...] Eravamo tanti: c'erano tanti bambini, tante signore che portavano a fare la passeggiata i neonati, e tutto, cani... Quindi era un micromondo per noi, perché comunque stavamo lì e c'era tanta... Cioè, eravamo tanti pure. [Bruno Bonomo: Beh, figo! E quindi conoscevi tutti quelli dei palazzi là intorno...] Sì, sì: tutti quelli là, tutti i bambini dell'età mia, sì, sì – cioè eravamo una bella banda... Partite su partite: quindi poi alla fine quello è un mezzo conoscitivo” (Marco Valentini; 1980, studente; intervista realizzata il 2 settembre 2005 a Colle Oppio).

Margherita Aste: E quello è stato, sì, sicuramente il primissimo... Anche perché appunto, poi mio padre era abbastanza severo: invece lì potevamo uscire, potevamo stare, anche perché da[lla finestra] si affacciavano e ti chiamavano insomma. Per questo dico, era un luogo abbastanza protetto e anche che potevi governare. E quindi quella è stata la prima possibilità di uscita da casa insomma, in qualche modo. E si so' formate pure belle amicizie, perché... Tra l'altro poi io e mia sorella c'abbiamo un anno e mezzo di differenza, quindi siamo molto vicine, abbiamo sempre giocato insieme, avuto quindi amici insieme, eccetera: nell'altra scala abitavano due ragazze gemelle, che erano molto amiche nostre, insomma abbiamo fatto molta amicizia, e con loro poi abbiamo anche continuato negli anni...

Massimo Lucignani: Quindi comunque è stato un'occasione diciamo di crescita e di gioco insieme agli altri bambini: cioè è stato proprio un luogo sociale, il giardino e quello che c'è intorno.

Bruno Bonomo: Eh, infatti ammazza... Ma anche forse... A 'sto punto proprio di... appunto, in qualche modo di identificazione, cioè proprio di palazzo quasi, di palazzi...

Massimo Lucignani: Sì, sì. Tant'è che poi appunto so' rimasti i gruppetti, le comitive... Noi c'avevamo la comitiva di questi quattro palazzi: siamo rimasti amici e ce siamo frequentati per anni, fino a quando abbiamo fatto liceo e università. Uscivamo insieme, facevamo tutto insieme: siamo cresciuti insieme insomma, con alcuni di qua proprio è continuata nel tempo. E comunque sì, c'erano pure altri gruppetti che hanno avuto la nostra stessa storia, più o meno, da questo punto di vista. Però la cosa importante è che veramente qui era un luogo... cioè era diventato proprio un luogo dove giocavi, incontravi, facevi amicizia, andavi a scuola insieme [...] Ed è diventata diciamo una... come di'? La storia comune a tanti. [...] Da questo punto di vista, diciamo un'infanzia... che io augurerei a qualsiasi bambino. Perché avere uno spazio sotto casa, abbastanza protetto diciamo, però comunque essendo un'occasione di crescita per strada – cosa che per i bambini di oggi non c'è più: perché i bambini vengono prelevati, li portano in palestra, poi li portano a catechismo, oppure li portano a fa' un altro sport, oppure a lezione di [qualcosa], eccetera eccetera; però non s'incontrano più per strada, i bambini, come invece c'incontravamo noi - qua, ma anche fuori di qua: quando siamo usciti da qua, abbiamo incontrato per strada a Val Padana altri gruppi, altre persone... Questa è un'infanzia [che] c'hai l'occasione de sta' in mezzo ai bambini, di ave' lo spazio per fa' qualsiasi cosa, di fatto. Perché a quella dimensione questo è uno spazio insomma che te consente de fa' qualsiasi cosa. È... irripetibile, irripetibile.

Per molti anni dalla nascita del quartiere, l'alternativa a spazi di questo genere – obbligata per chi non vi aveva accesso – era rappresentata dalla strada, non ancora completamente assoggettata al dominio dell'automobile, e dalle varie aree inedificate, l'una come le altre opportunamente rifunzionalizzate dai giovani in relazione alle proprie esigenze.

Silvano Podda: Sotto c'era tutto prato: quindi noi scendevamo... Il prato stava, rispetto allo stato attuale, stava sette-otto metri più sotto [...] Mi ricordo, per scendere giù, facevamo la slitta con dei cartoni praticamente, per scendere giù: vvvvhhhh! Che proprio...

Bruno Bonomo: Ma praticamente, perché c'erano queste specie di [pendii]?

Silvano Podda: Cioè dal limite della strada, a andare giù, era proprio 'na cosa molto ripida – così, vvvvhhhh - e quindi sulla terra che c'era lì noi facevamo a scivolarella coi cartoni, per andare giù...

Bruno Bonomo: Tipo il bob diciamo?

Silvano Podda: Sì, sì: tipo il bob, sì. Poi a torna' su, in mezzo a'a terra, pieni de terra, tutti sporchi... Praticamente son cresciuto in campagna io, in campagna - i primi anni. Poi hanno cominciato a scarica' della terra, a fare le stradine interne, così, a caricare... Poi man mano che colmavano, costruivano: cominciavano a fa' le fondamenta e costrui'.

Bruno Bonomo: Tu prima dicevi appunto, [che] in realtà fino a una certa età - sedici anni, così, diciassette anni - appunto uno comunque faceva vita di quartiere cento per cento, no?

Sandro Meloni: Se non di via, proprio: se non di via. Cioè, si scendeva sotto casa e si giocava sotto casa insomma. Io mi ricordo che giocavamo a pallone – dato che via Calimno, hai visto com'è? Sale: 50 metri, 70 metri di piano, e riscende dall'altra parte. E giocavamo a pallone, con le porte che erano le classiche saracinesche dei negozi, che stavano tutt'e due da 'na parte: quindi noi giocavamo a pallone così [ad «U»] praticamente.

Bruno Bonomo: Ah, cioè con le porte tutt'e due sullo stesso lato della strada?

Sandro Meloni: Perché dall'altra parte non c'erano [saracinesche], capito? Le litigate con la gente pel pallone, scavalca' giardini perché il pallone andava sempre dentro, eccetera, no? Però insomma si stava, si stava in strada: si stava in strada. Ecco, in questo prato proprio all'angolo fra Casal Giuliani e via Calimno, c'era un orto con degli alberi di prugne: ma l'estate erano... strasbordavano de prugne! E si andava – questo c'ho proprio il ricordo preciso – calzoncini corti, canottiera: ci s'arrampicava sugli alberi e si mettevano tutte 'ste prugne [nella maglietta]... Ma non è che le mangiavamo lì per lì: le prendevamo – che poi il padrone era un macellaio che stava su viale Tirreno, era pure bello cattivo questo qui: rischiavi molto se ti prendeva insomma. Anche perché sapendo di fare qualche cosa di poco lecito, se questo ti dava 'no sganassone, t'o tenevi; non potevi manco anda' a di' a casa: «Papà, quello m'ha menato» – ché fra l'altro le prendevi pure da tuo padre, quando sapeva il motivo, chiaramente. Poi s'andava alla fontanella a pulirle: ne mangiavamo dieci, venti... E poi il resto non lo so come andavano: perché a casa non se potevano portare... Eh.

Massimo Lucignani: C'erano le sfide a calcio con quelli che abitavano dall'altra parte di via Valle Scrivia o co' quelli della Marina, del comprensorio della Marina e della Finanza. C'erano le sfide a calcio: allora s'organizzava proprio la partita co' le scarpette da calcio, ma andavamo a gioca' ai pratonì de Conca d'Oro, oppure qua dietro [...] A via Valle Scrivia, qua dietro, [...] invece della scuola elementare in muratura c'era un terreno, uno spazio rimasto libero dalla costruzione dei palazzi, ch'era 'na specie de praticello insomma, di terreno così: ch'era stato pulito dai ragazzi che abitavano dall'altra parte - poi era pieno di carrozzieri, di meccanici, di artigiani, tutti quei palazzi là intorno. Ed era stato fatto proprio il campetto di calcio, proprio co' la porta, coi pali de legno: quindi all'epoca per noi era come anda' a gioca' proprio al campo vero, rispetto a gioca' qua [nel cortile interno di piazza Capri]. E lì se facevano le sfide. Quindi noi andavamo proprio in trasferta, uscivamo finalmente dal giardino e andavamo a fa' 'ste partite de calcio. [...] Tant'è che questi più grandi, dal macellaio che era un ragazzo, o

quello che lavorava [come] garzone dal macellaio: questi il sabato pomeriggio, quelli più grandi, che avevano fatto il campo, di fatto, facevano la sfida Roma-Juve. E c'erano proprio quelli co'a maglietta della Roma e co'a maglietta d'a Juve, quindi i tifosi della Juve – perché la Juve e la Roma: Roma perché stamo a Roma, la Juve era la squadra più tifata all'epoca, quindi c'era proprio la sfida i romanisti contro gli juventini. E 'n sacco de pubblico. Oltretutto gente che poi giocava nelle squadre dilettanti qua de Roma insomma, quindi c'era pure gente brava. E diventava un appuntamento... Io me ricordo che pure quand'ero bambino, e magari me lo guardavo dal balcone: perché lo spicchio del balcone mio riuscivo a vede' il campetto de calcio, quindi me vedevo la partita. Che attaccavano tipo alle due, due e mezza, perché poi alle quattro annavano a lavora', pure il sabato. Quindi in quell'ora, ora e mezzo de buco, c'era 'sta partita. Con l'arbitro, eh: uno che faceva l'arbitro – una cosa regolare. La gente affacciata che guardava... Che era proprio tipo un campo de calcio in mezzo a... a questo posto.

Gli spazi non ancora edificati hanno costituito a lungo importanti luoghi di socialità, come pure di confronto con i coetanei delle zone circostanti. Secondo un tratto comune alle aree di espansione periferica della città, qui si sono venute sviluppando le prime dinamiche di appartenenza e i germi di un'identità collettiva, elaborata anche sulla base di pratiche di elementare difesa del territorio.

Sandro Meloni: Via Calimno e Casal Giuliani erano due vie, che almeno per quanto riguardava noi giovani, eravamo abbastanza gli uni contro gli altri - per la conquista di un prato che c'era in mezzo. C'era un prato in mezzo: che adesso è tutto costruito [...] Uno dei ricordi particolari di questa cosa erano proprio le sassaiole che si facevano tra ragazzi – quindi ti sto parlando, dal '53: sì, '62-64, una cosa del genere – per la conquista del prato. C'era questo prato alto in cui si giocava a pallone: quindi chi prima arrivava, riusciva a giocare al posto degli altri. E mi ricordo queste sassaiole. Perché poi noi ce l'avevamo, il prato, a via Calimno, abbastanza a portata di mano: alla stessa altitudine della via, come dire, no? Invece Casal Giuliani, dalla parte del prato era più bassa: c'era questa, che era poi una montagnola di tufo, mi sembra di ricordare. E quindi noi quando se facevano queste scorribande eravamo molto più avvantaggiati, perché dall'alto si tiravano... Ma teste rotte, cose... Sì, sì: ma cose proprio... Da «Guerra dei bottoni» insomma, «Via Pal» - com'era quel...

Sergio Bellavita: Questa zona era abitata soprattutto da impiegati: perché essendo case degli enti, la maggior parte erano date in affitto agli impiegati dello Stato – e quindi c'era un certo tipo di abitante. Quello che c'era a Val Melaina era un altro tipo d'abitante. Nella zona che oggi è via Mugello, qua dietro, c'era un grosso avvallamento: perché fra l'insediamento di viale Jonio e l'insediamento di Val Padana, quella zona intermedia non era stata costruita. Quindi c'era[no] questi cinque metri di scavo, con un grosso prato: parliamo di un'ottantina di metri, un centinaio di metri. Quindi c'erano due punti alti e una valle bassa. Da questi due punti alti, noi delle Valli facevamo a sassate con quelli del Tufello. Prima a sassate lontane, con le fionde... A sassate proprio. Poi ogni tanto, con i bastoni scendevamo a valle e ce menavamo. Sempre in maniera abbastanza leggera: perché non era mai... mai con cattiveria. Però c'era la rivalità, e bisognava fare a botte. E l'altra zona di botte, di sassate, era invece a Conca d'Oro – dove c'era

ancora una zona... terra di nessuno – e da quella parte invece ci menavamo con quelli di viale Tirreno, piazza Sempione. Quindi era l'altro punto di scontro. Infatti io porto ancora il segno di una sassata, che m'ha comportato due punti di sutura.

Bruno Bonomo: Ma da quelli di viale Tirreno o...

Sergio Bellavita: Viale Tirreno, viale Tirreno. E invece da quelli di Val Melaina, in una di queste scorribande, quando scendemmo a valle, io fui catturato – ti parlo che c'avevo dodici anni – fui catturato dalla banda di quelli di Val Melaina, e fui tenuto chiuso per qualche ora – qualche ora... mezz'ora – dentro una specie di fortino: quattro bandoni, e[ccetera]; finché non arrivò il capo, che siccome mi conosceva mi disse: «No, no, lui lasciatelo andare perché è un amico». Queste erano le... Si giocava in questa maniera.

Anche per chi ha vissuto gran parte dell'infanzia nei cortili condominiali, poi, il trapasso all'adolescenza ha comportato il passaggio all'esterno, che nella memoria assume i tratti di un ingresso nella sfera pubblica del quartiere, i cui fuochi erano rappresentati dai giardinetti di piazza Conca d'Oro e soprattutto dall'unico spazio davvero dotato dei caratteri della piazza, cioè viale Val Padana. Nel corso del tempo qui si sono infatti concentrati vari elementi riconducibili al “sistema delle tre piazze - religiosa, politica, commerciale” che ha costituito il tratto caratteristico della civiltà urbana europea dello scorso millennio.⁴ Alle sue estremità hanno trovato posto da un lato la chiesa parrocchiale e dall'altro il comitato di quartiere, su di esso si affacciavano i bar e i negozi principali, e la striscia interna tra le due carreggiate, attrezzata a giardini, costituiva uno dei principali luoghi di socialità del quartiere.

Massimo Lucignani: Il muretto è diventato, almeno per quanto riguarda noi, il cancello di via Valsesia [40]. Cioè abbiamo cominciato diciamo a frequentare l'esterno del giardino. Perché il giardino era fino a una certa età: fino a una certa età, che è stato... che te devo di'? Le medie, ecco. Fino in terza media si stava qua dentro. Dopo abbiamo cominciato a frequentare il fuori - anche se il fuori all'inizio, diciamo il posto, la base del gruppo era il murettino del cancello di via Valsesia [40] dall'altra parte [dei palazzi, sulla strada]. Quindi diciamo abbiamo abbandonato il giardino ma siamo passati alla strada vera e propria. Poi da lì è diventato via Val Padana, le panchine, dove c'erano altri gruppi, quindi c'era un mischiame... [...] E la parrocchia: dopo la terza media è diventata la parrocchia anche un altro luogo di frequentazione e d'incontro.

Margherita Aste: Perché insomma poi, diciamo diventati adolescenti, il giardino stava un po' stretto ovviamente: e allora ci siamo spostati sulle panchine di Val Padana... Cioè aspetta, no: la cosa è stata in due parti. Sempre per tranquillizzare i genitori, prima si andava in parrocchia - la parrocchia è quella chiesa di San Clemente. C'era questo gruppo di giovani che si riuniva in parrocchia: quindi

⁴ Isnenghi, 2004, pp. 19 sgg. (si cita da p. 23).

siccome ai genitori sentire parlare di parrocchia andava bene, era abbastanza anche quello rassicurante, per cui abbiamo cominciato a andare in questa parrocchia. Che però in realtà non frequentavamo insomma: frequentavamo il muretto di fuori, della parrocchia, dove ci s'incontrava con gli altri ragazzi. Quindi il primo periodo è stato quello. Poi dal muretto della parrocchia ci siamo spostati alle panchine proprio, quelle di Val Padana: e lì boh, c'abbiamo passato veramente anni... Perché anche lì diciamo era abbastanza vicino casa... Non so, si arrivava anche a essere una ventina di persone, che stavano lì a chiacchierare... insomma fare quello che fanno tutti i ragazzi. Ci si vedeva anche la sera lì, eccetera eccetera. E anche quello era abbastanza... Poi non avevi bisogno di un mezzo, no? Anche quello: cioè, non avevamo né macchina né motorino – lì, pure la sera scendevi, a piedi, ti passavi la serata con gli amici e poi te ne potevi tornare a casa da solo: quindi era abbastanza comodo anche per questo. E quindi sì insomma, le panchine son state una bella istituzione.

La parrocchia e il comitato di quartiere

La parrocchia del quartiere delle Valli - intitolata a San Clemente Papa, terzo successore di San Pietro e martire alla fine del I secolo - ha avuto in realtà una storia piuttosto travagliata. Nel bilancio a stampa dell'Immobiliare del 1954, il progetto originario, firmato da Ugo Luccichenti - come quello dei due primi fabbricati di viale Val Padana, destinati a farle da quinta – veniva illustrato in questi termini:

L'impostazione architettonica di questa chiesa, pur essendo nettamente moderna, ha tuttavia una certa assonanza con le forme più espressive della vecchia tradizione religiosa. Il ruolo più importante è affidato all'originale copertura che, con il suo movimento, determina una grande ricchezza di effetti plastici tanto all'esterno quanto all'interno.⁵

Nel corso dei lavori di costruzione, le attività parrocchiali vennero provvisoriamente ospitate da alcuni locali del nucleo di piazza Capri destinati a negozi - sui quali infatti nelle foto dell'epoca campeggia la croce.⁶ Del progettato complesso venne però realizzata solo la cripta, di modo che “la parte sottostante la chiesa – classico cinema – era acciacciato, attrezzato a chiesa; e sopra ci stava un lastrico, un battuto” (*Stefano Cuneo*).⁷ Nonostante il permanere di questa peculiare caratterizzazione *underground*, la

⁵ Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1954, Ill, p. 62

⁶ Cfr. Acs, SgiS, *Bil*, b. 1, 1956, Ill, p. 16.

⁷ La chiesa vera e propria venne eretta, sulla base di un nuovo progetto, solo negli anni Novanta. Nella descrizione un po' sopra le righe di Giorgio Carpaneto, prima della sopraelevazione l'interno della parrocchia, che stava “molto sotto al livello stradale”, si presentava come “una squallida sala con un accenno alle navate e sull'altare un «Cristo» di artigiani della Val Gardena, che perdona chi l'ha fatto. I

parrocchia è stata per lungo tempo l'unico centro di aggregazione organizzato presente sul territorio, e le sue attività pastorali e sociali hanno coinvolto - a vario titolo e con diverse modalità - buona parte dei giovani del quartiere.

Sandro Meloni: Poi intorno ai sedici diciassett'anni ho cominciato da via Calimno a spostarmi un po' da solo - perché potevo muovermi, eccetera - appunto a Val Padana, con la parrocchia. Ecco, quello in effetti dimenticavo: la parrocchia era il grande centro di... Dove ti prendevano, i ragazzi: io mi ricordo, facevamo l'aspiranti, pulivamo le sale della parrocchia dove c'era poi il vario catechismo, la domenica, eccetera... Che poi so' stato sempre ateo, fondamentalmente insomma. S'andava lì perché c'era il biliardino, se giocava a pallone insomma...

Silvano Podda: Beh, ce so' stati più periodi. C'è stato il periodo iniziale, quello pionieristico: con don Vincenzo, sempre, parroco - perché è stato lui il primo parroco, ed è stato fino appunto agli anni Ottanta lui: dal '56-57 fino agli anni Ottanta [...] All'inizio c'era un certo don Nino, viceparroco, che già era - un prete giovane, piemontese mi sembra, del Nord, ma in gambissima, molto bravo - già all'epoca lui aveva iniziato un discorso coi giovani... Era un discorso profetico, diciamo, proprio all'avanguardia de... Me lo ricordo ancora: don Nino Miraldi - questo ragazzone alto, biondo... Era proprio bravissimo: sempre sorridente... E cominciai - io ero bambino bambino, quindi diciamo... Ma mi ricordo che i miei fratelli frequentavano, specie uno frequentava la parrocchia; poi avevano cominciato a aprire ai giovani: non solo per interesse religioso, anche per interesse diciamo comunitario, stare insieme in altre maniere, anche facevano delle festicciole... Quindi già all'epoca proprio, già improntato come cosa. [...]

Bruno Bonomo: E appunto, la parrocchia la frequentavi proprio da organico, diciamo?

Silvano Podda: Dal '73 in poi sì. Cioè: l'ho frequentata da bambino, poi c'ho avuto 'sto... st'intervallo: anche perché bene o male andando a scuola [in centro] alla Gioberti - poi di pomeriggio andavo [perché c'erano i doppi turni] [...] Per cui il pomeriggio, per cinque anni diciamo il pomeriggio non ero libero - allora quindi c'ho avuto un po' d'intervallo. Poi un altro intervallo per altre attività, altre amicizie, altre cose... Poi nel '73 invece son rientrato in pianta stabile in parrocchia, e ce so' stato fino a fine anni Ottanta.

Bruno Bonomo: E cosa facevi? Cioè, che attività...

Silvano Podda: Catechista. Catechista, in più m'occupavo anche appunto del comitato di quartiere, attività sociali, gruppo giovanile - insomma un po' di tutto: nel consiglio pastorale stavo anche della parrocchia.

Bruno Bonomo: Ed era un luogo diciamo...

Silvano Podda: Di aggregazione, sì: un luogo molto grande... Ma giravano oltre i duecento giovani nel gruppo giovanile.

Bruno Bonomo: Questo sia negli anni Settanta che negli anni Ottanta?

Silvano Podda: Negli anni Settanta, sì: principalmente gli anni Settanta, fino ai primi anni Ottanta è stato... un boom c'è stato di giovani in parrocchia da paura. Infatti c'erano delle messe per tutte

muri sono spogli; i confessionali sembrano cabine telefoniche, tanto che ci fanno pensare che il confessore sia in comunicazione diretta col Padre Eterno" (Carpaneto, 2001, p. 2013).

le classi d'età. Alle nove della domenica c'era la messa dei ragazzi della cresima, i ragazzi più grandi; alle dieci invece c'era quella dei bambini, fino alle elementari [...] E invece il sabato sera alle otto c'era la messa animata dai giovani; che era nata come messa dei giovani all'inizio, però poi ha cominciato a veni' 'n sacco de gente ed è diventata la messa animata dai giovani, perché era la messa più piena in assoluto che c'era in parrocchia - proprio piena in ogni ordine di posti: sabato sera alle otto.

Bruno Bonomo: Ammazza! E che voleva dire animata dai giovani, diciamo?

Silvano Podda: Nel senso che facevamo noi la preparazione. La preparavamo in tutte quante le sue componenti: a cominciare dall'omelia, preparata insieme al sacerdote - il giovedì sera ci si vedeva in chiesa, si leggevano le letture insieme, e le riflessioni che si facevano insieme diventavano l'omelia del sacerdote; poi si preparavano anche le intenzioni di preghiera, ognuno preparava la sua - quindi non erano quelle lette, classiche: erano proprio quelle estemporanee preparate lì... quelle minime preparate: poi era aperto a chiunque l'intenzione di preghiera chiaramente. Poi i canti, si preparavano i canti, l'offertorio, tutte... Cioè, era tutto organizzato. Quindi appunto: animata dai giovani.

La presenza di sacerdoti evidentemente sensibili ai fermenti che si agitavano nel mondo cattolico post-conciliare, capaci di accogliere e vivificare la tensione alla partecipazione caratteristica di quegli anni, indirizzandola anche verso l'impegno nella sfera sociale, rese la parrocchia un luogo aperto alla frequentazione da parte dei giovani, come al confronto con gli altri soggetti attivi sul territorio.

Roberto Panella: Gli unici due poli, che in qualche modo rispecchiavano un po' gli interessi dell'una e dell'altra parte, erano da un lato la parrocchia - che chiaramente veniva vista come il fulcro dell'ambiente cattolico, di centro-destra - e da quest'altra parte, [*indicando su una planimetria*] qui giù nella zona di Val Maggia - che già allora ormai esisteva: questa zona qui più o meno - c'era la sezione dell'allora Pci chiamata «Cesira Fiori»; i cui ragazzi peraltro venivano spesso dagli ambienti nostri, dagli ambienti parrocchiali.⁸ [...] E qui c'erano due situazioni un po' strane. Perché tutto l'ambiente della sezione del Pci, dell'allora Pci, della Cesira Fiori - per un certo periodo di tempo fu una situazione molto viva, devo dire; dalla quale nascono poi molti dei rapporti che son durati negli anni... Grazie a un sacerdote che stava qui nell'ambiente della parrocchia - che era un sacerdote che poi fu tacciato di essere il classico prete comunista: in realtà era una persona che probabilmente vedeva le cose in maniera meno... rigida e... inquadrata di tanti altri; lui aveva aggregato tantissime persone: cioè si parlava di un gruppo giovanile che s'aggrava intorno alle 120-130 persone - con una serie di iniziative notevolissime: siamo andati in Friuli due anni per il terremoto, sono andati in Irpinia poi durante il terremoto dell'Ottanta, ci furono tutta un'altra serie di situazioni ulteriori... Ma ci fu anche un discreto scambio [...] con questi della Cesira Fiori: alcune delle persone che frequentavano l'ambiente nostro, poi in realtà frequentavano anche la [sezione del Pci]... Insomma, è chiaro che c'erano gli estremismi da tutt'e due le parti: però c'era anche un punto di contatto.

⁸ La sezione comunista del quartiere - intitolata a Cesira Fiori, incarcerata e confinata sotto il fascismo e poi partigiana in Abruzzo (cfr. Fiori, 1965; Fiori, 1979) - aprì nel 1975, sull'onda delle mobilitazioni per il referendum sul divorzio.

Ed è appunto anche dall'ambiente della parrocchia, dal conflitto tra le diverse sensibilità che convivevano al suo interno, che germinò un'altra importante esperienza aggregativa di quartiere.

Silvano Podda: [Nella fase in cui] io so' stato un po' assente, ce fu un certo periodo l'attuale presidente della Comunità di Capodarco, don Vinicio Albanese: è stato qua in parrocchia da noi. E lui rimise in piedi un po' il gruppo giovanile [...] Lui portò avanti il primo discorso appunto sull'handicap, anche qua in parrocchia – e fecero il primo censimento dei disabili. Perché fino all'epoca c'era questa sorta di paura, la gente li teneva chiusi in casa, c'era 'sta sorta di... di vergogna insomma, a ave' il disabile in casa. E tramite 'sto censimento si cominciò tutto il discorso invece dei disabili a tirarli fuori dalle case, a farli partecipare, a farli partecipi pieni dell'attività... Poi però ecco, tutto il gruppo, parecchi di quel gruppo lì, si so' tutti buttati poi nella Comunità di Capodarco, con don Vinicio.

Sandro Meloni: Quand'eravamo più grandi, facemmo una cosa sul sociale – che fu una bella cosa: un censimento degli invalidi nel quartiere. Gli invalidi – ti sto parlando quindi [dei] primi anni Settanta – che erano chiusi in casa, nascosti dalle famiglie sotto questa campana di vetro, un po' per vergogna, un po' perché non si sapeva ancora cosa fare, non c'erano tutte queste associazioni come adesso, eccetera. E mi ricordo don Vincenzo [...] proprio alla messa delle undici, quella topica, dove c'andava tutto il quartiere, ci disse proprio che in chiesa se veniva per pregare, per stare col Signore, eccetera... Quest'altre cose non facevano parte della chiesa. Ché noi avevamo chiesto delle stanze: una volta individuati poi gli invalidi, noi volevamo chiedere, cioè abbiamo chiesto, alla parrocchia un paio di stanze per poter comincia' a fa' un progetto su 'sta gente – “Adesso che vediamo che ce stanno, cerchiamo di tirarli fuori da casa”... E ce cacciarono via: ce cacciarono via dalla parrocchia proprio, perché... Reietti, capito? E da lì ho cominciato invece a avvicinarmi, un po' per l'età, eccetera, alla politica seria: al Manifesto, a Monte Sacro... Poi ci siamo conosciuti con Massimo, co' un sacco de gente del quartiere: e poi dopo ci siamo ritrovati insieme per il comitato di quartiere insomma.

Quest'ultimo si era costituito nel febbraio 1974 sull'onda delle mobilitazioni dei cittadini per la difesa del “pratone”, illustrate nel prossimo capitolo, come Comitato per il verde delle Valli, assumendo poi l'anno seguente la denominazione di Comitato di quartiere delle Valli. In un documento programmatico del dicembre 1975, esso si presentava in questi termini:

Il Comitato di Quartiere delle Valli [...] è un organismo autonomo - composto ed aperto al contributo di cittadini, associazioni ed organismi che si ispirano ai valori della Costituzione democratica e repubblicana nata dalla Resistenza. [...] Obiettivo del Comitato è di migliorare la qualità della vita del Q[uartiere], oggi al livello di dormitorio, affinché ogni cittadino possa soddisfare le esigenze di crescita e di sviluppo organico della sua personalità proponendosi, per questo scopo, l'utilizzo delle strutture sociali già

esistenti e, attraverso interventi nel campo sociale, studiare e proporre - agli organismi competenti - soluzioni adeguate a risolvere i problemi della collettività mediante la realizzazione di altri servizi di Q[quartiere] oggi insufficienti o inesistenti, quali: asili nido, scuole materne, elementari e medie etc.; giardini e attrezzature sportive, centri ricreativi e culturali - per i giovani e gli adulti - attrezzature sanitarie, amministrative ed annonarie.⁹

Il comitato delle Valli era parte di quell'ampio e articolato arcipelago di organismi territoriali di base sviluppatisi a livello cittadino negli anni Settanta, in cui confluivano, variamente intrecciate, istanze di protagonismo sociale, componenti antagoniste e conflittuali, e il ruolo di filtro tra cittadini e istituzioni nell'ambito del decentramento amministrativo che si andava allora realizzando attraverso le circoscrizioni.¹⁰

Il CdQ [comitato di quartiere], che nasce dalla volontà dei cittadini di partecipare direttamente alla gestione della città contro il funzionamento centralistico e burocratico dell'Amministrazione Centrale trova oggi nel Decentramento Amministrativo della Circoscrizione il proprio interlocutore diretto. Nel rapporto con esso il CdQ cercherà non di sostituirsi ma di imporre le reali esigenze popolari, estendendo la capacità di intervento diretto e di controllo dei cittadini. Il CdQ cercherà di utilizzare il momento riformatore senza farsene dominare o considerarlo il fine ultimo delle lotte sociali le quali non possono non avere come obbiettivo che la riappropriazione delle condizioni di vita nella città.¹¹

Sorti sulla scia delle lotte per la casa e delle mobilitazioni studentesche ed operaie degli anni a cavallo tra Sessanta e Settanta, in una prima fase i comitati di quartiere erano spesso autonomi dai partiti, i rapporti coi quali erano anzi in alcuni casi improntati a una certa conflittualità.

Margherita Aste: C'era, devo dire, la sezione Cesira Fiori del Pci che non ci vedeva molto di buon occhio, perché gli portavamo via un sacco di gente...

Bruno Bonomo: Sì?

⁹ Apcs, *Documento programmatico del Comitato di quartiere "delle Valli"*, dicembre 1975.

¹⁰ Grispigni, 1990. Anche in relazione al carattere fluido di queste esperienze, non esistono dati univoci circa la consistenza quantitativa dei comitati di quartiere romani: a metà degli anni Settanta ad esempio, secondo il sociologo Romano Bettini essi erano circa 80 - un terzo dei quali però non più operativi, scarsamente rilevanti o irreperibili (Bettini, 1976, p. 134); una inchiesta condotta dalla rivista dei Cristiani per il socialismo «La nostra assemblea», ne rilevava invece non meno di 90, cui andavano inoltre aggiunti una ventina di associazioni, altri comitati e centri culturali che svolgevano attività in parte analoghe (*Inchiesta sui comitati di quartiere a Roma*, 1976, p. II); dello stesso ordine di grandezza era infine il numero indicato alcuni anni dopo dal redattore di «Paese Sera» Alfonso Testa: 60 comitati di quartiere (di cui 11 sciolti o inattivi da lungo tempo) e 55 comitati di borgata (Testa, 1979, pp. 253 sgg.). Sui comitati di quartiere a Roma, cfr. anche, nel campo della scienza politica, De Mucci, 1984, pp. 149-291.

¹¹ Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 0, maggio 1977, p. 1.

Margherita Aste: Eh sì, nel senso che... appunto poi, il nostro modo di fare politica era un po' diverso: perché lo facevi tramite delle attività, cercavi di coinvolgere la gente... [...] E quindi insomma, mentre voglio dire lì c'era una sezione classica del Pci, dove... Poi insomma all'epoca il Pci era un po' du' palle: molto seriosi, molto... no? Adesso son forse più... E quindi insomma, in effetti molti giovani preferivano venire da noi. Intanto perché comunque, sai, il Pci era pur sempre proprio il Pci – quindi avevi una collocazione precisa: non tutti magari amano, no? riconoscersi proprio... Magari vogliono fare qualcosa, però magari non amano riconoscersi proprio in una... in un partito politico, no? Che ha poi anche delle regole, delle cose... E quindi magari invece da noi c'era questa possibilità, se volevi, anche se avevi una proposta, che volevi fare... [...] Se avevi una proposta e volevi fare, c'era uno spazio in cui potevi fare queste cose.

Sandro Meloni: All'inizio un po' de scontro con la sezione del Partito comunista. E poi dopo loro hanno cominciato pure - prima venivano al comitato di quartiere per sondare: che vogliono questi, chi sono, chi non sono... Poi insomma è nata una certa... fratellanza voglio dire – infatti fra l'altro Massimo poi è diventato segretario della sezione: è stato uno dei segretari più importanti della sezione Cesira Fiori insomma.¹²

Generalmente comunque, i membri dei comitati in cui la componente antagonista non era dominante - i quali costituivano “la stragrande maggioranza dell'esperienza quartieristica romana”,¹³ e tra i quali può essere annoverato quello delle Valli - facevano riferimento alle varie aree politiche della sinistra, “storica” e “nuova”, ed in minor misura del centro. In questi organismi era inoltre spesso rilevante la presenza cattolica.¹⁴

Stefano Cuneo: Dopo un po' di anni che stavo qui, ho cominciato ad avere dei figli: quindi stavo in giro a spasso appresso con i figli; e quindi ho cominciato a frequentare il comitato di quartiere, come conseguenza della parrocchia: io frequentavo la parrocchia, per antica tradizione - sono stato nel consiglio pastorale. E poi dentro al comitato di quartiere. E poi abbiamo sviluppato con la parrocchia le comunità: comunità di vita, di tipo... una specie di proiezione della parrocchia nelle famiglie: che eravamo quattro famiglie.

¹² Il riferimento è a Massimo Lucignani, membro del comitato di quartiere e poi segretario della sezione del Pci tra il 1982 e il 1990. A livello generale, il travaso di militanti nelle strutture partitiche e nelle istituzioni ha caratterizzato la fase di crisi dei comitati di quartiere seguita al cambio della guardia in Campidoglio nel 1976 e alla più incisiva attuazione del decentramento amministrativo (Grispigni, 1990, pp. 20-21).

¹³ Ivi, p. 14.

¹⁴ Dalla già citata inchiesta de «La nostra assemblea», condotta su 40 comitati di quartiere, risultava che a 30 di essi aderivano gruppi parrocchiali o comunità cristiane, mentre la Dc era ufficialmente presente in 8 comitati e collaborava in maniera non saltuaria con altri 9 (*Inchiesta sui comitati di quartiere a Roma*, 1976, p. IV).

Massimo Lucignani: Il comitato di quartiere [...] si riuniva, c'aveva la sede in parrocchia - che poi dentro c'erano da quelli del Manifesto come me, o quelli di Avanguardia operaia, Lotta continua, quelli del Partito comunista, c'era il Partito socialista, il Partito repubblicano... C'era di tutto.

Da rilevazioni effettuate nel 1978, il comitato delle Valli risultava avere, rispetto alla media cittadina, un numero di componenti piuttosto consistente - 40 membri, considerando il solo "nucleo direttivo", cioè le "persone che prestano la loro attività in modo continuo e costante" - ed un'elevata percentuale di studenti (50%).¹⁵

Dal punto di vista organizzativo, esso era articolato in una assemblea, che rappresentava "il momento di dibattito e di decisione" ed era "l'unica struttura ad avere il potere deliberante", e in diverse commissioni di lavoro che si occupavano dei vari settori di intervento (cultura, sanità, scuola e urbanistica), almeno in una prima fase guidate da un gruppo di coordinamento che gestiva le relazioni con l'esterno.¹⁶

Dopo esser stato a lungo ospitato presso altre strutture (dapprima la parrocchia, poi il "club giallorosso" e infine la sezione del Pci), ed aver formalmente richiesto alle autorità l'assegnazione di una sede propria, il comitato occupò un capannone abbandonato attiguo all'istituto Sisto V, all'incrocio tra viale Val Padana e via Val di Sangro, per utilizzarlo per le proprie attività.¹⁷ Nelle intenzioni del comitato, questo spazio - per la cui concessione era stata intavolata una trattativa con lo stesso Sisto V, non andata a buon fine - doveva diventare "punto di riferimento fisico delle istanze di tutti i cittadini del quartiere, centro d'incontro e di produzione culturale per superare la disgregazione e l'isolamento in cui versa il nostro quartiere dormitorio".¹⁸

Per supplire alla "assenza totale di strutture e servizi culturali usufruibili dai cittadini ed [ai] profondi danni sociali che questa emarginazione comporta nella vita di bambini,

¹⁵ I comitati più numerosi erano quelli di Portuense Villini (250 membri), Ardeatino (120), Nomentano Italia e Parioli/Pinciano (80), Monti, Aurelio, S. Saba/Aventino e Magliana (50). Il comitato delle Valli era composto in parti uguali da maschi e femmine, e complessivamente per il 12,5% da professionisti ("laureati e diplomati che svolgono lavoro non impiegatizio, professori e maestri"), per il 7,5 da operai (comprese le collaboratrici domestiche) e per il 30 da impiegati, mentre non erano rappresentati casalinghe, pensionati, commercianti e artigiani; le corrispondenti percentuali della media dei comitati di quartiere erano: 59,5 maschi, 40,5 femmine; 17,1 professionisti, 20,5 operai, 29,5 impiegati, 13,4 studenti, 3,8 casalinghe, 4,3 pensionati, 5,2 commercianti e artigiani (Testa, 1979, pp. 260-261). In generale, i comitati di quartiere - ma non quelli di borgata - presentavano una composizione sociale mediamente più elevata rispetto ai valori cittadini e a quelli dei rispettivi quartieri, con la forte presenza di studenti e di esponenti della "media e alta borghesia", che complessivamente rappresentavano oltre il 60% dei militanti (*Inchiesta sui comitati di quartiere a Roma*, 1976, p. III).

¹⁶ Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 0, maggio 1977, p. 1.

¹⁷ Apcs, *Richiesta di sede*, febbraio 1977; *Un capannone per la cittadinanza!*, s.d. [ma ottobre 1978].

¹⁸ Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 0, maggio 1977, p. 12.

giovani, adulti e anziani”,¹⁹ il comitato promuoveva corsi ed attività culturali di vario genere: dalla chitarra agli scacchi, dalla grafica alle rassegne cinematografiche all’aperto, dalle feste musicali ai laboratori teatrali ed agli spettacoli per ragazzi.²⁰

Sul versante sanitario, contestando un sistema che “presenta l’uomo, e lo studia, come singolo, come malato, come caso clinico, senza mai considerarlo interagente con l’ambiente e con il contesto sociale”, e rigettando quindi una “medicina tranquillamente sociale, semplice riparatrice dei danni che questa società produce”, il comitato ricercava “una soluzione orizzontale dei servizi sanitari quale è la medicina del territorio, l’unica capace di dare una soluzione complessiva ai problemi di sicurezza sociale, capace di collegarsi con la volontà di gestione della salute da parte dei lavoratori e dei cittadini”, e si batteva per l’apertura di un consultorio, la ricerca di soluzioni per l’inserimento sociale delle persone disabili e la sensibilizzazione sulle modalità di gestione delle unità sanitarie locali.²¹

In relazione alle carenze di strutture sul territorio, il comitato richiedeva poi un rilancio dell’edilizia scolastica e

l’apertura delle scuole al quartiere come prima risposta alla domanda sempre crescente di spazi collettivi; e quindi partecipazione più diretta alla gestione e all’utilizzazione di quelle attrezzature scolastiche, come ad esempio le palestre che, sinora utilizzate parzialmente o utilizzate male, potrebbero invece soddisfare dei bisogni sempre più avvertiti ed espressi come fondamentali.

Inoltre, criticando “i contenuti che vengono portati avanti attraverso i libri di testo e i programmi di studio”, in quanto arretrati e “legati ai modelli della cultura dominante e non alla realtà”, si proponeva un “rinnovamento didattico e metodologico” da realizzarsi aprendo la scuola “a tutte le esperienze e le iniziative provenienti dal territorio, così da favorire uno scambio continuo tra scuola e quartiere”, all’insegna di “una cultura che parta dai bisogni reali del bambino per costruire la sua personalità e svilupparla creativamente”.²²

¹⁹ Ivi, p. 2.

²⁰ Apcs, volantini vari di pubblicizzazione di attività culturali.

²¹ Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 0, maggio 1977, pp. 4-5. Le tematiche proposte dalla commissione sanità del comitato di quartiere ricalcavano le critiche alla presunta neutralità di un sapere scientifico giudicato astratto e funzionale alla conservazione del sistema economico-politico, e l’aspirazione a fondare una nuova scienza medica al contrario saldamente ancorata al contesto sociale e al controllo popolare, di cui si era fatto portatore il movimento studentesco a partire dal 1968 (cfr. Papa, 2001).

²² Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 0, maggio 1977, pp. 6-7.

Analogamente, “come risposta alla carenza di strutture sportive pubbliche nel nostro quartiere e al bisogno di riappropriazione e gestione diretta dello Sport”, il comitato intendeva realizzare “un Centro Sportivo di Quartiere”, i cui obiettivi specifici erano:

a) rendere lo sport un diritto per tutti; b) utilizzare lo sport come strumento sanitario preventivo rispetto a malattie specifiche; c) fare dello sport un momento di incontro e di utilizzazione non dispersiva del tempo libero; d) contribuire, con un’organizzazione democratica e collettiva dello sport, alla prevenzione dei fenomeni di disgregazione sociale di cui il nostro quartiere, e più in generale tutta la società, soffre, non ultimo dei quali la droga.

Dal punto di vista operativo, il comitato si proponeva dunque “la riappropriazione ad uso sportivo di tutti gli spazi esistenti nel quartiere”, cioè la ristrutturazione dei giardini di piazza Conca d'Oro e della palestra del Sisto V e, “a lunga scadenza”, la sistemazione dell’area verde del pratone.²³

Come detto, la lotta per l’acquisizione all’uso pubblico di quest’ultima era stata all’origine della costituzione del comitato, del quale rappresentava - al di là della opzione di fondo a favore di “un uso diverso e alternativo del territorio”, incentrato sulle questioni della casa (“problema [...] ancorato oggi saldamente alla logica del mercato speculativo e non al concetto della casa come servizio sociale”), dei trasporti urbani (“ancora massicciamente legati al veicolo privato che congestionava e paralizza ogni reale mobilità nel territorio”) e dei servizi sociali (“quasi del tutto inesistenti”) - la principale rivendicazione sul versante urbanistico.²⁴

Questo aspetto dell’attività del comitato è illustrato nel prossimo capitolo nell’ambito della più ampia vicenda del pratone. Qui merita invece sottolineare come al di là, ma anche in ragione, delle specifiche rivendicazioni, dei contenuti politici espressi e delle diverse attività promosse in funzione di supplenza alla carenza di luoghi di aggregazione e di servizi culturali e ricreativi, il comitato ha rappresentato una forma di socialità e un’esperienza di partecipazione che ha contribuito a cementare un’identità di quartiere.

²³ Apcs, *Lo sport è un diritto!! Riprendiamoci lo sport*, documento di base della commissione sport, s.d. [ma aprile 1978].

²⁴ Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 0, maggio 1977, pp. 8-9. La commissione urbanistica del comitato postulava comunque la necessità di “uscire dalla settorialità della rivendicazione avendo come obiettivo ultimo la gestione sociale dell’organizzazione del territorio attraverso la partecipazione popolare alle scelte della collettività” (Ivi, p. 8).

Sandro Meloni: Lì [a via Calimno] ci siamo stati fino al... '70: perché mi sembra di ricordare, sì, nel '70 ci furono i mondiali di calcio in Messico - e io già abitavo a via della Bufalotta, una traversa di via della Bufalotta. E me la facevo a piedi tutti i giorni per andare a vedere dagli amici le partite dell'Italia - perché all'epoca insomma, per fortuna nostra, facevano vede' solo quelle... Eravamo meno rincoglioniti dal calcio, no? E quindi questo diciamo è il mio excursus storico. Poi da lì sono andato a Città giardino, poi a Talenti, e adesso qua [a Monte Sacro Alto] insomma [...] E mo' stamo qua da un mesetto... Infatti ancora il quartiere qua non lo conosco bene. Anche perché poi io, per dire, se devo anda' a fa' la spesa, me vie' da anda', me vie' da pensa' sempre... L'altro giorno è venuto un mio amico, dice «Guarda, t'aiuto a cambia' l'olio alla moto», eccetera; dico «Vabbe', io vado a compra' l'olio» - e io andavo a Val Padana: andavo giù, perché io quelli so de po[sti]... Un po' come i vecchi, ormai: [che] sanno solo quei posti e non vanno da altre parti... Ma perché m'è rimasto nel cuore insomma. Cioè, ecco per esempio: a Val Padana c'era un piccolo alimentari - de questi che poi le grosse catene, i grossi supermercati hanno massacrato, no? - che era pure uno che ce faceva da allenatore alla squadretta de calcio, no? E quindi si passava lì, te facevi due chiacchiere con Mario, lui te dava il panino col prosciutto, queste cose qua... Facevano parte del quartiere insomma, no? I quartieri... Era quello, per cui poi era nato il comitato di quartiere che dicevamo prima, no? Pe' fa' vivere il quartiere, insomma: per vive' nel quartiere. Poi non è detto che uno ce deve sta' per forza dalla mattina alla sera, no? Però il quartiere non dev'essere un posto dove uno ce va a dormi', sta in casa, non conosce il vicino, non conosce nessuno, no? [...] Ce devono sta' delle cose dentro per far vivere i cittadini insieme, per farli scende' in strada, per fatte parla', capito? Eh: ne va della tua... della tua vita, della tua sanità mentale voglio dire, no? Eppoi la gente più se parla, più se confronta, e meglio è, insomma no?

Viale Val Padana: i biscotti e l'identità di quartiere

Se Sandro Meloni sottolinea dunque di esser “rimasto sempre delle Valli insomma”, in virtù di una “storia da giovane” vissuta nel quartiere e culminata nell'esperienza del comitato - al di là dei luoghi di aggregazione e delle forme di partecipazione brevemente illustrati, “il resto [era] deserto” (*Roberto Panella*). In un contesto in cui le aree verdi attrezzate ed i servizi culturali e per il tempo libero erano assolutamente carenti, il fulcro della socialità era rappresentato da viale Val Padana, con i suoi bar e le aiuole spartitraffico sistemate a giardini.

Sandro Meloni: In mezzo [a viale Val Padana] ci so' i giardinetti: e c'erano delle panchine. E noi quelli li chiamavamo «i biscotti».

Bruno Bonomo: I giardinetti o le panchine?

Sandro Meloni: I giardinetti. Quelli erano i biscotti: allora chi c'aveva il motorino faceva i giretti - «Faccio 'n giro der biscotto»... Capito? Pure questo non so chi l'ha inventato, 'sto termine.

Bruno Bonomo: Però è vero che c'hanno la forma del biscotto...

Sandro Meloni: E forse ricordano ‘n po’ il Gentilino classico proprio, no?

Bruno Bonomo: Sì, sì: il Gentilino!

Sandro Meloni: Eh. E c’erano le panchine e noi stavamo lì. Il nostro muretto prima è stata la parrocchia, e poi so’ state le panchine de Val Padana insomma: quelle attaccate alla parrocchia, in un primo tempo; e poi alla fine, col comitato di quartiere, quelle più in fondo. E se stava lì tutta la notte insomma. Non c’erano soldi insomma per pote’ fa’ altre cose. Se stava lì... Ma se stava bene insomma. Perché poi se parlava de tutto, si discuteva, se cazzarava, insomma... Tutti, veramente: ragazzi, ragazze, insomma eravamo un gruppo molto, molto grosso – in cui poi all’interno chiaramente c’erano poi dei microgruppi, a seconda quelle che so’ le tue...

Mario Isnenghi ha scritto che “l’Italia è – in misura che non si può dire di altri Paesi – nello spessore profondo delle sue innumerevoli piazze [...] E questo non solo in senso prettamente politico, anche e prima di tutto come vita quotidiana, socialità all’aria aperta, vetrina e teatro delle identità sociali”.²⁵ Da questo punto di vista, nella ricostruzione di un allora ragazzo del quartiere, viale Val Padana è un palcoscenico che presenta un articolato spaccato delle varie componenti della gioventù metropolitana degli anni Settanta.

Massimo Lucignani: Per esempio i ragazzini che abitavano qua, giocavano qui, davanti al loro comprensorio: [...] quelli più piccoli stavano dentro, quelli un po’ più grandicelli, a sedici diciassette anni, già uscivano, fuori dal cancello diciamo, e... Però, questi erano proprio quelli che c’abitavano di fronte – questa parte di giardino qua. I veri gruppi che si caratterizzavano per una identità su qualcosa, cominciavano da quell’aiuola, da metà Val Padana in giù. [...] Qui diciamo erano abbastanza i bravi ragazzi, ecco: i ragazzini che...

Bruno Bonomo: A modo.

Massimo Lucignani: A modo, esatto. Da lì cominciava un po’ la fauna... [...] Diciamo che qui c’era veramente di tutto. C’erano i fissati dello sport, quelli della politica, i tossicomani, i ladroni, c’era proprio... Tu camminavi, ecco, e lì c’era il gruppetto dei ladroni, per dirti, che stava quasi se[mpre], spesso, davanti a quel... A quello che mo’ te faccio vede’, ‘na volta era un bar, invece adesso è tabaccheria: che era il bar Campitelli. Lì le panchine erano occupate dai ladroni. Che c’avevano rapporti pure con qualche ladrone di Tufello. Tant’è che quando rubavano un motorino, annavi da quelli a di’: «Je chiedete a Tufello se so’ stati loro?» - perché se avevano rubato qui, erano quelli der Tufello; se era al Tufello, l’avevano rubati loro... [...] E questo bar era il bar più frequentato dal giro de... Almeno qua davanti – non tanto il bar, ma davanti al bar: queste panchine qua, c’erano i tossici; c’erano quelli che stavano nel giro... pesante. Tra questi c’erano pure quelli amanti delle motociclette: e quindi c’era un po’ un misto... Sai, poi parla’ [per] queglii anni [dei] tossici: il tossico era una cosa molto più normale; nel senso che – non dico in quasi tutti i gruppi, ma insomma, chi si faceva l’eroina non è che stava solo nel gruppo degli eroin[omani]... Era molto più diffusa. Pure nel gruppo nostro c’erano – anche se lì dentro

²⁵ Isnenghi, 2004, pp. 7-8.

non ha mai girato in senso stretto: cioè, la maggior parte delle persone non hanno mai fatto quella scelta; però era il fratello di quell'amica che ci frequentava, era il cugino, era l'amico dell'amico... Capito? Quindi insomma c'era una certa...

Bruno Bonomo: Diciamo quotidianità, insomma.

Massimo Lucignani: Quotidianità, esatto. E quindi qui c'era il giro – ecco, quest'aiuola qui era proprio quella dei tossici, dei fissati colle moto; e molti dei tossici erano fissati colle moto, andavano in giro coi Kawasaki 750... [...] Questo, il [bar] Paranà: c'era di tutto. Il bar Paranà era proprio il bar principale di tutta via Val Padana: era frequentato dai signori de 'na certa età, eccetera, però pure dai ragazzi normali, dai tossici - c'era di tutto. Era proprio il bar principale di via Val Padana. E qui davanti c'era di tutto: c'era pure qualcuno che si faceva le pere, c'erano però pure quelli con le moto, c'erano quelli fissati col gioco del pallone... Noi ci vedevamo, il gruppo nostro – che poi fu il gruppo che fondò il comitato di quartiere: diciamo quelli più politicizzati; i politicizzati si riconvogliavano tutti qua: e c'erano quelli de Lotta Continua, de Avanguardia operaia, del Manifesto, gli extra... eccetera eccetera. Ci vedevamo più o meno tutti qua. E molti erano anche amici: era una comitiva. Poi una parte dei ragazzi che uscì dalla parrocchia, e che frequentava noi – a parte che io pure venivo da quella storia della parrocchia insieme ad altri più grandi di me... E lì davanti invece – la chiesa non era fatta così, comunque il muretto c'era sempre; perché la chiesa era tutta in sotto – c'erano quelli che frequentavano la parrocchia. C'era sempre un po' di osmosi e di dialogo: perché poi alcuni che venivano da fuori della parrocchia, però continuavano a frequentarli, eccetera eccetera. Però diciamo, quello era il gruppo di quelli che frequentavano la parrocchia: che si vedevano lì davanti. Qui [sull'aiuola spartitraffico di largo Val Santerno] non si parcheggiava: c'era la stessa forma, con i sampietrini, e qui era un campetto di calcio dove giocavano i ragazzini.

Bruno Bonomo: Questo?

Massimo Lucignani: Qua, questo: era proprio un campetto de calcio, co' i due sassi pe' fa' la porta – e qui giocavano a pallone i ragazzini. Ogni tanto il pallone sotto le macchine... [...] Qua dietro [la parrocchia], qui, dove abitavano anche alcuni di loro, era diciamo l'incontro dei fricchettoni. Questa parte qua. [...]

Bruno Bonomo: Che poi ai tempi erano i veri fricchettoni, non quelli che diciamo oggi...

Massimo Lucignani: Mah, oddio, sai: tra i fricchettoni anche all'epoca c'erano quelli che... i figli de papà che facevano i fricchettoni - se permettevano de fa' i fricchettoni finché erano giovani: poi qualcuno ha deciso de entra' in banca, come dice Antonello Venditti è entrato in banca... Però c'erano anche quelli più... un po' più sbandatelli diciamo... Alcuni dei quali hanno fatto pure una finaccia insomma, per via della droga, eccetera.

Le dolorose vicende legate alla diffusione del consumo di eroina tra i giovani, anch'esse incentrate su viale Val Padana, sono un elemento fortemente presente nella memoria di questa generazione di abitanti delle Valli.

Roberto Panella: Ecco, ha girato moltissima droga, questo sì. Questa zona qui, soprattutto Val Padana, era un centro di spacciatori che non finiva più... Si può dire che qualunque angolo c'aveva i suoi

spacciatori. C'era la polizia che faceva blitz continuamente. Un paio di volte mi ricordo che vennero pure dentro l'oratorio in parrocchia: perché inseguendo qualcuno se so' trovati poi a entra' da noi; ma insomma, casi sporadici. Però per il resto, veramente c'è stato un giro di droga, a livello di eroina, notevole. Moltissimi giovani son stati coinvolti da questo tipo di... di situazioni. Il bar Paranà e il bar Campitelli più avanti erano punti conosciuti di spaccio – proprio senza... Così come lo era il Sisto V giù in fondo. Cioè, erano punti nei quali si sapeva che chi voleva, poteva acquistare.

Bruno Bonomo: Cioè, perché fuori ci stavano gli spacciatori?

Roberto Panella: Perché fuori ci stavano gli spacciatori, giravano - insomma, poi la gente si conosceva...

Silvano Podda: [Viale Val Padana] diciamo, come giardinetti ho cominciato a frequentarli forse negli anni Settanta, per un periodo degli anni Settanta - e basta: poi però li ho lasciati subito. Anche perché gli anni Settanta so' stati gli anni più brutti forse, qua del quartiere: il periodo che... che circolava più droga di tutti; c'era proprio... Lo scippo era all'ordine del giorno – proprio una cosa da paura, è stato proprio il periodo peggiore gli anni Settanta.

Bruno Bonomo: E in particolare su viale Val Padana?

Silvano Podda: In particolare Val Padana, che era... il principale mercato: era uno dei principali mercati di Roma.

Bruno Bonomo: Di Roma addirittura?

Silvano Podda: C'era la piccola banda che gestiva 'sto traffico: tutti quanti, coi vari bossetti... Che imponevano 'na specie de pizzo anche ai vari bar [...] Quindi il quartiere è stato anche questo insomma. C'è stato quel periodo: lì è stato forse il periodo più buio.

Sandro Meloni: Pure il problema della tossicodipendenza: chiaramente nel quartiere è stato, come in tutti i quartieri de Roma – anche se il nostro era un quartiere borghese diciamo, de impiegati, de colletti bianchi, eh: però insomma se sentiva... Belli, belli amici se ne so' andati insomma per problemi de droga, insomma no? Che in certi sensi, certe volte pensavi pure che... che sei stato fortunato, capito? Perché poi insomma, come giovani eravamo pure belli... incavolati, ma pure belli tristi comunque rispetto al quartiere, voglio dire no? Che non c'avevamo nulla da fa'. Eh. Per cui era facile pure, tra virgolette voglio di', cade' in certe situazioni... Anche come d'epoca, che la droga andava comunque... provata, sentita, come esperienza de vita, eccetera, no? Poi c'è chi s'è fermato a quelle leggere, e chi invece purtroppo ha fatto un passo che... pe' certi... A noi proprio, de amici amici ne so' morti due insomma. Uno d'Aids, ma perché se faceva le pere; e un altro proprio pe' n'overdose insomma. So' state... brutte, quelle cose.

Viale Val Padana è comunque sempre stato l'agorà di un microcosmo sostanzialmente chiuso, all'interno del quale gravitavano quasi esclusivamente gli abitanti delle Valli, dal momento che il quartiere non presentava elementi di richiamo in grado di attrarre persone residenti altrove.

Bruno Bonomo: A parte 'sta cosa appunto, dei contatti «via sasso» da 'na parte e dall'altra, pe' di'... Cioè, che ne so: venivano [ragazzi] anche da altre zone qua a gioca' per dire, o no?

Sergio Bellavita: No, no, era abbastanza chiuso come ambiente. No, assolutamente. Prima di tutto perché c'era proprio differenza tra noi, Val Melaina e [viale] Tirreno. Pallone: non c'erano campi di calcio – o pochissimi almeno: c'era solo il campo Coccia [a Val Melaina]. Per cui a pallone si giocava pochissimo – tranne i tiri qui [per strada] così... Ma non è che c'erano impianti sportivi. Ecco, quella è una grossissima carenza di questa zona: assolutamente mancavano impianti sportivi. Per cui lo sport – io andavo a nuoto, però mia madre faceva 'na fatica che m'accompagnava al Foro Italico. E qui non c'era niente, da quel punto di vista: né campi da tennis, né... Nulla, ma proprio di nulla. Non c'è oggi, figurati all'epoca... Per cui particolari contatti con zone, territori esterni, non ne c'erano. E quando poi aprirono il ponte delle Valli, eravamo normalmente noi che andavamo – a feste, a incontri... Ma non c'è mai stato un punto di aggregazione vero e proprio di attività sportiva o di attività... né politica, né sociale – non c'è mai stato questo grande scambio...

Bruno Bonomo: [Ai giardinetti di viale Val Padana]eravate tutti di zona, del quartiere, o veniva gente da fuori?

Sandro Meloni: No, che io possa ricordarmi... Sì, forse c'era qualcuno, gli ultimi tempi, che veniva proprio da[ll'ultimo tratto di via] Conca d'Oro, magari ecco [largo] Valtournanche, via Val d'Ala... Però sempre insomma del quartiere, sì, sì. Ce se vedeva tutti del quartiere. Cioè, tu non sapevi cosa fare: tu scendevi, alle panchine trovavi comunque qualcuno, per non sta' solo, per fa' due chiacchiere... Se stava lì insomma. La nostra vita era in strada.

Bruno Bonomo: Ma tu quindi pure [dopo esserti trasferito a piazza Conca d'Oro] pe' di', quando dovevi uscire la sera, incontrare gli amici, andavi sempre che ne so, verso il centro... Cioè, dove andavate?

Luciano Fazioli: Beh sì, prevalentemente... Tanto gli amici quelli erano: Massimo, Gianni, no? E ci vedevamo quasi prevalentemente pe' anda' al centro - o pe' anda' alla Birra Peroni, o cose di questo genere.

Bruno Bonomo: Cioè, non capitava mai che magari loro venivano in zona tua – che non fosse pe' anna' a casa tua diciamo?

Luciano Fazioli: No, no, no. Però anche perché in effetti quella è una zona che non off[re], non c'è niente. Cioè, non c'è nessun motivo per cui una persona che non abita lì, o che non abbia un amico lì, debba veni' in quella [zona]: non c'è niente di attrat[tivo], non c'è nessuna attrazione. Non c'era allora - ma credo che non ci sia neanche oggi – nessun locale particolare... E quindi t'ho detto: lì trovi solamente il fornaio, il lattaio – 'sto tipo di esercizi... Oltre vabbe', a quelli normali: vabbe', ci sarà l'orologiaio – insomma quelli tipici... Però non c'è niente di attrazione - neanche per quelli che ci abitano: che se vogliono qualcosa di particolare, devono prende' e spostarsi.

Anche dal punto di vista lavorativo, del resto - al di là di coloro che trovavano occupazione negli esercizi artigianali e commerciali, nelle scuole e in qualche ufficio - il quartiere delle Valli non offriva particolari elementi di attrazione.²⁶

E se per il lavoro, come in larga parte per i servizi, era spesso necessario fare riferimento ad altre zone della città, anche in termini di identificazione territoriale gli abitanti delle Valli sembrano tendere a situarsi in un orizzonte più ampio.

Stefano Cuneo: Poi l'altra cosa, il quartiere: il quartiere Valli [è] un quartiere ch'è molto piccolo. Non è un quartiere: è meno d'un quartiere. Perché Città giardino sarebbe... Se c'hai presente questo [territorio]: come che sale da quella parte, sale e sarebbe Città giardino, cioè il Monte Sacro quello vero, il Monte Sacro storico. Dall'altra parte, arrivato a via dei Prati Fiscali, da lì in poi sale: e difatti si chiama [Nuovo Salario]. Quindi è abbastanza circoscritto e delimitato. Arriva fino a piazza Sempione: ma insomma, arrivato piano piano a piazza Sempione, piazza Sempione sarebbe la Nomentana, che è il punto di partenza di Città giardino.

Bruno Bonomo: Quindi lei quando dice di che quartiere è, di dove dice?

Stefano Cuneo: Mah, io dico «Valli»... «Valli – Conca d'Oro»... «Monte Sacro – Valli – Conca d'Oro – Val Padana».

Roberto Cuneo: Monte Sacro.

Stefano Cuneo: Beh, Monte Sacro è un concetto un po' grande.

Roberto Cuneo: Tanto non lo conoscono, dici «Monte Sacro»...

Stefano Cuneo: No, c'è chi conosce. [A] chi conosce Monte Sacro, poi [dici] «Valli – Conca d'Oro – Val Padana».

La stessa incertezza e duplicità di riferimenti è riscontrabile in alcuni reportage narrativi apparsi negli ultimi anni sulle pagine di cronaca cittadina de «La Repubblica».²⁷ In uno di questi, l'autore scrive ad esempio:

Atterro a Fiumicino stanco morto, entro in taxi e attraverso tutta Roma, da sud a nord, per arrivare a casa mia che sta a Monte Sacro. [...] In effetti il mio quartiere non è tutto Monte Sacro, non so nulla di Città Giardino, Viale Jonio, Casal de' Pazzi. Il mio quartiere sono proprio le Valli, quelle strade, nuovissime

²⁶ Almeno per quanto concerne le attività direzionali, questo era un elemento comune all'intera IV Circoscrizione: nel 1977 non vi era ubicato ad esempio alcun organo dello Stato, né alcuna direzione generale di aziende municipali, istituti assistenziali e previdenziali (vi era solo una sede zonale dell'Inps a viale Jonio) o grandi enti e società, né alcuna sede di giornali, alcun ospedale o università pubblica (sul versante privato vi era invece il Pontificio ateneo salesiano al Nuovo Salario) (Di Liegro, Placidi, 1977, pp. 361 sgg.).

²⁷ Si tratta di una lunga serie di articoli dedicati a *La città fuori le mura*, pubblicati a partire dal marzo 2001, alcuni dei quali poi recentemente riuniti nell'omonimo volume.

per una città come Roma, che si intrecciano ai due lati di un breve tratto dell'Aniene. Una zona piccolo borghese, tranquilla, dall'aria quasi dimessa.²⁸

In un altro, l'autrice definisce "il quartiere di Prati Fiscali" - compreso "tra il quadrifoglio dell'Olimpica e la biforcazione di piazzale Ionio in viale Ionio e viale Tirreno, tra la salita di via Caviglia e lo sbocco del Ponte delle valli in piazza Conca d'Oro" - "un ritaglio di Monte Sacro".²⁹

Quest'ultimo appare dunque dotato di una carica identitaria capace di sovrapporsi, con vari gradi di trasparenza, a quella delle Valli. E se ciò corrisponde da un lato alle suddivisioni toponomastiche comunali, nell'ambito delle quali le Valli rientrano nei confini del più ampio quartiere XVI Monte Sacro, dall'altro ci pare vada ricondotto al portato simbolico della Città giardino, che con lo stesso Monte Sacro tende *tout court* a identificarsi, in quanto primo nucleo dell'espansione urbana in questo settore, caratterizzato da peculiari tratti urbanistico-architettonici, nonché insediamento socialmente più omogeneo alle Valli rispetto alle vicine borgate di Val Melaina e Tufello.³⁰

A livello generale, gli storici interessati alle dinamiche sociali della Roma contemporanea sono sostanzialmente concordi nel riconoscere nella città la presenza di forti identità di quartiere. Un elemento che pare acquisito per gli insediamenti della prima metà del secolo scorso, ma che resta tutto da verificare per le periferie sviluppatesi dopo la seconda guerra mondiale.³¹

A questo riguardo, nel quartiere delle Valli non sono rinvenibili quei caratteri di marginalità territoriale e sociale, né quella omogeneità a livello di provenienza, attività lavorativa e appartenenza politica, che, variamente combinati, hanno conferito ai quartieri popolari e alle borgate della prima metà del Novecento, come anche ai borghetti del dopoguerra, forti "sentimenti di appartenenza [...] consolidatisi per «differenza» e strettamente correlati a precisi confini spaziali".³² Insediamento semiperiferico di ceto medio, sorto come saldamento ai nuclei edificati in zona negli

²⁸ Nata, 2005, pp. 113-114. In relazione ai propri cambi di residenza e alla vicinanza ed omogeneità toponomastica dei due quartieri, l'autore include nelle Valli anche Sacco Pastore. Una delle persone intervistate per questa ricerca specifica invece al riguardo: "Questa zona qui [Sacco Pastore] nella dizione popolare [...] è conosciuta come «le Vallette»: le piccole valli che sono al di qua del ponte Tazio insomma - per distinguer dalle «Valli», che sono il quartiere su Val Padana" (Giovanni Piccioni).

²⁹ Pugno, 2005, p. 265.

³⁰ Oggi sarebbe più esatto parlare di "ex Città giardino" ed "ex borgate", dal momento che tali insediamenti, in relazione al successivo sviluppo edilizio, hanno sostanzialmente perduto le caratteristiche originarie che erano alla base di tali denominazioni.

³¹ Vidotto, 2001, pp. 371-372. Piccioni, 2004.

³² Piccioni, 2004.

anni Venti e Trenta,³³ il quartiere delle Valli presenta al contrario un'identità dai contorni sfumati e non sempre intensamente sentita (“È anonimo: quartiere del tutto anonimo diciamo”; *Luciano Fazioli*), pur se vivificata da alcune esperienze collettive vissute sul territorio, il cui filo rosso è indubbiamente rappresentato dalle lotte per il verde illustrate nel prossimo e conclusivo capitolo.³⁴

³³ I saldamenti – cioè l'urbanizzazione delle aree inedificate tra il nucleo cittadino e gli insediamenti sorti al di fuori di esso – costituiscono secondo Insolera “una delle più tipiche forme dell'espansione di Roma dopo il 1900 e devono essere considerati come uno dei mezzi d'attuazione del piano, almeno fino a quando sarà l'iniziativa privata a dirigere l'attività edilizia e urbanistica” (Insolera, 1993, p. 110).

³⁴ Circa il ruolo essenziale dell'azione comune nella costruzione di una dimensione comunitaria nei quartieri urbani, come emerso nel quadro di un'indagine sociologica sulle comunità locali in diverse aree di Roma, cfr. Montani, 1993.

CAPITOLO VI

Il pratone delle Valli: dai progetti di edificazione al parco pubblico

I progetti dell'Immobiliare e la mobilitazione dei cittadini

Nella relazione presentata all'Assemblea degli azionisti nell'aprile 1961, il Consiglio di amministrazione dell'Immobiliare riferiva sull'andamento dei lavori di costruzione dell'ultimo nucleo di viale Val Padana, annunciando l'intenzione di "sviluppare, sullo stesso metro di grandezza sin qui adottato, il lavoro edilizio nella zona su altri nostri terreni, tanto più che tutti gli impianti urbanistici del quartiere sono stati eseguiti a nostre spese", chiosando quindi: "Attendiamo le necessarie autorizzazioni di P.R."¹ I terreni cui si faceva riferimento erano quelli del già menzionato "pratone", l'area compresa cioè tra la ferrovia e le attuali vie Val d'Ala, Conca d'Oro e delle Valli. L'attesa per la loro sistemazione si sarebbe però rivelata ben lunga, e non solo per l'Immobiliare.

Nell'agosto 1963, il direttore generale informava il Comitato esecutivo degli studi per l'utilizzo del pratone che venivano condotti dall'ufficio urbanistico della società, con l'assenso dell'avvocato Gualino, proprietario della porzione occidentale dell'area.² Si prevedeva una zona residenziale, per la quale non sarebbe stato seguito "il rigido schematismo finora adottato nella zona dei Prati Fiscali", una autostazione e un centro commerciale "in prossimità della stazione della Metropolitana".³

La progettata realizzazione di quest'ultima, destinata in realtà a rimanere sulla carta per lungo tempo, e soprattutto l'apertura del viadotto delle Valli, avvenuta invece nel gennaio dello stesso anno, avevano contribuito a valorizzare i terreni, realizzando le premesse per una loro redditizia utilizzazione. Sin dall'agosto 1961, la società aveva quindi sottoscritto un atto d'obbligo verso il Comune, impegnandosi a stipulare una convenzione che prevedesse la cessione senza corrispettivo delle aree destinate a strade, scuola e parco pubblico, e l'impegno a costruire a proprie spese le strade stesse e le fognature e a provvedere agli impianti per acqua potabile e illuminazione - il tutto sotto la condizione dell'adozione ed approvazione della variante *ter* al piano particolareggiato

¹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 11 (5), assemblea del 15 aprile 1961, p. 44.

² Su Gualino, cfr. capitolo III.

³ Acs, SgiS, *Vce*, b. 2, reg. 8, seduta del 29 agosto 1963, p. 159.

n. 130.⁴ Per l'area del pratone infatti - originariamente destinata a zona ferroviaria dallo stesso piano particolareggiato, e poi stralciata dal decreto presidenziale di approvazione - il Comune aveva predisposto lo studio di variante 130 *ter*, subordinandone appunto l'adozione ad un impegno dei proprietari delle aree ad eseguire le opere di urbanizzazione. Tale studio prevedeva per buona parte del pratone una lottizzazione a intensivi con limitazioni di altezza, con la realizzazione di una scuola, una chiesa con collegio e una stazione dei vigili del fuoco, destinando a parco pubblico l'area alle spalle dei palazzi tra via delle Valli e la ferrovia, oltre ad alcune sottili strisce lungo le vie Conca d'Oro e Val d'Ala.⁵

Il nuovo piano regolatore del 1962 indicava quindi il pratone come zona in corso di convenzione, ma il decreto del Presidente della Repubblica del dicembre 1965 stralciava l'area dall'approvazione, rinviandola a nuovo studio "con eventuale revisione dei limiti del comprensorio onde evitare una eccessiva concentrazione edilizia": la densità prevista dal Comune veniva dunque ridotta e si inseriva una fascia verde di rispetto verso l'Aniene e via delle Valli.⁶

Le modifiche al Prg richieste dal decreto presidenziale vennero quindi integrate nella variante generale adottata nel 1967 ed approvata nel 1971, che riduceva la cubatura massima per la parte residenziale a 200.000 mc, consentiva una zona di servizi privati per 60.000, e prevedeva nuovi spazi per servizi scolastici e un parcheggio collegato alla stazione della metropolitana sull'area destinata ad autostazione.⁷

Oltre al complesso residenziale, l'Immobiliare contava quindi di realizzare sull'area adiacente a via delle Valli - ben collegata dal punto di vista viario, e in prospettiva allacciata alla rete della metropolitana - "un centro commerciale e di servizi terziari di notevole importanza, con vasta zona di influenza sui popolosi quartieri circostanti".⁸

Per la conduzione unitaria dell'iniziativa, l'Immobiliare e la società Ostilia, controllata da Gualino - proprietarie rispettivamente per il 73,3 e il 26,7% dei 19,4 ettari del comprensorio - costituirono nel dicembre 1969 la Edilizia Via delle Valli Spa, partecipandovi in proporzione dei relativi terreni, a questa integralmente ceduti. Come

⁴ L'Immobiliare avrebbe potuto detrarre il valore delle aree cedute, dei lavori eseguiti e delle somme erogate per la realizzazione degli impianti, dall'aumento di valore dei terreni cui sarebbe stato commisurato il contributo di miglioria che essa avrebbe dovuto pagare (Acs, SgiS, A - Dafi, Vff, b. A-97-D - Documenti diversi, f. 10/1, *Atto d'obbligo verso il Comune di Roma*, 2 agosto 1961).

⁵ Ivi, allegato B.

⁶ Asc, Vcc, Allegati alla deliberazione n. 614 del 18 dicembre 1962, vol. I, p. 39.

⁷ Asc, Vcc, verbali del 13 e del 17 ottobre 1967, *Adozione di una variante generale al P.R. di Roma...*, pp. 7181-7245, 7254-7260; allegati alla deliberazione n. 2777 del 17 ottobre 1967, vol. VI, foglio 15 nord.

⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 13 (7), assemblea del 29 aprile 1968, p. 16.

di consueto, la neonata società conferì quindi all'Immobiliare l'incarico fiduciario per la progettazione, la regia e la commercializzazione dell'intera iniziativa.⁹

Nel luglio 1970 la Edilizia Via delle Valli presentò dunque al Comune il piano urbanistico per il nuovo complesso, che, pur differenziandosi “per caratteristiche sue proprie dai quartieri adiacenti”, avrebbe dovuto costituire “il completamento, verso l'Aniene, del quartiere dei Prati Fiscali, una delle più cospicue opere realizzate in passato dalla Società”.¹⁰ Nelle previsioni del Cda dell'Immobiliare, la convenzione urbanistica avrebbe dovuto seguire un “rapido iter, con il conseguente avvio dei lavori della intera parte residenziale”, consistente in 490 alloggi per 2.300 stanze Istat, da realizzare a partire dal 1971.¹¹

In giugno, però, il piano urbanistico presentato l'anno precedente era ancora all'esame del Comune, “essendo emerse alcune osservazioni circa l'impostazione generale del progetto” - il che rendeva necessario avviare “conversazioni con gli Uffici tecnici per appianare le insorte divergenze di vedute”.¹² L'Immobiliare dovette dunque apportare alcune modifiche al piano, “per tener conto delle obiezioni sollevate dagli operatori economici della zona e dalla Circoscrizione”, i primi presumibilmente attenti agli sviluppi del nuovo centro commerciale, e la seconda interessata invece all'incremento dei servizi pubblici.¹³ Il nuovo piano urbanistico prevedeva dunque la realizzazione - accanto ad aree verdi con varie attrezzature sportive (nel plastico erano raffigurati un campo da calcio e dieci da tennis), e a un più ridotto complesso residenziale (11 edifici a torre per 136.500 mc, con 350 appartamenti di tipo medio-signorile e 2.030 stanze Istat, campi da tennis e piscina) - di un centro di servizi comprendente esercizi commerciali, cinema e locali di svago, uffici e attrezzature scolastiche e amministrative (sede della Circoscrizione).¹⁴

Il nuovo progetto - che negli intendimenti del Comune doveva conferire al comprensorio Via delle Valli “una maggiore vitalità, facendo ad esso assumere i caratteri di un centro civico autonomo”¹⁵ - fu approvato dalla Commissione urbanistica

⁹ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 5, reg. 17 (14), seduta del 26 gennaio 1970, pp. 255-256.

¹⁰ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 3, reg. 13 (7), assemblea del 30 aprile 1969, p. 88.

¹¹ Acs, SgiS, *Bil*, b. 2, Bilancio 1970 - Assemblea ordinaria e straordinaria 5 aprile 1971, pp. 97, 116.

¹² Acs, SgiS, *Vce*, b. 3, reg. 10, seduta del 7 giugno 1971, pp. 138-139.

¹³ Acs, SgiS, *Vce*, b. 3, reg. 10, seduta del 27 gennaio 1972, p. 178.

¹⁴ Acs, SgiS, *Bil*, b. 2, Bilancio 1971 - Assemblea ordinaria e straordinaria 27 marzo 1972, p. 31. «Realizzazioni e studi nel settore edilizio», 1972, pp. 42-43; 1973, pp. 32-33.

¹⁵ Acs, SgiS, *Sc H/27 Via delle Valli*, b. 12/1 Milano Domus Omnium - Roma Via delle Valli, f. Assemblea ordinaria degli azionisti del 28 aprile 1972 alle ore 16.30, *Relazione del Consiglio di amministrazione all'assemblea ordinaria degli azionisti*.

capitolina nel maggio 1972, ma l'iter amministrativo della convenzione non venne poi completato.¹⁶

Se la Edilizia Via delle Valli confidava, “data la evidente bontà della soluzione per il centro di settore e l'ampia e ben studiata sistemazione del verde, [...] di rispondere alle esigenze della zona e trovare quindi un terreno favorevole per presto concludere l'iter della convenzione”,¹⁷ i cittadini del quartiere si organizzavano invece per contrastare l'edificazione dell'area, reclamandone l'integrale destinazione a parco e servizi pubblici. In una fase in cui le tematiche ambientaliste andavano acquisendo centralità culturale e politica nella realtà italiana,¹⁸ la mobilitazione per il verde era stata infatti all'origine della costituzione del comitato di quartiere, rappresentandone poi la battaglia più significativa. Nel già citato documento programmatico del dicembre 1975, il comitato respingeva ogni ipotesi di edificazione del pratone, sottolineando anzi che “gli standards di verde e servizi di Q[uartiere] non verrebbero soddisfatti nemmeno dai 19,8 ettari dell'area citata e che altri spazi vanno reperiti e destinati all'uso collettivo, all'interno del Quartiere”.¹⁹

Massimo Lucignani: Sono 20 ettari, che una parte di ettari l'Immobiliare avrebbe costruito delle palazzine co' certe caratteristiche, e in compenso avrebbe attrezzato a parco il restante. Su questo ce fu una grande discussione all'interno pure diciamo del comitato di quartiere. Il comitato di quartiere all'epoca si riuniva in parrocchia. Io all'epoca non stavo nemmeno nel Pci - anzi litigavamo col Pci, perché il Pci era possibilista sulla convenzione. Invece noi - i più giovani, e anche altre persone: c'erano gente dell'università, insegnanti all'università che s'erano interessati a questa cosa, che abitavano nel quartiere; quindi avevamo fatto un gruppo un po' fuori dagli schemi dei partiti - ci battevamo contro qualsiasi accordo, perché dicevamo che bisognava... cioè che ormai basta con le costruzioni, ci volevamo proprio tutto a parco.

Un fatto nuovo intervenne nel marzo 1976, con l'adozione della prima delle varianti circoscrizionali al piano regolatore, quella relativa al territorio della IV Circoscrizione. Essa aveva tra i suoi “obiettivi preminenti [...] l'incremento delle dotazioni di verde e servizi pubblici sulla base dei vigenti standards urbanistici”, poiché per la zona 4G Conca d'Oro i servizi e il verde esistenti o già previsti dal Prg ammontavano a 20,6

¹⁶ Cfr. ad es. Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 15 (11), assemblea del 30 aprile 1975, p. 38.

¹⁷ Acs, SgiS, *Sc H/27 Via delle Valli*, b. 12/1 Milano Domus Omnium – Roma Via delle Valli, f. Assemblea ordinaria degli azionisti del 28 aprile 1972 alle ore 16.30, *Relazione del Consiglio di amministrazione all'assemblea ordinaria degli azionisti*.

¹⁸ Cfr. Neri Serneri, 2003.

¹⁹ APCS, *Documento programmatico del Comitato di quartiere “delle Valli”*, dicembre 1975.

ettari, mentre la carenza rispetto alla popolazione residente a 23,5.²⁰ “L’intervento determinante” della variante era allora costituito “dalla riduzione della edificabilità consentita nel comprensorio interessato dalla convenzione *in itinere* «Via delle Valli», le cui aree venivano quasi integralmente vincolate ad integrare i fabbisogni di servizi e verde pubblico della zona. Dei quasi 20 ettari del comprensorio, ai proprietari era consentito costruire solo su due, con una cubatura complessiva di 80.000 mc, “per la cui destinazione però, al fine di non aggravare ulteriormente i fabbisogni di aree pubbliche”, veniva esclusa “quella di carattere residenziale, così come altre suscettibili di creare negative ripercussioni sull’assetto della zona”. Il progetto di lottizzazione avrebbe dunque dovuto destinare i restanti 18 ettari a verde, servizi pubblici, viabilità e parcheggi, e i proprietari avrebbero dovuto cedere gratuitamente al Comune le aree con destinazione pubblica e realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e alcune di urbanizzazione secondaria (attrezzatura di una parte dei terreni a parco pubblico, impianti sportivi e gioco per bambini).²¹

Il comitato di quartiere accolse favorevolmente la variante, considerandola il risultato delle lotte condotte “contro l’Immobiliare e soprattutto contro un sistema aberrante di interpretare le esigenze della collettività in materia di verde e servizi sociali”. Il contenzioso si spostò quindi sull’ubicazione dei residui 80.000 mc non residenziali, che la convenzione tra l’Immobiliare e il Comune situava nell’area compresa tra via Conca d’Oro e via delle Valli, mentre il comitato chiedeva fossero collocati “nella parte alta di Via Val d’Ala, così da non interrompere la continuità della zona destinata a verde pubblico”.²²

Carmelo Severino: Ché non è che uno tanto contestava i diritti dell’Immobiliare a costruire, ma quanto [rivendicava] il fatto che il quartiere aveva voglia, bisogno, di quel grande spazio per realizzare un polmone verde per il quartiere. Ché poi l’Immobiliare aveva fatto una convenzione con l’amministrazione comunale, in cui era prevista la realizzazione di un tot metri cubi di edifici, e il resto l’Immobiliare lo cedeva al Comune. Solo che loro mettevano gli edifici sul fronte strada, per cui l’area a verde era alle spalle: quindi sarebbe stata alle spalle di questi edifici, tra gli edifici e l’Aniene. E non andava bene

²⁰ Gli standard urbanistici erano stati introdotti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765».

²¹ Asc, Vcc, verbale del 9 marzo 1976, *Revisione e aggiornamento vigente P.R.G.: variante relativa al settore territoriale di competenza della IV Circoscrizione e modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione al P.R.G.*, pp. 2902-2934.

²² Apcs, *L’area di via Conca d’Oro a verde pubblico!!!*, s.i.d.

insomma: praticamente si perdeva quello che invece volevamo noi, questo grande polmone verde a servizio del quartiere.²³

Successivamente, il comitato lasciò sostanzialmente cadere la questione della localizzazione dei due ettari edificabili, ed elaborò un progetto alternativo a quello previsto dalla convenzione, che prevedeva alcuni punti “ritenuti irrinunciabili”, come l’esatta definizione delle caratteristiche e dei tempi di realizzazione del parco e delle aree per attività sportive, la costruzione di una pista di atletica, la soppressione dell’ettaro destinato a parcheggio accanto ai due destinati a servizi privati, l’accessibilità del parco ai disabili, la costruzione di un “centro sociale, in cui i cittadini possano incontrarsi, crescere, organizzarsi”, e il diritto di precedenza per i commercianti del quartiere nell’insediamento nel realizzando centro commerciale.²⁴

La variante circoscrizionale in realtà non venne mai approvata dalla Regione, e infine decadde.²⁵ Ma essa aveva comunque creato “notevoli difficoltà” alla Edilizia Via delle Valli, per la riduzione della cubatura edificabile e “le onerose richieste di accollo di opere di urbanizzazione”, difficilmente armonizzabili con “le esigenze del bilancio economico della iniziativa”.²⁶

L’Immobiliare era infatti ormai nel pieno della crisi che in capo a un decennio la avrebbe condotta al fallimento, e Via delle Valli era una delle iniziative che costituivano per la dirigenza “causa di gravi preoccupazioni”, poiché la società si trovava “a non poter mantenere impegni finanziari in precedenza assunti e si vede[va] contestare dall’azionista di minoranza, a nostro avviso senza fondamento alcuno, la passata gestione del cespite sociale”.

Prescindendo, tuttavia, dal litigio con il socio di minoranza, rimane il fatto che la mutata disciplina urbanistica rende marginale le iniziative edilizie programmate sul cespite di Via delle Valli, la cui attuazione, comunque, è subordinata al reperimento di mezzi finanziari di cui quest’oggi non disponiamo. Si ricorda che le banche finanziatrici di Via delle Valli hanno già espresso il desiderio di rientrare dalle loro esposizioni. In questa situazione ed a fronte di perdite superiori al capitale, se ne è deliberato l’azzeramento e la sua integrazione sino al livello di 2,9 miliardi, per oltre 2/3, peraltro, già assorbito dalle perdite. Allo stato delle cose, sinché non si è definita la vertenza con il socio di minoranza, non riteniamo possibile avviare l’iniziativa se non limitatamente agli atti conservativi.²⁷

²³ Carmelo Severino (1944, architetto); intervista realizzata il 19 giugno 2004 a San Giovanni.

²⁴ Apcs, *CdQ Valli - Comitato di Quartiere Valli*, bollettino di informazione ciclostilato in proprio, n. 1, maggio 1978, pp. 4-6.

²⁵ Questo fu il destino comune a tutte le varianti circoscrizionali (Rossi, 2000, p. 310).

²⁶ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 15 (11), assemblea del 30 aprile 1976, p. 124.

²⁷ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 6, reg. 21 (II), seduta dell’11 giugno 1976, pp. 66-68.

Nel 1978 comunque, mentre nell'ambito della ristrutturazione del gruppo si procedeva alla fusione per incorporazione della Edilizia Via delle Valli nella neonata Società generale immobiliare Sogene, venne presentato un ulteriore progetto planivolumetrico per la realizzazione degli 80.000 mc non residenziali.²⁸ Esso fu approvato dalla Commissione urbanistica comunale al principio degli anni Ottanta,²⁹ ma neanche in questo caso l'iter della convenzione venne condotto in porto.³⁰ Quando nel 1988 l'Immobiliare venne messa in liquidazione, il destino del pratone restava dunque nella più completa incertezza.

E se la società usciva indubbiamente sconfitta dalla battaglia per l'edificazione dei propri terreni, i cittadini che vi si erano opposti reclamando la destinazione dell'area a verde e servizi pubblici, non potevano dirsi pienamente vincitori. Come vedremo nel prossimo paragrafo, infatti, l'attesa per l'effettiva sistemazione del pratone si sarebbe protratta ancora molto a lungo.

Dall'uscita di scena dell'Immobiliare agli esiti attuali

Cambiati gli attori, ma rimasto sostanzialmente immutato il copione, al principio degli anni Novanta l'area del pratone venne investita da un nuovo progetto edificatorio.

Sfumata l'ipotesi di una cessione alla università Luiss,³¹ i terreni di Via delle Valli vennero infatti venduti per 11,8 miliardi di lire nell'esercizio 1989.³² Essi furono acquisiti dalla società Parsitalia, che due anni dopo acquistò per 205 miliardi la Sgi Sogene Casa, "il boccone più grosso" del patrimonio del gruppo Sgi Sogene in corso di liquidazione. Alla guida della Parsitalia vi era Sandro Parnasi, immobiliare e imprenditore edile romano, che nel 1974 aveva fatto parte della cordata di costruttori coordinata dal Banco di Roma che aveva acquisito il controllo dell'Immobiliare dopo l'uscita di scena di Sindona.³³

Attraverso la società Erev, la nuova proprietà presentò al Comune un piano urbanistico "per realizzare, nel rispetto delle norme, alcuni isolati con ampia dotazione di verde

²⁸ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 4, reg. 17 (13), assemblea del 14 luglio 1978, pp. 2, 14.

²⁹ Acs, SgiS, *Vaga*, b. 5, reg. 18 (14), assemblea del 18 maggio 1981, pp. 121-122.

³⁰ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 8, reg. 26 (VII), seduta del 20 marzo 1986, p. 70.

³¹ Acs, SgiS, *Vcda*, b. 9, reg. 27 (VIII), seduta del 22 dicembre 1986, pp. 15-16.

³² Acs, SgiS, *Vaga*, b. 8, reg. 28 (24), assemblea del 30 ottobre 1990, p. 73.

³³ *Sogene trova padrone*, «Il Mondo», 14 ottobre 1991, n. 42, pp. 93-94. Sul gruppo Parsitalia, cfr. il sito web: www.parsitalia.it.

pubblico”. Come spiegato nei manifesti affissi sui muri del quartiere e negli opuscoli e videocassette promozionali distribuiti porta a porta agli abitanti, il progetto prevedeva di concentrare 400 appartamenti con negozi e servizi su un’area di circa tre ettari (più cinque per strade e parcheggi), mentre la rimanente porzione del pratone sarebbe stata destinata a parco pubblico. Acquisendo altri terreni liberi oltre la ferrovia e al di là dell’Aniene, la Erev avrebbe anzi realizzato a proprie spese un’area verde di 23,6 ettari, un’estensione superiore cioè a quella dell’intero pratone (19,8 ettari).³⁴

L’inconsueta e pervasiva campagna pubblicitaria lanciata dalla società a supporto della propria iniziativa, costituiva una risposta alla nuova mobilitazione dei cittadini, che nel 1989 avevano dato vita a un Comitato per il Parco delle Valli, raccogliendo il testimone delle lotte per il verde avviate dal comitato di quartiere, scioltosi alla metà degli anni Ottanta. Nella rivendicazione ora avanzata della integrale destinazione del pratone a parco pubblico, si intrecciavano il bisogno di un “polmone verde” per un settore urbano densamente edificato e popolato, e l’esigenza di evitare un’ulteriore concentrazione residenziale che avrebbe aggravato i problemi della mobilità di un’area già tra le più congestionate e inquinate della città:³⁵ “Già qua per andare al di là del ponte [delle Valli], andare verso il centro, tu pensa, già adesso è difficile. Costruendo altri [palazzi], sarebbe stato non so che cosa... Per via aerea si poteva andare... Come ci vai?” (*Angela De Gregorio*).³⁶

Dal punto di vista delle previsioni urbanistiche, nel maggio 1991 il Consiglio comunale si era impegnato con un ordine del giorno votato all’unanimità ad includere il pratone delle Valli nella variante di salvaguardia, approntata per inserire nel piano regolatore i vincoli territoriali introdotti dopo la sua entrata in vigore.³⁷ Con un ripensamento che scatenò forti polemiche nei confronti della maggioranza capitolina, a poche mesi di distanza l’impegno assunto per la integrale destinazione a verde pubblico del pratone venne però disatteso, e la variante votata dal Consiglio concesse solo una riduzione del 20% della cubatura prevista per l’edificazione.³⁸

³⁴ *Invece del degrado, il parco. Un futuro possibile per il Pratone delle Valli*, opuscolo promozionale della società Erev (1993). Ringrazio Marco Guidi per avermene gentilmente fornito una copia.

³⁵ La mattina di un giorno feriale dell’ottobre 1991, ad esempio, i veicoli provenienti da piazza Conca d’Oro, incolonnati su quattro file, percorrevano gli 800 metri di via delle Valli a una velocità di 6,8 km/h, impiegando 7 minuti per raggiungere piazza Gondar, dove nel pomeriggio si registrava il secondo valore più elevato di monossido di carbonio a livello cittadino (*Piazza Gondar soffocata dai fumi. Una camera a gas malgrado le piogge*, «Paese Sera», 17 ottobre 1991).

³⁶ Angela De Gregorio (1949, casalinga); intervista realizzata il 28 luglio 2005 a via Val Varaita.

³⁷ Cfr. Avarello, 2000, p. 192.

³⁸ «Vergogna!». *All’alba esplode la protesta*, «L’Unità», 25 luglio 1991. *Variante di salvaguardia. Il Pds: naufragata la tutela di prato delle Valli*, «Il Messaggero», 26 luglio 1991. *I parchi mancati di una triste Variante*, «Il Manifesto», 6 agosto 1991.

Il Comitato per il Parco delle Valli organizzò allora manifestazioni di protesta e feste nel pratone, raccogliendo le firme per una proposta di legge regionale di iniziativa popolare per l'istituzione del parco.³⁹

Per superare una situazione di stallo che rischiava di compromettere la riuscita dei propri progetti, la Erev tentò dunque la strada della conciliazione dei diversi interessi in campo:

Ascoltati e condivisi i desideri del quartiere, abbiamo studiato un progetto che consente l'attuazione del parco con una parte dei profitti che si possono ricavare dalla costruzione dell'edilizia prevista, ridotta all'essenziale e concentrata su una piccola porzione dell'area, con fabbricati più bassi dei palazzi di via Conca d'Oro. [...] Gli edifici saranno soltanto appartamenti e negozi, con una quantità di parcheggi sufficiente non soltanto per le esigenze dei nuovi arrivati, ma anche per una parte dei fabbisogni del vecchio quartiere. Tutto il resto del pratone diventerà, a nostre spese, un giardino pubblico di grande qualità e bellezza. Un giardino come altri non ce ne sono a Roma: recintato e sorvegliato, con un piccolo lago e un ruscello, sentieri di ghiaia, un teatro all'aperto, centinaia di alberi di specie diverse selezionate da esperti botanici. Ci saranno la pista ciclabile, il viale degli ippocastani, il viale dei tigli, il giardino pensile, il labirinto di siepi. [...] Ci impegniamo a realizzare il parco interamente e in tempi brevi, entro un anno e mezzo dalle autorizzazioni di legge. Ci impegniamo anche a farlo prima delle costruzioni e a sostenere per tre anni le spese della sua manutenzione e gestione. Pensiamo di affidare la direzione di questi compiti a un gruppo di cittadini rappresentativo del quartiere e dello stesso comitato che finora si è battuto per il pratone. Non vogliamo procedere contro la gente: speriamo che i cittadini, ora che conoscono il nostro progetto, siano d'accordo ed esprimano il loro consenso.⁴⁰

Ma nonostante le concessioni alle rivendicazioni dei cittadini e le suggestioni offerte dalle immagini del plastico dell'intervento accompagnate nel filmato da una melliflua colonna sonora, la campagna promozionale allestita dalla società a supporto del proprio progetto non produsse gli effetti sperati. Il comitato e le forze ambientaliste continuarono infatti la battaglia contro l'edificazione,⁴¹ mentre decisivo per la sorte del pratone si rivelò il cambio della guardia in Campidoglio, avvenuto a seguito delle elezioni dell'autunno 1993, con l'assunzione della carica di sindaco da parte del verde Francesco Rutelli. Questi marcò una netta discontinuità rispetto alle precedenti

³⁹ *In corteo per il «pratone»*, «Il Tempo», 24 novembre 1991. *Una valanga di firme per il Parco urbano delle Valli*, «Il Tempo», 27 marzo 1992. *Montesacro, grande festa per avere il Parco delle Valli*, «Il Messaggero», 4 maggio 1993.

⁴⁰ *Invece del degrado, il parco. Un futuro possibile per il Pratone delle Valli*, videocassetta promozionale della società Erev (1993). Ringrazio Stefano Cuneo e Angela De Gregorio per avermene gentilmente fornito una copia.

⁴¹ *Pratone delle Valli, botta e risposta costruttori-Verdi*, «Il Messaggero», 23 settembre 1993; *Parco delle Valli, un piano degli ambientalisti per difenderlo dal cemento*, «Il Messaggero», 1 ottobre 1993. *Cittadini mobilitati per salvare dal cemento il «pratone delle Valli»*, «L'Osservatore romano», 2-3 maggio 1994.

amministrazioni guidate dal socialista Franco Carraro, dichiarando nel giugno 1994 che l'area del pratone sarebbe stata integralmente destinata a parco pubblico, con l'esclusione di ogni edificazione.⁴² Nel febbraio dell'anno seguente, il Consiglio comunale approvò quindi un piano di perimetrazione e tutela di 14.000 ettari di aree verdi da salvaguardare, includendovi il pratone.⁴³

Due anni e mezzo dopo, nell'ottobre 1997, il Consiglio regionale varò una legge che istituiva nove riserve naturali nel territorio comunale romano, tra cui la Valle dell'Aniene, che si estendeva su una superficie di 620 ettari lungo il corso del fiume, dalla confluenza con il Tevere fino al Grande raccordo anulare, comprendendo al proprio interno l'area del pratone.⁴⁴

Restavano a questo punto da regolare i rapporti con la proprietà, cosa che venne fatta per mezzo di un meccanismo introdotto dal nuovo piano regolatore in corso di elaborazione: la perequazione urbanistica compensativa, consistente nella "concessione di quote edificatorie (anche localizzate altrove rispetto alle singole proprietà fondiarie) in cambio della cessione di aree, come uno dei mezzi alternativi all'esproprio per acquisire aree da destinare all'uso pubblico".⁴⁵

La Regione e il Comune stipularono quindi un accordo di programma con la società Parsitalia, concedendole - in cambio della cessione del pratone delle Valli e di un'area sita a Volusia, nel parco di Veio - di realizzare circa 800.000 mc di edilizia non residenziale ("quanto otto nuovi alberghi Hilton, secondo il metro di misura dell'ambientalismo storico") nella zona Eur Castellaccio, sulla Cristoforo Colombo poco prima del Grande raccordo anulare.⁴⁶

Concluso l'iter burocratico della convenzione relativa all'accordo di programma, ad oltre quarant'anni dall'inizio della sua tormentata vicenda l'area del pratone sembra oggi aver finalmente trovato una destinazione definitiva. Alla presenza di una nutrita schiera di rappresentanti delle istituzioni, tra i quali l'onnipresente sindaco Veltroni, il 19 febbraio 2005 sono stati infatti inaugurati i lavori per la realizzazione del parco. Il progetto del "polmone verde del IV municipio" - alla cui sistemazione sta provvedendo

⁴² *Montesacro/Impegno del sindaco: nel '95 il pratone delle Valli sarà Parco*, «Il Messaggero», 15 giugno 1994. Nell'esporre gli intendimenti della giunta rispetto all'area del pratone, Rutelli sottolineava di tenerne una fotografia appesa nel proprio studio personale (*Sarà parco l'ultimo Pratone*, «Il Manifesto», 15 giugno 1994).

⁴³ *Roma Verde sotto tutela: approvato il piano parchi; Prato delle Valli, quante battaglie*, «La Repubblica», 21 febbraio 1995.

⁴⁴ Legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29, «Norme in materia di aree naturali protette regionali», art. 44. Sulla riserva naturale Valle dell'Aniene, cfr. il sito web dell'ente gestore: www.romanatura.roma.it.

⁴⁵ Rossi, 2000, p. 386. Cfr. anche Vidotto, 2001, pp. 358-359.

⁴⁶ *E sulla Colombo nasce l'«Eur 2». Un quartiere di 800 mila metri cubi*, «La Repubblica», 10 luglio 2003.

a proprie spese la Parsitalia, a scomputo degli oneri concessori relativi all'edificazione del Castellaccio – prevede l'allestimento di percorsi pedonali, piste ciclabili, aree attrezzate per picnic e giochi per bambini, campi da calcio e da bocce, un giardino recintato per i cani, parcheggi e uno “spazio riservato agli studenti del conservatorio e a chi ama fare musica”.⁴⁷

Dopo esser rimasto “congelato” in una condizione di provvisorietà per decenni, durante i quali ha più o meno formalmente ospitato soggetti e attività di varia natura – dai giochi dei giovani alle manifestazioni organizzate dai comitati dei cittadini, dagli spettacoli circensi alla “Piccola oasi” allestita e curata dagli anziani, dal mercatino domenicale ai tossicodipendenti, dagli orti agli insediamenti precari di nomadi e stranieri, fino ad episodi di cronaca nera⁴⁸ - il pratone diventerà quindi un grande parco pubblico attrezzato.

Un esito di primaria rilevanza in termini di qualità della vita per il quartiere delle Valli e le zone circostanti, frutto della lunga mobilitazione e delle lotte dei cittadini, del quale però generazioni di abitanti non hanno potuto usufruire, o potranno farlo solo in misura limitata.

Bruno Bonomo: Adesso qui c'avrete uno dei parchi più grandi di Roma, eh...

Angela De Gregorio: Vabbè: sì, sì, certo, per carità, ci sarà il parco...

Bruno Bonomo: Vabbè, chiaramente uno, finché non c'è...

Angela De Gregorio: Certo, finché non ce l'hai... Non ci sarò più io, forse... No, non lo so: non ha importanza – vabbè, ma insomma, vabbè... Sì, a me non interessa più: cioè, [i miei figli] sono cresciuti oramai, capito? Se [l']avessi avuto, ecco, all'epoca con i bambini, sarebbe stato bellissimo. Però, che sarà... La metropolitana: sì, hanno cominciato gli accenni adesso dei sondaggi... Ci sarà? Ma chi se ne frega: cioè, voglio dire, chi se ne frega, io... Non m'interessa più, capito? Ecco, forse i figli dei figli... Ma insomma, so' quelle cose, che – sì ci saranno, ma insomma...

Otto mesi dopo l'avvio dei lavori per la realizzazione del parco, il 2005 ha infatti registrato un altro evento di assoluto rilievo per il quartiere delle Valli: il 27 ottobre è stato inaugurato il cantiere della metro B1, una diramazione della linea B lunga 3,9 km che collegherà piazza Bologna a piazza Conca d'Oro, con fermate a via Nomentana

⁴⁷ *Un parco al Pratone delle Valli. Domani iniziano i lavori per il rifacimento dei venti ettari*, «La Repubblica», 20 febbraio 2005.

⁴⁸ Da ultimo, un trentacinquenne vi è stato ucciso a colpi di bastone e coltello nel luglio 2005. Secondo quanto riportato in un articolo di cronaca – dall'improbabile titolo *Gay torturato e ucciso nel parco* («La Repubblica», 12 luglio 2005) - nell'area del pratone “furti, aggressioni, danneggiamenti sono ordinaria amministrazione”. Alcuni giorni dopo, il sindaco Veltroni ha annunciato l'intenzione di intitolare alla vittima una parte del futuro parco delle Valli (*Mille fiaccole per Paolo. Avrà il suo nome il parco dove è stato ucciso*, «Corriere della Sera», 20 luglio 2005).

all'altezza di viale XXI Aprile, piazza Annibaliano e piazza Gondar.⁴⁹ Dopo esser rimasta sulla carta per quasi mezzo secolo - nel corso del quale è stato invece realizzato il tratto che originariamente doveva essere una sua diramazione (l'attuale linea B da piazza Bologna a Rebibbia)⁵⁰ - la metro B1 ha preso corpo grazie alla "cura del ferro" avviata dalle giunte Rutelli e proseguita da quelle guidate da Veltroni, che prevede la realizzazione di un sistema integrato di metropolitane e linee ferroviarie e tranviarie in grado di garantire collegamenti rapidi su rotaia tra i diversi settori urbani.

Entro cinque anni - l'entrata in funzione è prevista per ottobre 2010 - gli abitanti delle Valli potranno dunque finalmente usufruire di un collegamento veloce per le zone centrali e il quadrante meridionale della città, anche se va segnalato che la consistente espansione periferica a nord di Monte Sacro richiede il prolungamento della linea oltre Conca d'Oro in direzione del Grande raccordo anulare.⁵¹

La realizzazione del parco nell'area del pratone e l'allacciamento alla rete della metropolitana comporteranno comunque per il quartiere delle Valli - un insediamento finora sostanzialmente chiuso in se stesso e poco frequentato da persone esterne alla cerchia dei residenti - l'assunzione di un maggiore rilievo cittadino. Con ogni probabilità ciò determinerà rilevanti conseguenze sui versanti della mobilità, sia per quanto concerne i flussi di traffico che la sosta, e dell'assetto commerciale della zona (da questo punto di vista, già oggi via Conca d'Oro rappresenta un'arteria di non trascurabile rilevanza).

È facilmente immaginabile anche un impatto sul mercato immobiliare, in una fase oltre tutto in cui un regime dei prezzi in continua ascesa a livello cittadino incide sui processi di ricambio di popolazione di un quartiere in cui una fetta consistente dei residenti è costituita da persone anziane. I dati più recenti in materia, risalenti però al censimento del 1991, dicono infatti che il 18,1% degli abitanti delle Valli aveva oltre 65 anni - una percentuale ben superiore alla media comunale che si attestava sul 14,5%. Il processo di invecchiamento del quartiere risulta poi ancor più chiaramente prendendo in considerazione l'indice di vecchiaia, il rapporto percentuale cioè tra la popolazione di

⁴⁹ *Metro B1, parte il cantiere: "Opera all'altezza della Capitale"*, «La Repubblica», 27 ottobre 2005.

⁵⁰ Cfr. capitoli I e IV.

⁵¹ Esplicite richieste in tal senso sono state avanzate dal presidente del IV Municipio, Benvenuto Salducco (*Cinque anni di lavori, tre quartieri in ansia. Metro B1, i cantieri entro un mese. La richiesta del IV Municipio: "Dovrebbe arrivare alla Bufalotta"*, «Corriere della Sera», 2 ottobre 2004). Ancora in fase di progettazione (a ottobre 2004 sono stati aperti i cantieri per i sondaggi archeologici e geotecnici) è invece la linea D, che dovrebbe attraversare la città lungo la direttrice nord-sud, collegando l'Eur e Monte Sacro Alto, e che dovrebbe intersecare la linea B1 a viale Jonio (*Metro D, aperti i primi cantieri. Partono tre scavi per la nuova linea Eur Magliana - Talenti*, «La Repubblica», 24 ottobre 2004).

65 anni e più e quella con meno di 14, che era di 190 per le Valli e 118,1 per il Comune complessivamente considerato.⁵²

Angela De Gregorio: Questo è un quartiere vecchio: perché i giovani non restano qua. Non hanno soldi per comprarsi la casa qua, perché qui costano troppo, e quindi vanno fuori. In genere poi si comprano le case con un giardinetto, perché insomma... La mia fisioterapista – ti faccio un esempio banalissimo – cercava casa, eccetera, perché c’aveva un figlio... Lei lavora a Roma, però la casa a Roma costava tanto. E loro volevano comprare casa, ma non gli bastavano i soldi. E quindi sono andati fuori. A Morlupo: stanno a Morlupo. Che è... vicino, lontano: chiamalo come ti pare – però c’ha una villetta, monofamiliare, col giardino. E lei dice: «Angela, i bambini stanno una meraviglia»; è tutta un’altra cosa [...]

Roberto Cuneo: Confermo comunque. Un amico mio che viveva qua a Val Padana, via Val di Lanzo, si sta comprando casa pure lui a Villa Verde: due chilometri sulla Nomentana fuori dal Raccordo. [...] Perché costano a Roma, le case. [...] I gemelli [...], che abitavano a via Val Padana di fronte ai giardinetti – ho incontrato uno dei due gemelli venerdì scorso, vabbè da un’altra parte: mi ha detto che abitano tutt’e due a Centocelle. Uno convive, e lui vabbè, vive da solo e basta: però stanno tutt’e due a Centocelle. Una compagna di classe che stava sempre a Val Padana oltre, sta pure lei a Centocelle, o più avanti... Sì, sì: stanno tutti fuori quelli dell’età mia.

Roberto Panella: Certi prezzi – io ti parlo di palazzine, tu le vedi da queste finestre: queste palazzine qui di fronte, c’hanno due appartamenti in ristrutturazione, da quello che mi hanno detto 120 metri quadri li hanno venduti a... dai 500 ai 600 mila euro l’uno. E tu capisci che mettere in piedi 500.000, più altri 60.000 euro di lavori: è difficile che un ministeriale riesca a permetterselo. Avranno lo stipendio sicuro, ma non hanno questi redditi. Allora sta incominciando un pochino a cambiare: secondo me il ceto incomincia a essere misto. Cioè, da che prima era solo famiglie fatte da un componente che lavora in un ministero, in un ente pubblico, e [l’altro,] la moglie di solito, che sta a casa; qui abbiamo quasi esclusivamente gente, coppie che lavorano, marito e moglie, spesso tutti laureati, e di conseguenza tutta gente che – essendosi laureata magari negli anni ’60-70, oggi hanno una professione in mano: possono essere magari un ministeriale, un pubblico, e un dipendente di una grossa società; assicurazioni e... che ti posso dire, e Inps, per dire un altro ente grosso insomma. Quindi lavorano tutt’e due, lavorano tutt’e due a livelli decentemente medio-alti, a volte sono anche dirigenti, e a volte sono addirittura professionisti – ingegneri, tecnici, cose di questo genere. Quindi si è alzato secondo me – un po’ perché probabilmente si è alzata la media del livello sociale globalmente; un po’ perché in questa zona viene... c’è una maggior ricerca... viene più ricercato questo tipo di appartamento da gente che ha una disponibilità maggiore. Lo sposo fresco, voglio dire, con uno stipendio solo: 600.000 euro te li devono regalare – perché... dove l’hai messi in piedi? Hai venduto droga fino al giorno prima - perché non vedo come ci sei arrivato...

⁵² Comune di Roma, 1997, pp. 49-51.

Bisogna inoltre considerare che se nel 1991 il 54,7% delle abitazioni del quartiere risultava occupato in proprietà,⁵³ le operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici realizzate negli ultimi anni (le cosiddette “cartolarizzazioni”) hanno comportato – in virtù dei numerosi edifici posseduti da tali enti nel quartiere - il passaggio in proprietà agli inquilini o a terzi di molti alloggi, che potranno un domani essere immessi sul mercato.⁵⁴

Lasciando comunque da parte le previsioni sugli sviluppi futuri, in quanto aspetto che sostanzialmente esula dall’orizzonte dello storico, si proverà ora a tirare le somme delle vicende illustrate formulando alcune conclusioni.

⁵³ La corrispondente percentuale comunale era del 59,4% (Comune di Roma, 1997, pp. 61-63).

⁵⁴ Sulle “cartolarizzazioni”, cfr. Carpaneto, Luciani, 2005, pp. 91-94.

CONCLUSIONI

Nel corso della ricerca si è cercato di contestualizzare l'iniziativa della Società generale immobiliare ai Prati Fiscali e la nascita del quartiere delle Valli nel quadro dell'espansione urbana di Roma nel secondo dopoguerra. Per trarre alcune valutazioni conclusive, è necessario però leggere tali vicende nel più ampio contesto italiano ed internazionale di quella particolare fase storica seguita alla conclusione del secondo conflitto mondiale.

A livello europeo infatti, le esigenze della ricostruzione¹ e i processi di inurbamento della nascente società del benessere hanno costituito i presupposti per uno sviluppo assai intenso dell'attività edilizia, che ha prodotto un enorme ampliamento del patrimonio residenziale. Nelle sole Gran Bretagna, Francia e Germania Federale, tra il 1945 e il 1982 sono stati costruiti nuovi alloggi per quasi 40 milioni di unità immobiliari - "cifre che rappresentano ovunque una percentuale molto alta dello stock disponibile negli anni ottanta".²

Per almeno un decennio dalla fine della guerra, "la politica edilizia è dominata ovunque dalla necessità di fornire nuove case, con la maggior rapidità possibile, cioè dalla volontà di rispondere a una domanda quantitativamente rilevante".³ In questa fase, il boom del settore delle costruzioni va del resto messo in relazione con l'esigenza di ridurre gli alti tassi di disoccupazione e favorire la ripresa economica - intenti che nel caso italiano risultano evidenti nella importante produzione legislativa del biennio 1949-1950. Grazie al piano Fanfani e alle leggi Tupini e Aldisio, infatti, l'edilizia - la cui ripresa dopo la guerra fu "assai più lenta e faticosa di quella dell'industria manifatturiera"⁴ - poté beneficiare di notevoli provvidenze e opportunità di lavoro, che concorsero al rilancio del settore e alla sua "impressionante" crescita negli anni seguenti.⁵ Se la soglia delle 50.000 abitazioni costruite per anno non venne superata che nel 1950, nel quindicennio compreso tra il 1957 e il 1972 la produzione fu

¹ Alla fine del 1945, 6.700.000 dei 31.000.000 di vani di abitazione esistenti in Italia risultavano distrutti o danneggiati; tra questi, 2.500.000 erano assolutamente non abitabili, mentre negli altri si continuava a vivere, pur trattandosi di ripari di fortuna (Candeloro, 1986, p. 16).

² Calabi, 2005, p. 325.

³ Ivi, p. 285.

⁴ Al censimento del 1951, il numero delle stanze disponibili (33.500.000 circa) risultava ancora nettamente inferiore ai livelli dell'anteguerra (34.500.000 nel 1938) (Mori, 1994, p. 179).

⁵ Ivi, p. 225.

costantemente superiore alle 250.000 unità, raggiungendo addirittura le 450.000 nel 1964.⁶

Il boom economico mondiale e l'affermazione della società del benessere erano accompagnati da uno "stato d'animo positivo volto all'edificazione",⁷ che era parte integrante di una concezione ottimistica del progresso inteso come possibilità di sviluppo continuo per un tempo indefinito.

In Italia, sia le forze al governo che quelle di opposizione, pur con motivazioni diverse, sostennero a lungo l'attività edilizia, in quanto alla costruzione di case veniva unanimemente riconosciuta la funzione di "volano, pilastro, sostegno e guida dell'economia del paese".⁸ Negli anni Cinquanta e Sessanta il boom della produzione edilizia si accompagnò però a una politica del territorio nel complesso debole e prona agli interessi privati.

Anche se non scritto in nessun programma o testo normativo esplicito, ciò che appare dai fatti e dalla pratica della pubblica amministrazione è la sistematica trasformazione delle utilità collettive offerte dal territorio – dalle infrastrutture alle risorse ambientali – in valori appropriabili dai percettori e dagli intermediari della rendita. In tal modo si premiava il capitale non direttamente produttivo a scapito degli investimenti e delle figure sociali produttive, incoraggiando famiglie e imprese a investire nel settore immobiliare anche dove e quando esso, oltre che economicamente parassitario, si presentava distruttivo nei confronti delle stesse condizioni ambientali locali che ne avevano promosso la valorizzazione, fossero esse le città o le aree turistiche interessate dalle seconde case.⁹

In questo contesto - al di là di isolate eccezioni, tra le quali spicca il caso di Bologna¹⁰ - le maggiori città italiane, investite da flussi immigratori di straordinaria portata, sono cresciute in maniera tanto intensa quanto disordinata, assumendo tratti che le hanno spesso rese "ostiche e invivibili".¹¹ In generale, ciò è stato conseguenza della scelta di privilegiare l'iniziativa privata rispetto al controllo pubblico, con la sostanziale rinuncia ad adottare efficaci politiche di pianificazione dei tempi e modi dell'espansione urbana.

L'aspetto peggiore del modello di sviluppo italiano fu probabilmente l'incontrollata speculazione edilizia. Dal 1950 al 1980 si verificarono mutamenti catastrofici nel paesaggio urbano e rurale della penisola; molti centri storici di città furono trasformati irreversibilmente, mentre i sobborghi crebbero come

⁶ Istat, 1986, p. 243.

⁷ Calabi, 2005, p. 10.

⁸ Cervellati, 1976, p. 359.

⁹ Dematteis, 1995, p. 668.

¹⁰ Ginsborg, 1989, pp. 274-275, 400-403.

¹¹ Lanaro, 1994, p. 251.

caotiche giungle di cemento. Migliaia di chilometri di costa furono rovinati per sempre da speculatori che si arricchirono nel soddisfare la domanda di alberghi e seconde case. Boschi, valli alpine, villaggi di pescatori, lagune e isole furono inquinati, distrutti o resi irriconoscibili. L'Italia urbana si ampliava disordinatamente, senza controlli e senza piani regolatori, il suo nuovo volto era rappresentato dai sobborghi di Roma, Napoli e Palermo, dalla periferia di Milano, dai grossi centri turistici come Cervinia, Cortina, Rimini, Viareggio. Fu così che gli italiani si guadagnarono la fama di essere incapaci di proteggere i propri tesori naturali e urbanistici.¹²

Come evidenziato da Lando Bortolotti, se “le amministrazioni comunali, nel dopoguerra, si limitarono (quando non fecero di peggio) a razionalizzare e favorire le tendenze spontanee della rendita [...] da parte del governo non si conduceva altra politica urbanistica, se non quella di lasciar fare il suo gioco alla speculazione”.¹³ Esemplare, a tale proposito, resta la vicenda della legge proposta alla fine del 1962 - nella fase inaugurale, e al tempo stesso più produttiva in termini di riforme, del centro-sinistra - dal ministro democristiano dei Lavori pubblici Sullo, e poi rilanciata in una versione più *soft* dal suo successore socialista Pieraccini.¹⁴ Il suo affossamento e le modalità con cui avvenne, testimoniano infatti con sufficiente chiarezza come le forze al governo fossero sostanzialmente contrarie ad ogni ipotesi di organica gestione dell'espansione delle città da parte della mano pubblica.

In relazione a tali dinamiche, l'Italia si è caratterizzata rispetto agli altri paesi europei per le carenze nella pianificazione del territorio e la generale inadeguatezza degli ambienti urbani, frutto di processi di crescita improntati alla *deregulation* e alla predominanza di grandi e piccoli interessi privati.¹⁵

Le vicende urbanistiche legate alla nascita del quartiere delle Valli - con il piano particolareggiato che ha rovesciato le previsioni del piano regolatore generale,

¹² Ginsborg, 1989, p. 334. Merita segnalare il più ampio rilievo di Hobsbawm, secondo il quale “da quando le autorità governative, sia a Est sia a Ovest, scoprirono la possibilità di applicare metodi industriali per la rapida edificazione di alloggi popolari a basso costo, le periferie delle città si riempirono di squalidi palazzoni pieni di appartamenti, che faranno passare alla storia gli anni '60 come il decennio più disastroso nella storia dell'urbanizzazione” (Hobsbawm, 1999, p. 308).

¹³ Bortolotti, 1978, p. 221.

¹⁴ Il progetto originario della riforma urbanistica prevedeva che gli enti locali potessero espropriare tutti i terreni fabbricabili compresi nei confini del piano regolatore, per attrezzarli con le opere di urbanizzazione primaria e quindi rivenderli ai privati ad un prezzo ovviamente maggiorato; i privati avrebbero acquistato il solo diritto di superficie - e non la proprietà del suolo, che sarebbe rimasta ai Comuni, i quali grazie alla riforma avrebbero potuto assumere un reale potere di controllo su tempi e modalità dell'espansione urbana (Ginsborg, 1989, pp. 368-369. Lanaro, 1994, pp. 322-324. Crainz, 1996, pp. 130-132).

¹⁵ Benevolo, 2004, pp. 205-214.

modificando la destinazione dei terreni dei Prati Fiscali da verde pubblico ad aree edificabili - vanno dunque lette in questo quadro generale.

Esse testimoniano chiaramente dello stretto rapporto dell'amministrazione capitolina con i proprietari fondiari e i promotori edilizi - con la prima che in questo caso ha sostanzialmente garantito le condizioni per il libero dispiegarsi degli interessi dell'Immobiliare. Un esempio evidente di come l'ipotesi di ampliamento della città gestito dai poteri pubblici sulla base di una autonoma politica di piano sia stata scartata a favore di una crescita sostanzialmente demandata alle logiche e alle istanze degli operatori privati.

Va d'altronde rimarcato come, nell'ambito di una espansione demografica di eccezionale portata e di un fabbisogno di case particolarmente elevato, il sacrificio di un'area verde a favore di nuove edificazioni residenziali andasse di fatto incontro ad aspettative sociali diffuse. Più in generale infatti, nel valutare i processi di crescita delle città italiane nei decenni del secondo dopoguerra, va adeguatamente considerata la circostanza che i quartieri che ne sono stati il prodotto - al di là della loro genesi e delle loro caratteristiche strutturali - hanno sostanzialmente rappresentato per milioni di famiglie la condizione di accesso alla modernità.¹⁶ Da questo punto di vista, Aurelio Lepre ha efficacemente colto alcuni aspetti delle articolate ed anche contraddittorie istanze sociali, economiche e culturali insite nei grandi processi di inurbamento e crescita delle città che hanno caratterizzato questa importante fase di modernizzazione del nostro paese.

Gli urbanisti condussero una dura polemica contro la speculazione edilizia, contro quello che fu definito il saccheggio delle città. Ma essa ebbe sull'opinione pubblica un'incidenza minore di quanto si potrebbe ritenere se si considerasse solo la vivacità con cui fu combattuta e l'asprezza delle accuse rivolte ai costruttori. In realtà, lo sviluppo edilizio, per quanto potesse essere distorto e andare a vantaggio di ristretti gruppi di speculatori, rispondeva a una esigenza profonda, a una fame di case molto sentita. Avere ottenuto la proprietà di un appartamento sufficientemente ampio appariva a molti italiani un risultato individuale troppo apprezzabile, per il momento, perché se ne potessero considerare i costi sociali. D'altra parte, se l'aspetto delle più importanti città mutò decisamente in peggio, quello interno delle case migliorò nettamente. Mentre gli urbanisti avevano in mente progetti di città ideali, dalle quali quelle italiane si andavano sempre più discostando, la gente guardava alla qualità della sua vita quotidiana, che migliorava.¹⁷

¹⁶ Dematteis, 1995, pp. 699-700.

¹⁷ Lepre, 1999, p. 187.

Come sottolineato nelle conclusioni del secondo capitolo, d'altronde, nella valutazione dei diversi quartieri della città, accanto all'analisi dei processi che ne hanno segnato la nascita, riveste la massima importanza la considerazione della loro qualità intrinseca sotto il profilo dell'assetto urbanistico, della dotazione di servizi e delle condizioni di vita garantite ad abitanti e frequentatori.

Quattro decenni or sono, Antonio Cederna apriva il suo *Mirabilia Urbis* con una serie di vedute di recenti complessi edilizi della periferia romana, che nelle intenzioni dell'autore dovevano dare "soltanto un'idea, minima e approssimativa, dell'obbrobrio urbanistico della Roma contemporanea". La prima di queste fotografie ritraeva i palazzi delle vie Conca d'Oro e Val d'Ala - suggestivamente definiti nello stesso volume "l'avanzata della muraglia cinese al di là dell'Aniene"¹⁸ - con in primo piano le sterpaglie del pratone. L'immagine del quartiere delle Valli inaugurava così una galleria di insediamenti rappresentativi della degradazione delle periferie del secondo dopoguerra.¹⁹

Cederna conduceva allora una appassionata battaglia intellettuale contro le grandi trasformazioni che la città stava vivendo in una fase di straordinaria espansione demografica ed edilizia, esprimendo in maniera particolarmente incisiva il disagio di quanti vedevano le preziose testimonianze del passato e la stessa identità di Roma insidiate dalla dilatazione e dalle profonde alterazioni del tessuto urbano.²⁰

Ma lo storico che oggi volga il proprio sguardo verso quegli stessi processi, adotta lenti cui il tempo ha conferito maggiore spessore prospettico, che gli consentono una più precisa messa a fuoco e una più articolata considerazione delle diverse circostanze.

Nel caso qui analizzato va dunque evidenziato come, in virtù di un piano di lottizzazione che non ha eccessivamente calcato la mano in termini di densità edilizia, scartando in linea di massima la soluzione della fabbricazione continua sul fronte stradale e prevedendo una discreta dotazione di spazi liberi tra i palazzi - come anche, ma per tutt'altre dinamiche, grazie alla mancata edificazione del pratone - il quartiere delle Valli, nonostante la tipologia intensiva degli edifici della sua parte centrale, presenta un impianto sufficientemente arioso, che lo differenzia in positivo

¹⁸ Cederna, 1965, p. 92.

¹⁹ Vidotto ha sottolineato che l'apparato iconografico di *Mirabilia Urbis* "appare piuttosto «tendenzioso», poiché nelle fotografie "le brutture sono documentate, per circa la metà dei casi, dai retri degli edifici" (Vidotto, 2001, p. 429).

²⁰ Circa un secolo prima, in una poesia delle *Fleurs du Mal* Charles Baudelaire aveva magistralmente espresso il sentimento di sconcerto provocato dalle radicali trasformazioni di Parigi a seguito dei *grands travaux* promossi da Napoleone III e dal prefetto della Senna Haussmann: "Le vieux Paris n'est plus (la forme d'une ville / Change plus vite, hélas, que le coeur d'un mortel)" (Benevolo, 2004, pp. 4, 185).

dall'atmosfera claustrofobica e soffocante di altri quartieri coevi. Gli spazi comuni, sia pubblici che condominiali, hanno costituito una preziosa risorsa per gli abitanti, come luoghi deputati all'incontro e alla socialità.

Ampiamente deficitaria è rimasta invece a lungo la dotazione di servizi collettivi, per i quali il quartiere si è in buona parte appoggiato alle zone circostanti, e in particolar modo a quelle di precedente iniziativa pubblica - non vivificando il contesto urbano in cui si è andato ad inserire, ed anzi aggiungendo ulteriore carico in termini di utenza alle strutture esistenti. Sotto questo profilo, il rapporto "simbiotico" tra amministrazione pubblica e interessi privati non ha prodotto esiti apprezzabili, mentre solo nei prossimi anni - a circa mezzo secolo dalla sua edificazione - il quartiere potrà finalmente beneficiare di servizi essenziali come il parco e l'allaccio alla rete della metropolitana.

Tali realizzazioni possono essere considerate il frutto, pur maturato in tempi estremamente lunghi, di una fase in cui - nell'ambito del trapasso dalla "età dell'oro" ai "decenni di crisi",²¹ con la messa in discussione degli assetti e delle stesse coordinate mentali della società del benessere - l'ideologia della crescita illimitata caratteristica del dopoguerra ha ceduto il passo alla progressiva diffusione di istanze di tutela dell'ambiente e del territorio, che hanno comportato una maggiore attenzione agli aspetti qualitativi della realtà urbana. A partire dagli anni Settanta infatti - in relazione anche alla minore pressione demografica sui grandi centri - in Italia si è posto il problema di contenere l'espansione edilizia in funzione della riqualificazione del tessuto cittadino e del miglioramento del contesto ambientale e degli standard urbanistici, in generale assai carenti.²²

Tali nuovi orientamenti per uno sviluppo urbano maggiormente "sostenibile", si riflettono nella vicenda del pratone (come anche nell'arresto di altre iniziative dell'Immobiliare illustrate nel capitolo II), la cui mancata edificazione ha rappresentato una importante vittoria per i cittadini delle Valli, a più riprese mobilitatisi per la destinazione dell'area a verde pubblico.

Nei prossimi anni, la realizzazione del parco e della diramazione della linea B fino a Conca d'Oro comporterà un miglioramento della qualità della vita per gli abitanti, mentre il quartiere verrà a disporre delle condizioni necessarie per assumere, nella Roma del terzo millennio, quel rilievo pienamente metropolitano che fino ad oggi gli ha sostanzialmente difettato.

²¹ Hobsbawm, 1999.

²² Calabi, 2005, pp. 335-336.

ELENCO DELLE OPERE CITATE

- Ajello, Nello: 1976: *Il settimanale di attualità*, in Castronovo, Valerio, Tranfaglia, Nicola (a cura di), *La stampa italiana del neocapitalismo*, Laterza, Roma-Bari, pp. 173-249.
- Angeletti, Paolo, Ciancarelli, Luca, Ricci, Marcello, Vallifuoco, Giuseppe, 1984: *Case romane. La periferia e le case popolari*, Clear, Roma.
- Archivio di Stato di Roma, 1998: *L'archivio del Genio civile di Roma. Inventario a cura di Raffaele Santoro*, Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio centrale per i beni archivistici, Roma.
- *Artefici del lavoro italiano*, 1956: a cura dell'Istituto di arti e mestieri per gli orfani dei lavoratori italiani caduti in guerra F. D. Roosevelt, 3 voll., Tipografia Castaldi, Roma.
- Ascolani, Augusto, Birindelli, Anna Maria, Gesano, Giuseppe, 1974: *L'integrazione degli immigrati in ambiente urbano. Risultati di un'indagine a Torino e a Roma*, Comitato italiano per lo studio dei problemi della popolazione, Roma.
- Aureli Cutillo, Enrica, Mignella Calvosa, Fiammetta, 1989: *Roma, città singolare*, in Eadd. (a cura di), *Abitare a Roma. Urbanizzazione e crescita urbana*, Franco Angeli, Milano, pp. 11-67.
- Avarello, Paolo, 2000: *L'urbanizzazione*, in De Rosa, Luigi (a cura di), *Roma del Duemila*, Laterza, Roma-Bari, pp. 159-201.
- Bartolini, Francesco, 2001: *Roma borghese. La casa e i ceti medi tra le due guerre*, Laterza, Roma-Bari.
- Benevolo, Leonardo, 1980: *Storia della città*, Laterza, Roma-Bari (prima ed. 1975).
- Benevolo, Leonardo, 1992: *Roma dal 1870 al 1990*, Laterza, Roma-Bari.
- Benevolo, Leonardo, 2004: *La città nella storia d'Europa*, Laterza, Roma-Bari (prima ed. 1993).
- Beretta Anguissola, Luigi (a cura di), 1963: *I 14 anni del piano Ina Casa*, Staderini, Roma.
- Berlinguer, Giovanni, Della Seta, Piero, 1976: *Borgate di Roma*, Editori Riuniti, Roma (prima ed. 1961).

- Bettini, Romano, 1976: *Il decentramento urbano a Roma*, Editrice Tecnico Scientifica, Pisa.
- Bodo, Carola, 1966: *Le attrezzature sportive nel territorio del Comune di Roma*, in Istituto nazionale di urbanistica (a cura di), *Roma: verso un sistema generale del verde*, estratto da «Urbanistica», n. 46-47, 1966, Istituto nazionale di urbanistica, Roma, pp. 103-105.
- Bonomo, Bruno, 2003: *Dalla borgata di Prato Rotondo al quartiere Magliana. Storia di una comunità di immigrati nella Roma del secondo dopoguerra*, «Giornale di storia contemporanea», VI, n.1, giugno, pp. 77-99.
- Bonomo, Bruno, 2004: *Il dibattito storiografico sulle migrazioni interne italiane del secondo dopoguerra*, «Studi Emigrazione», XLI, n. 155, pp. 679-692.
- Bonomo, Bruno, 2005: *Le lotte per la casa alla Magliana negli anni Settanta*, «Dimensioni e problemi della ricerca storica», XVII, n. 1, pp. 176-180.
- Bortolotti, Lando, 1978: *Storia della politica edilizia in Italia. Proprietà, imprese edili e lavori pubblici dal primo dopoguerra ad oggi (1919-1970)*, Editori Riuniti, Roma.
- Bortolotti, Lando, 1988: *Roma fuori le mura. L'Agro romano da palude a metropoli*, Laterza, Roma-Bari.
- Bortolotti, Lando, 2002: *Storia, città e territorio*, Franco Angeli, Milano.
- Brazzoduro, Marco, 1989: *L'abusivismo a Roma e la formazione delle nuove aree periferiche*, in Aureli Cutillo, Mignella Calvosa (a cura di), *Abitare a Roma. Urbanizzazione e crescita urbana*, Franco Angeli, Milano, pp. 215-247.
- Bruschi, Andrea, 2003: *La variante generale del 1942 al Piano regolatore di Roma*, in «Roma moderna e contemporanea», anno XI, n. 3, pp. 619-627.
- Budinis, Manlio, 1960: *Risultati di un'inchiesta Doxa sulle abitazioni nelle città grandi italiane*, in «Quaderni della Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola», n. 14, pp. 26-29.
- Buonora, Paolo, 1998: *Marchigiani a Roma fra '800 e '900*, in Sori, Ercole (a cura di), *Le Marche fuori dalle Marche. Migrazioni interne ed emigrazione all'estero tra XVIII e XX secolo. Atti del convegno internazionale organizzato dall'Istituto di Storia economica e Sociologia dell'Università di Ancona, Fabriano 20 e 21, Fermo 21 e 22 marzo 1997*, Quaderni di «Proposte e ricerche», Ancona.

- Caffiero, Marina, 1996: *Torlonia*, in Reinhardt, Volker (a cura di), *Le grandi famiglie italiane. Le élites che hanno condizionato la storia d'Italia*, Neri Pozza, Vicenza (ed. originale tedesca, 1992), pp. 592-596.
- Calabi, Donatella, 2005: *Storia della città. L'età contemporanea*, Marsilio, Venezia.
- Candeloro, Giorgio, 1986: *Storia dell'Italia moderna*, vol. XI *La fondazione della Repubblica e la ricostruzione. Considerazioni finali*, Feltrinelli, Milano.
- Caracciolo, Alberto, 1993: *I sindaci di Roma*, Donzelli, Roma.
- Caracciolo, Alberto, 1999: *Roma capitale. Dal Risorgimento alla crisi dello Stato liberale*, Editori riuniti, Roma (prima ed. 1956).
- Carle, Lucia (a cura di), 1998: *L'identità urbana in Toscana. Aspetti metodologici e risvolti operativi di una ricerca pluridisciplinare, XVI-XX secolo*, Marsilio, Venezia.
- Carpaneto, Giorgio, 1991: *Quartiere XVI Monte Sacro*, in *I rioni e i quartieri di Roma*, vol. VII, Newton Compton, Roma, pp. 1993-2018.
- Carpaneto, Rodolfo, Luciani, Vincenzo (a cura di), 2005: *Storia sociale della casa a Roma. Vecchie e nuove emergenze abitative*, Associazione culturale Aldo Tozzetti, Roma.
- Cederna, Antonio, 1956: *I vandali in casa*, Laterza, Bari.
- Cederna, Antonio, 1965: *Mirabilia Urbis: cronache romane, 1957-65*, Einaudi, Torino.
- Cervellati, Pier Luigi, 1976: *Rendita urbana e trasformazioni del territorio*, in Castronovo, Valerio (a cura di), *L'Italia contemporanea 1945-1975*, Einaudi, Torino, pp. 337-377.
- Chiapparino, Francesco, 2003: *Gualino, Riccardo*, in *Dizionario biografico degli italiani*, vol. 60, Istituto della enciclopedia italiana, Roma, pp. 172-178.
- Clementi, Alberto, Perego, Francesco (a cura di), 1983a: *La metropoli «spontanea». Il caso di Roma*, Dedalo, Bari.
- Clementi, Alberto, Perego, Francesco, 1983b: *Un'interpretazione della periferia moderna*, in Idd. (a cura di), *La metropoli «spontanea». Il caso di Roma*, Dedalo, Bari, pp. 217-248.
- Clerici, Maurizio, Teresi, Paolo, Vitellozzi, Annibale, 1966: *Le attrezzature sportive del verde pubblico a livello di quartiere*, in Istituto nazionale di urbanistica (a cura di), *Roma: verso un sistema generale del verde*, estratto da

- «Urbanistica», n. 46-47, 1966, Istituto nazionale di urbanistica, Roma, pp. 106-109.
- Colasante, Domenico, 1983: *1925-1981: la città legale*, in Clementi, Alberto, Perego, Francesco (a cura di), *La metropoli «spontanea». Il caso di Roma*, Dedalo, Bari, pp. 249-289.
 - Comune di Roma, 1953: *Gli edifici scolastici comunali nel decennio 1943-1953*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio di Statistica e Censimento, 1958: *Alloggi precari a Roma. Indagine disposta dalla Commissione consiliare speciale per lo studio del problema della casa sugli abitanti delle grotte dei ruderi e delle baracche*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio di Statistica e Censimento, 1960: *Roma. Popolazione e territorio dal 1860 al 1960 con la distribuzione territoriale dei risultati dei censimenti*, Roma.
 - Comune di Roma, 1966: *Il traffico a Roma. La situazione attuale e le previsioni fino al 1985. Primo rapporto della Commissione di indagine costituita dal Comune di Roma*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio di Statistica e censimento, 1969: *Annuario statistico della città di Roma - anno 1964 – con dati retrospettivi per il decennio 1955-1964 e serie storiche dal 1860*, Roma.
 - Comune di Roma, Ripartizione XI Commercio annona mercati, 1975: *Mercati comunali all'ingrosso ed al minuto*, Roma.
 - Comune di Roma, Assessorato Igiene e sanità, 1976: *Strutture socio-sanitarie di Roma*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio di statistica e censimento, 1978: *I censimenti del 1971 nel Comune di Roma*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio speciale del Piano regolatore, 1982: *Uspr Documenti 4. Urbanistica per il verde pubblico*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio di Statistica e censimento, 1986: *Il 12° censimento della popolazione a Roma – 25 ottobre 1981: dati per zone urbanistiche e circoscrizioni amministrative*, Roma.
 - Comune di Roma, Ufficio Studi e programmazione economica, 1987: *Roma in cifre. Rapporto 1987 sulla città*, Roma.

- Comune di Roma, 1990: Ripartizione V – Direzione II Edilizia scolastica, *Scuole pubbliche di pertinenza comunale ripartite per Circoscrizione amministrativa, per zona urbanistica e per ordine e grado, anno scolastico 1989-90*, Roma.
- Comune di Roma, Ufficio di Statistica, 1997: *Il 13° censimento della popolazione - 20 ottobre 1991. Il Piano di lavoro del Comune di Roma: una metodologia operativa. In appendice: dati per Zone urbanistiche e Circoscrizioni amministrative*, Roma.
- Comune di Roma, Conservatoria del patrimonio immobiliare, Università degli studi di Roma “La Sapienza”, Dipartimento di Studi geoeconomici, statistici, storici per l’analisi regionale (a cura di), 2001: *Rapporto sul patrimonio immobiliare. Dimensione, localizzazione e valore dei beni di proprietà comunale*, Palombi, Roma.
- Costantino, Matteo, 2003a: *Tecniche e realizzazioni*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 51-54.
- Costantino, Matteo, 2003b: *L’opera della Sogene*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 159-191.
- Crainz, Guido, 1996: *Storia del miracolo italiano. Culture, identità, trasformazioni fra anni cinquanta e sessanta*, Donzelli, Roma.
- Cuccia, Giuseppe, 1991: *Urbanistica Edilizia Infrastrutture di Roma Capitale 1870-1990*, Laterza, Roma-Bari.
- Cuccia, Giuseppe, 2003a: *Il ciclo produttivo*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 46-50.
- Cuccia, Giuseppe, 2003b: *La concezione ed applicazione di nuove tecniche*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 134-158.
- Danelon Vasoli, Nidia, 1999: *Gerini, Gerino*, in *Dizionario biografico degli italiani*, vol. 53, Istituto della enciclopedia italiana, Roma, pp. 422-425.
- De Grassi, Mario, 1979: *Le condizioni abitative e la struttura dei redditi a Roma*, in Id. (a cura di), *La situazione abitativa a Roma*, Dei, Roma, pp. 71-208.

- Della Seta, Piero, Della Seta, Roberto, 1988: *I suoli di Roma: uso e abuso del territorio nei cento anni della capitale*, Editori Riuniti, Roma.
- Dematteis, Giuseppe, 1995: *Le trasformazioni territoriali e ambientali*, in Barbagallo, Francesco, et al. (a cura di), *Storia dell'Italia repubblicana*, vol. II, *La trasformazione dell'Italia: sviluppo e squilibri*, t. I, *Politica, economia, società*, Einaudi, Torino, pp. 659-709.
- De Mucci, Raffaele, 1984: *La politica dei cittadini. Forme e strumenti di partecipazione politica nei sistemi urbani*, Franco Angeli, Milano.
- De Nicolò, Marco, 1996: *La lente sul Campidoglio. Amministrazione capitolina e storiografia*, Istituto nazionale di studi romani, Roma.
- De Nicolò, Marco, 2000: *I problemi della città, le scelte capitoline*, in De Rosa, Luigi (a cura di), *Roma del Duemila*, Laterza, Roma-Bari, pp. 79-117.
- *Deputati e senatori*, 1960: *I deputati e i senatori del terzo Parlamento repubblicano*, Navicella, Roma.
- De Rosa, Luigi, 2000: *Introduzione*, in Id. (a cura di), *Roma del Duemila*, Laterza, Bari, pp. VII-XV.
- Di Biagi, Paola (a cura di), 2001: *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni '50*, Donzelli, Roma.
- Di Liegro, Luigi, Placidi, Franco, 1977: *Servizi sociali a Roma*, Editoriale italiana, Roma.
- Di Majo, Luigi, Insolera, Italo, 1986: *L'Eur e Roma dagli anni Trenta al Duemila*, Laterza, Roma-Bari.
- Erban, Francesco, 2000: *La vita culturale*, in De Rosa, Luigi (a cura di), *Roma del Duemila*, Laterza, Roma-Bari, pp. 251-303.
- Ferrarotti, Franco, 1974a: *Roma da capitale a periferia*, Laterza, Roma-Bari (prima ed. 1970)
- Ferrarotti, Franco, 1974b: *Vite di baraccati. Contributo alla sociologia della marginalità*, Liguori, Napoli.
- Fidanzia, Roberta, 2003: *Il Quartiere Giuliano-Dalmata di Roma tra memoria e attualità*, «Storiadelmondo», periodico telematico di storia e scienze umane, n.3, febbraio 2003 (<http://www.drengo.it/sm/3/fidanzia.quartiere.pdf>).
- Fiori, Cesira, 1965: *Una donna nelle carceri fasciste*, Editori Riuniti, Roma.
- Fiori, Cesira, 1979: *La confinata*, La Pietra, Milano.
- Forcella, Enzo, 1974: *Celebrazione di un trentennio*, Mondadori, Milano.

- Formigari, Vittorio, Muscolino, Piero, 1983: *La metropolitana a Roma: notizie dalle origini e ricordi degli autori*, Calosci, Cortona.
- Formigari, Vittorio, Muscolino, Piero, 2004: *Le tramvie del Lazio: storia dalle origini*, Calosci, Cortona.
- Francescangeli, Laura, 1996: *Fonti archivistiche per la storia dell'amministrazione comunale dopo il 1870 nell'Archivio storico capitolino*, in De Nicolò, Marco (a cura di), *L'amministrazione comunale di Roma. Legislazione, fonti archivistiche e documentarie, storiografia*, Il Mulino, Bologna, pp. 259-323.
- Frutaz, Amato Pietro (a cura di), 1962: *Le piante di Roma*, 3 voll., Istituto di studi romani, Roma.
- Giannini, Luciano, *Profilo storico dell'impresa*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 113-122.
- Ginatempo, Nella, 1975: *La casa in Italia. Abitazioni e crisi del capitale*, Mazzotta, Milano.
- Ginsborg, Paul, 1989: *Storia d'Italia dal dopoguerra a oggi. Società e politica 1943-1988*, Einaudi, Torino.
- Gioia, Annabella, 1993: *Non andavano in via Veneto. Racconti di donne inurbate nella Roma degli anni cinquanta*, «L'Annale '92», Irsifar, Roma, pp. 41-66.
- Giordano, Silvano, 2000: *Sisto V*, in *Enciclopedia dei papi*, vol. III, Istituto della enciclopedia italiana, Roma, pp. 202-222.
- Girardi, Franco, 2003: *Dall'ideazione alla progettazione*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 42-45.
- Golini, Antonio, 2000: *La popolazione*, in De Rosa, Luigi (a cura di), *Roma del Duemila*, Laterza, Bari, pp. 119-157.
- Governatorato di Roma, 1931: *Piano regolatore di Roma 1931 - Anno IX*, Treves Treccani Tumminelli, Milano-Roma.
- Grispigni, Marco, 1990: *Tra protagonismo sociale, antagonismo e collaborazione istituzionale: l'esperienza dei comitati di quartiere*, in *Società civile e istituzioni nel Lazio. Nuovi bisogni, movimenti, partecipazione, rappresentanze*, Kairos, Roma, pp. 1-24.

- Guccione, Margherita, Segarra Lagunes, Maria Margarita, Vittorini, Rosalia (a cura di), 2002: *Guida ai quartieri romani INA Casa*, Gangemi, Roma.
- Guerrieri, Francesco, 1964: *Crisi della circolazione urbana: sistemi per migliorare la velocità dei mezzi di pubblico trasporto in superficie*, in *Atti del quarto convegno nazionale degli ingegneri del traffico – Pistoia, 29-31 maggio 1964*, Padova, pp. 201-212.
- Hobsbawm, Eric J., 1999: *Il secolo breve. 1914-1991: l'era dei grandi cataclismi*, Rizzoli, Milano (prima ed. italiana 1995).
- *Inchiesta sui Comitati di quartiere a Roma*, 1976: supplemento a «La nostra assemblea», anno II, n. 3-4, estate 1976 (a cura di Roberto Morozzo della Rocca).
- Insolera, Italo, 1993: *Roma moderna. Un secolo di storia urbanistica, 1870-1970*, Einaudi, Torino (prima ed. 1962).
- Insolera, Italo, Sette, Alessandra Maria, 2003: *Roma tra le due guerre: cronache da una città che cambia*, Palombi, Roma.
- Isnenghi, Mario, 2004: *L'Italia in piazza. I luoghi della vita pubblica dal 1848 ai giorni nostri*, Il Mulino, Bologna (prima ed. 1994).
- Istat, 1970: *10° Censimento generale della popolazione - 15 ottobre 1961*, vol. X *Atti del censimento*, Roma.
- Istat, 1986: *Sommario di statistiche storiche 1926-1985*, Istat, Roma.
- Istat, 2005: *Il valore della moneta in Italia dal 1861 al 2004*, Istat, Roma.
- Istituto centrale per l'edilizia economica e popolare, 1950: *Stato ed aziende in cooperazione per la casa in proprietà alla famiglia*, Istituto grafico tiberino, Roma.
- Istituto nazionale di urbanistica (a cura di), 1966: *Roma: verso un sistema generale del verde*, estratto da «Urbanistica», n. 46-47, 1966, Istituto nazionale di urbanistica, Roma.
- Ivella, Renzo, Liuzzo, Gabriele, 1957: *Commento al Regolamento Edilizio di Roma*, Stamperia nazionale, Roma.
- *L'istituto delle case popolari di Roma. Il contributo dell'I.C.P. alla ricostruzione edilizia*, «Documenti di vita italiana», V, 1955, n. 43, pp. 3403-3404.

- Lanaro, Silvio, 1994: *Storia dell'Italia repubblicana. L'economia, la politica, la cultura, la società dal dopoguerra agli anni '90*, Marsilio, Venezia (prima ed. 1992).
- Lentini, Giovanna, 2003: *L'archivio della Società Istituto città del progresso*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 98-103.
- Lepre, Aurelio, 1999: *Storia della prima Repubblica. L'Italia dal 1943 al 1998*, Il Mulino, Bologna (prima ed. 1993).
- Madotto, Lauretta, Pulicati, Simonetta, 1990: *La città verde: i problemi, i progetti e l'arcipelago ambientalista a Roma*, in AA. VV., *Società civile e istituzioni nel Lazio. Nuovi bisogni, movimenti, partecipazione, rappresentanze*, Kairos, Roma, pp. 75-95.
- Mammarella, Giuseppe, 1998: *L'Italia contemporanea 1943-1998*, Il Mulino, Bologna.
- Manieri Elia, Mario, 1991: *Roma capitale: strategie urbane e uso delle memorie*, in Caracciolo, Alberto (a cura di), *Storia d'Italia. Le regioni dall'Unità a oggi. Il Lazio*, Einaudi, Torino, pp. 511-557.
- Marcelloni, Maurizio, 1974: *Roma: momenti della lotta per la casa*, in Daolio, Andreina (a cura di), *Le lotte per la casa in Italia. Milano, Torino, Roma, Napoli*, Feltrinelli, Milano, pp. 85-124.
- Marinelli, Maria Emanuela, 2003: *La Società generale immobiliare tra il 1862 ed il 1920*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 64-86.
- Martinelli, Franco, 1964: *Ricerche sulla struttura sociale della popolazione di Roma (1871-1961)*, Goliardica, Pisa.
- Martini, Alfredo, 2003: *La Società generale immobiliare nella memoria dei dirigenti: storia di un'impresa di promozione edilizia*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 26-36.
- Montani, Anna Rosa, 1993: *Le comunità locali urbane. Quartieri e centro di Roma*, Bulzoni, Roma.
- Mori, Giorgio, 1994: *L'economia italiana tra la fine della seconda guerra mondiale e il "secondo miracolo economico" (1945-58)*, in Barbagallo, Francesco (a cura di), *Storia dell'Italia repubblicana*, vol. I, *La costruzione*

- della democrazia. *Dalla caduta del fascismo agli anni Cinquanta*, Einaudi, Torino, pp. 129-230.
- Muratore, Giorgio, 2003: *Il ruolo della Società generale immobiliare nella storia dell'architettura e della città contemporanea*, in Puzzuoli, Paola (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 13-18.
 - Musci, Aldo, 1990: *Venti anni di lotta per la casa a Roma*, in Cripes – Centro ricerche politiche economiche e sociali “Agostino Novella”, *Società civile e istituzioni nel Lazio. Nuovi bisogni, movimenti, partecipazione, rappresentanze*, Kairos, Roma, pp. 25-54.
 - Muscolino, Piero, Timarco, Elina, 1987: *I trasporti pubblici di Roma. Notizie ed immagini dal 1845 ai nostri giorni*, Di Giacomo, Roma.
 - Nata, Sebastiano, 2005: *Delle Valli*, in Cerasa, Giuseppe (a cura di), *La città fuori le mura. Roma come non l'avete mai vista*, Gruppo Editoriale L'Espresso, Roma 2005, pp. 113-115.
 - Natoli, Aldo, 1954: *Il sacco di Roma. La speculazione edilizia all'ombra del Campidoglio*, Lugli, Roma.
 - Neri Serneri, Simone, 2003: *Culture e politiche del movimento ambientalista*, in *L'Italia repubblicana nella crisi degli anni settanta*, vol. II, *Culture, nuovi soggetti, identità*, Rubbettino, Soveria Mannelli, pp. 367-399.
 - Nibby, Antonio, 1988: *Viaggio antiquario ne' contorni di Roma*, Forni, Bologna (ristampa anastatica dell'edizione del 1819).
 - Oliva, Federico, 1997: *L'uso del suolo: scarsità indotta e rendita*, in Barca, Fabrizio (a cura di), *Storia del capitalismo italiano dal dopoguerra a oggi*, Donzelli, Roma, pp. 545-577.
 - Pagnotta, Grazia, 1997: *All'ombra del Campidoglio. Sindaci e giunte a Roma dal dopoguerra al 1993*, vol. I, suppl. a «Il manifesto», 12 novembre, Roma.
 - Pagnotta, Grazia, 2002: *Roma in movimento nelle fotografie dell'archivio Atac, 1900-1970*, Editori Riuniti, Roma.
 - Papa, Catia, 2001: *Alle origini dell'ecologia politica in Italia. Il diritto alla salute e all'ambiente nel movimento studentesco*, in *L'Italia repubblicana nella crisi degli anni settanta*, vol. II, *Culture, nuovi soggetti, identità*, Rubbettino, Soveria Mannelli, pp. 401-431.

- Perego, Francesco, 1986: *L'abusivismo, specchio segreto delle politiche della casa a Roma*, in Iacp di Roma, *Tra cronaca e storia. Contributi critici e realtà operativa*, Iacp di Roma, Roma, pp. 33-46.
- Piccioni, Lidia, 2003: *I "confini" di Roma contemporanea*, «Storia urbana», n. 102, gennaio-marzo, pp. 95-111.
- Piccioni, Lidia, 2004: *Le molte identità degli spazi urbani contemporanei: i nuovi quartieri della periferia romana dal fascismo al secondo dopoguerra*, relazione presentata al II Congresso Aisu (Associazione italiana di storia urbana) - "Patrimoni e trasformazioni urbane", Roma 24-26 giugno 2004 (di prossima pubblicazione, in una versione rielaborata, presso le Edizioni dell'Ecole Française de Rome, in un volume risultato del ciclo seminariale 2001-2004 su *I luoghi della città*).
- Pifferi, Emilio, 1995: *Note per una analisi della SGI*, memoriale dattiloscritto depositato presso l'Archivio centrale dello Stato.
- Pugno, Laura, 2005: *Prati Fiscali*, in Cerasa, Giuseppe (a cura di), *La città fuori le mura. Roma come non l'avete mai vista*, Gruppo Editoriale L'Espresso, Roma 2005, pp. 265-267.
- Puzzuoli, Paola (a cura di), 2003: *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma.
- Puzzuoli, Paola, 2003: *L'archivio della Società generale immobiliare: acquisizione, contenuti, progetti di ordinamento*, in Ead. (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma, pp. 55-63.
- Quilici, Vieri (a cura di), 1996: *E42 Eur. Un centro per la metropoli*, Olmo, Roma.
- Riccardi, Andrea, 1979: *Roma "città sacra"? Dalla Conciliazione all'operazione Sturzo*, Vita e Pensiero, Milano.
- Rochat, Giorgio, Sateriale, Gaetano, Spano, Lidia (a cura di), 1980: *La casa in Italia 1945-1980. Alle radici del potere democristiano*, Zanichelli, Bologna.
- *Roma e dintorni*, 1965: Guida d'Italia del Touring club italiano, Milano.
- Rossi, Piero Ostilio, 2000: *Roma. Guida all'architettura moderna 1909-2000*, Laterza, Roma-Bari (prima ed. 1984).

- Rossi, Piero Ostilio, 2003: *Architettura e urbanistica a Roma tra il 1940 e il 1943. Una città in fermento*, in «Roma moderna e contemporanea», anno XI, n. 3, pp. 601-617.
- Salsano, Fernando, 2005: *Gli sventramenti nella Roma fascista: famiglie, proprietari e attività commerciali nelle aree demolite*, «Dimensioni e problemi della ricerca storica», XVII, n. 1, pp. 162-169.
- Samaritani, Aldo, 1963: *Prefazione*, in Pica, Agnoldomenico, Pifferi, Emilio (a cura di), *Cento anni di edilizia: 1862-1962*, Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola, Roma, pp. 8-11.
- Sanfilippo, Mario, 1993: *Le tre città di Roma. Lo sviluppo urbano dalle origini a oggi*, Laterza, Roma-Bari.
- Sanfilippo, Mario, 1994: *La costruzione di una capitale. Roma 1945-1991*, Amilcare Pizzi, Milano.
- Scanferla, Gianluigi, Sambo, Federico, Belli, Gioacchino Mario, 1983: *Servizi pubblici per le borgate*, in Clementi, Alberto, Perego, Francesco (a cura di), *La metropoli «spontanea». Il caso di Roma*, Dedalo, Bari, pp. 395-406.
- Seronde Babonaux, Anne-Marie, 1975: *L'immigrazione dal Mezzogiorno a Roma*, in *Atti del XXII Congresso geografico italiano*, Salerno.
- Seronde Babonaux, Anne-Marie, 1983: *Roma dalla città alla metropoli*, Editori Riuniti, Roma.
- Sgi Società Generale Immobiliare, 1975: volume promozionale in cinque lingue, conservato nella biblioteca dell'Immobiliare presso l'Archivio centrale dello Stato.
- Sotgia, Alice, 2005: *Politica della casa e assegnatari al Tuscolano negli anni Cinquanta*, «Dimensioni e problemi della ricerca storica», XVII, n. 1, pp. 170-175.
- Statera, Alberto, 1977: *Storia di preti e di palazzinari*, Editoriale L'Espresso, Roma.
- *Storia fotografica di Roma, 2004: 1963-1974: dal "boom economico" alla contestazione*, Intra Moenia, Napoli.
- Talamo, Giuseppe, 2000: *Profilo politico*, in De Rosa, Luigi (a cura di), *Roma del Duemila*, Laterza, Roma-Bari, pp. 3-35.
- Tarrow, Sidney, 1990: *Democrazia e disordine. Movimenti di protesta e politica in Italia 1965-75*, Laterza, Roma-Bari.

- Testa, Alfonso, 1979: *Intervista alla città. Gestione urbana e partecipazione in un dialogo con i comitati di quartiere e con il sindaco di Roma G. C. Argan*, De Donato, Bari.
- Tito Livio, 1963-1973: *Storia di Roma*, testo latino e versione a cura di Carlo e Guido Vitali, 13 voll., Zanichelli, Bologna.
- Tomassetti, Giuseppe, 1977-I: *La campagna romana antica, medievale e moderna*, vol. I, *La campagna romana in genere*, nuova edizione aggiornata a cura di Luisa Chiumenti e Fernando Bilancia, Olschki – Banco di Roma, Roma.
- Tomassetti, Giuseppe, 1977-VI: *La campagna romana antica, medievale e moderna*, vol. VI, *Vie Nomentana e Salaria, Portuense e Tiburtina*, edizione redatta da Luisa Chiumenti e Fernando Bilancia sulla base degli appunti lasciati da Giuseppe e Francesco Tomassetti, Olschki – Banco di Roma, Roma.
- Tozzetti, Aldo, 1989: *La casa e non solo. Lotte popolari a Roma e in Italia dal dopoguerra a oggi*, Editori Riuniti, Roma.
- Unione Edilizia Nazionale, 1921: *L'opera dell'Unione edilizia nazionale nel quadriennio 1917-1920. Relazione del direttore generale Gr. Uff. Avv. Cesare Cagli*, Danesi, Roma.
- Vaccaro, Gennaro (a cura di), 1956: *Panorama biografico degli italiani d'oggi*, 2 voll., Curcio, Roma.
- Vidotto, Vittorio, 2001: *Roma contemporanea*, Laterza, Roma-Bari.
- Vidotto, Vittorio, 2005: *Il recupero delle proprietà ecclesiastiche a Roma prima e dopo il Concordato*, «Dimensioni e problemi della ricerca storica», XVII, n. 1, pp. 156-161.

ELENCO DELLE PERSONE INTERVISTATE

- Margherita Aste (1956, bibliotecaria); intervista realizzata il 7 settembre 2005 a Monte Sacro Alto.
- Sergio Bellavita (1952, funzionario del Comune); intervista realizzata il 21 giugno 2005 a viale Val Padana.
- Roberto Cuneo (1973, magazziniere); intervista realizzata il 28 luglio 2005 a via Val Varaita.
- Stefano Cuneo (1939, ingegnere di cantiere); intervista realizzata il 28 luglio 2005 a via Val Varaita.
- Angela De Gregorio (1949, casalinga); intervista realizzata il 28 luglio 2005 a via Val Varaita.
- Luciano Fazioli (1940, dirigente in pensione); intervista realizzata il 9 giugno 2005 al Colombo-Ardeatino.
- Massimo Lucignani (1955, impiegato); intervista itinerante realizzata il 25 gennaio 2004 al quartiere delle Valli.
- Immacolata Mancini (1942, casalinga); intervista realizzata il 20 luglio 2005 a via Casale Giuliani.
- Sandro Meloni (1953, fotointerprete); intervista realizzata l'8 luglio 2005 a Monte Sacro Alto.
- Marisa Menichetti, (1932, casalinga), intervista realizzata il 5 e 28 novembre 2003 a Casal de' Pazzi.
- Roberto Panella (1957, amministratore condominiale); intervista realizzata il 29 luglio 2005 a via Val Varaita.
- Giovanni Piccioni (1923, farmacista); intervista realizzata il 7 luglio 2004 a Sacco Pastore.
- Silvano Podda (1949, impiegato); intervista realizzata il primo agosto 2005 a via Val Varaita.
- Walter Riva (1928, pittore edile in pensione); intervista realizzata il 18 dicembre 2003 a Monte Sacro.
- Nella Schiassi Vannucci (1930, sarta in pensione); intervista realizzata il 17 gennaio 2004 a Monte Sacro.

- Carmelo Severino (1944, architetto); intervista realizzata il 19 giugno 2004 a San Giovanni.
- Sergio Taborri (1928, ferroviere in pensione); intervista realizzata il 5 e 28 novembre 2003 a Casal de' Pazzi.
- Marco Valentini (1980, studente); intervista realizzata il 2 settembre 2005 a Colle Oppio.