

# L’Esquilino nei primi tre decenni del Novecento

---

*I progetti delle cooperative di impiegati e operai per il completamento di uno dei quartieri più rappresentativi di Roma Capitale*

---

Il contributo ripercorre alcuni dei principali episodi delle trasformazioni dell’Esquilino dagli inizi del Novecento agli anni Trenta, concentrando sulla zona oltre viale Manzoni verso Santa Croce in Gerusalemme. Vengono evidenziati in particolare alcuni episodi dello sviluppo edilizio legato alle iniziative delle varie cooperative e destinati alla classe popolare e impiegatizia.

Nel corso dei primi tre decenni del Novecento la storia dell’Esquilino è caratterizzata da una serie di vicende che completano il disegno del nuovo quartiere di Roma Capitale, già delineato nel Piano Regolatore del 1873 e ulteriormente definito, nel suo assetto complessivo, dal successivo piano del 1883. In particolare, oltre il limite di viale Manzoni si sviluppa seppure in modo non preordinato una edilizia popolare di buon livello, con tipologie e modelli socialmente caratterizzati rispondenti a esigenze di decoro e a un miglioramento della vita quotidiana. Si viene così progressivamente a definire una ulteriore anima che si affianca alle intenzionalità rappresentative della nascita del quartiere, di fatto fallite poco dopo, e alle conseguenze di degrado dello sfruttamento intensivo edilizio, una anima che contribuisce alla fisionomia articolata, e non priva di contraddizioni, dell’attuale *forma exquilia*, continuamente alla ricerca di un assetto possibile tra governo dei luoghi e uso sociale degli spazi pubblici<sup>1</sup>.

La vasta zona interessata da queste trasformazioni è caratterizzata dalla presenza delle ville Altieri

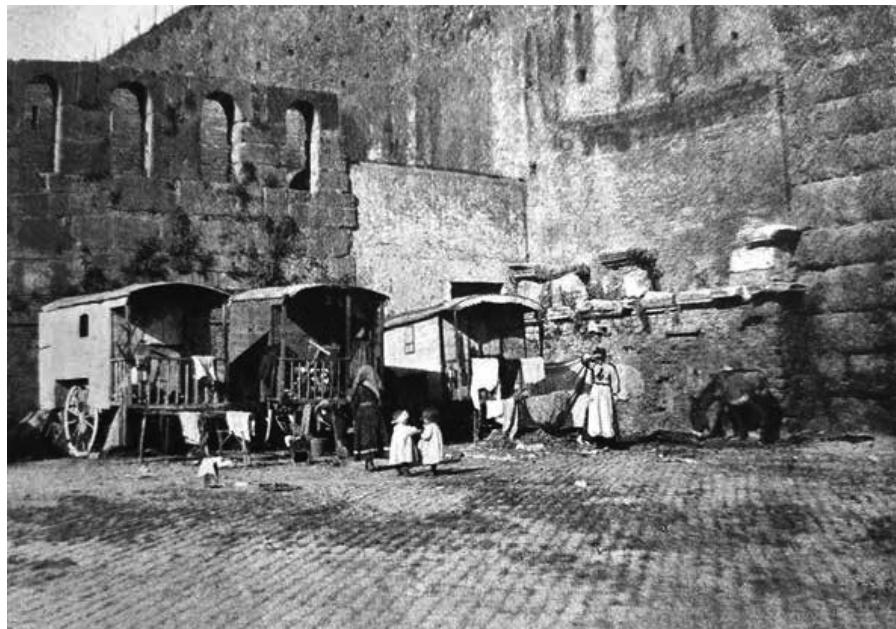
e Wolkonsky e segnata dalla straordinaria presenza di Porta Maggiore e dalle arcate dell’Acquedotto Claudio Neroniano. La Basilica di S. Croce in Gerusalemme, insieme a quella di S. Giovanni e al tratto di Mura Aureliane, distinguono i limiti dell’area, attraversata longitudinalmente dalla strada Felice, trasformata dopo il 1870 in via Conte Verde, nel tratto che si diparte da piazza Vittorio, e in via di S. Croce in Gerusalemme in quello successivo, dopo viale Manzoni. Per un lungo periodo questa parte periferica dell’Esquilino manterrà un aspetto rustico, un’immagine sospesa tra un paesaggio agricolo e una situazione di abbandono tipico delle zone marginali. Ancora nel 1890 la via Conte Verde è descritta come polverosa e incompiuta nelle guide per turisti stranieri, e testimonianze successive parlano di un territorio degradato, con insediamenti provvisori e situazioni sociali compromesse, malgrado le prime edificazioni<sup>2</sup>.

In un articolo su «La Lettura» del 1908 dedicato all’emergenza della casa, diventata drammatica dopo la crisi edilizia del 1887-1900, con una recrudescenza proprio nel 1908, «spaventosa per difetto di abitazioni»<sup>3</sup>, alcune immagini mostrano sfrattati e senzatetto che si arrangiano a vivere in capanne, baracche e altro genere di abitazioni improvvisate a Porta del Popolo, ai Parioli, in via della Ferratella, ma anche a Porta Maggiore e lungo via Statilia<sup>4</sup> (fig. 1).

L’espansione edilizia che vede sorgere in questa parte dell’Esquilino, tra il 1903 e gli anni Trenta,

case, villini, edifici e palazzine, realizzati da numerose cooperative, fu resa di fatto possibile grazie a uno scarto di indirizzo del Piano Regolatore del 1883 che aveva previsto la realizzazione del Policlinico in alcune aree della III zona dell'Esquilino. La Rela-

zione del Piano<sup>5</sup> conteneva un'indicazione di massima sullo sviluppo della zona con l'allargamento e il completamento delle tre direttive che partono da Piazza Vittorio – oltre alla via di S. Croce, la via di Porta Maggiore e la via Emanuele Filiberto – e



1. Porta Maggiore. Case trasformabili dei poveri, in «La Lettura», 1° luglio 1908

la realizzazione di una traversa di congiungimento. Si raccomandava inoltre il rispetto degli archi dell'acquedotto che potevano essere attraversati o affiancati nei nuovi interventi. Il Policlinico, uno degli edifici governativi da costruire nell'ambito della legge sul concorso dello Stato nelle opere edilizie della Capitale, doveva occupare l'isolato XVIII, di proprietà comunale, su viale Manzoni e quattro terreni privati di forma irregolare compresi fra viale Manzoni, via Conte Verde (ora via di S. Croce in Gerusalemme), via di Porta Maggiore, via Labicana (ora via di S. Quintino) (fig. 2). Il Comune procedette all'acquisto dei terreni tra gennaio e marzo 1883 e l'11 aprile il Ministro della Pubblica Istruzione, Guido Baccelli, pubblicò il programma di concorso. Si trattava della realizzazione di uno dei più importanti complessi della nuova Capitale, che doveva uguagliare le strutture europee. Benché l'area fosse salubre e la presenza del Tempio di Minerva Medica suggerisse per alcuni una sorta di predisposizione naturale del luogo per la cura<sup>6</sup>, l'estensione e la frammentazione in cinque lotti diversi rendeva tuttavia problematica la realizzazione. Nonostante il successo del concorso con novantasei partecipanti e l'assegnazione a Giulio Podesti, l'iniziativa fu abbandonata e il governo presieduto

2. Aree previste per il Policlinico a Porta Maggiore (Roma, ASC, Rip. V, Piano Regolatore, Posizione 5 - Opere Governative, b. 52, fasc. 4 AB, su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).

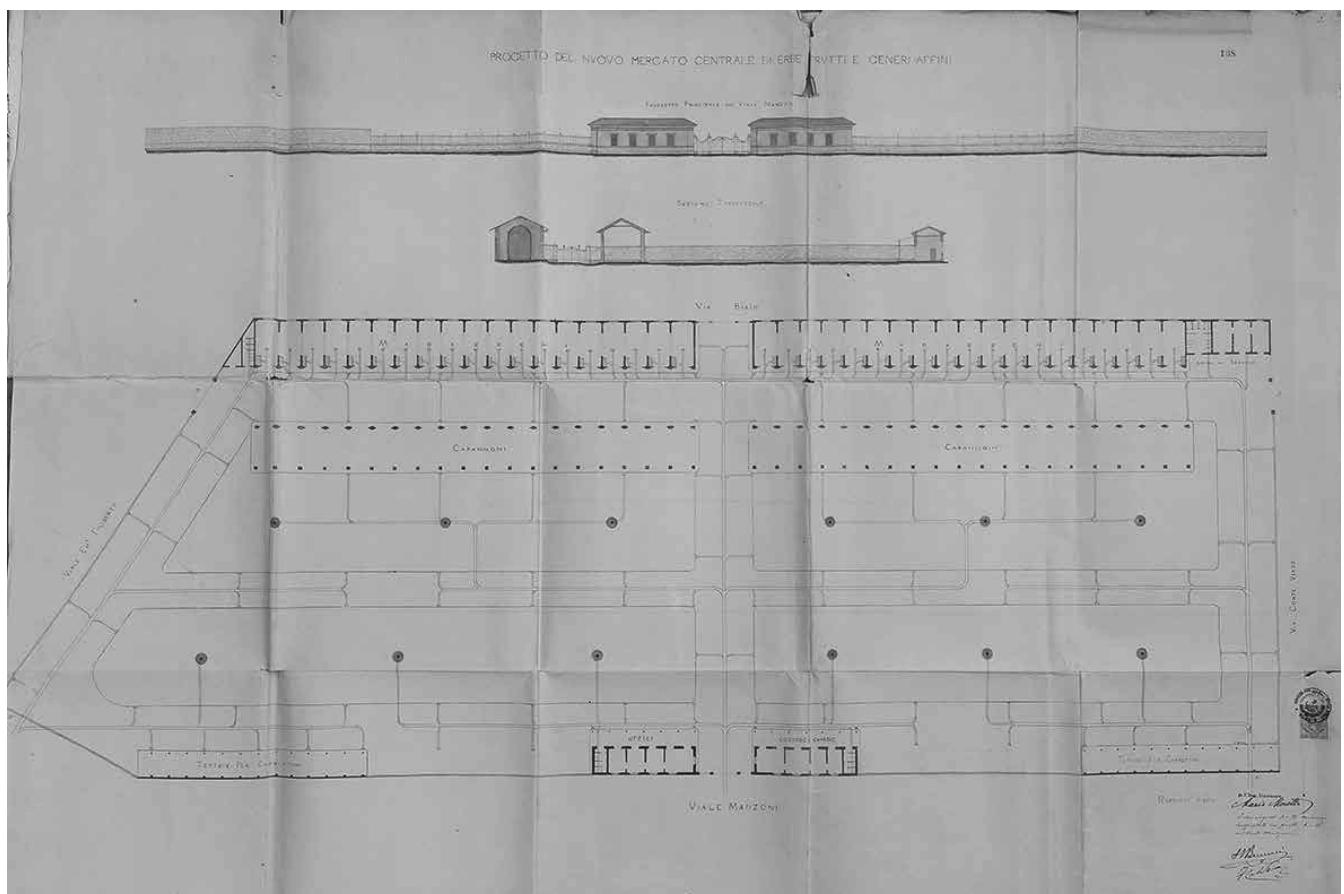


da Agostino De Pretis approvò nel 1886 una nuova ubicazione al Castro Pretorio. Durante il processo di retrocessione delle aree ai rispettivi proprietari (tra cui la Compagnia Fondiaria italiana e gli eredi de Merode, proprietari di Villa Altieri) che si protrarrà fino alla metà degli anni Novanta, sarà definito un nuovo assetto viario della zona<sup>7</sup>.

Nel 1903 il *Piano topografico* rappresenta i vari appezzamenti con un aspetto ancora rurale, a eccezione dell'isolato di proprietà comunale che insiste tra viale Manzoni, via Conte Verde, via Bixio, via Emanuele Filiberto. Qui tra il 1900 e il 1902 su un terreno di orti, casette e altri annessi viene impiantato il Mercato delle Erbe progettato dall'architetto comunale Mario Moretti. L'area è stata individuata, non senza polemiche nel Consiglio Comunale<sup>8</sup>, in quanto idonea per estensione e per vicinanza con la stazione ferroviaria. Il mercato centrale della città, trasferito da via dei Cerchi, trovava così una migliore e più organica sistemazione. La realizzazione di Moretti, curata nei particolari di fontanelle e arredi vari, prevede una zona attrezzata con capannoni, depositi e tettoie e un vasto spazio aperto<sup>9</sup> (fig. 3). L'illuminazione è assicurata da sedici lampade ad

arco e un'asta portabandiera garantisce la cerimonia dell'innalzamento della bandiera municipale ogni mattina all'alba<sup>10</sup>. Seppure soltanto per pochi anni, poiché nel 1910-1911 fu stabilito un altro assetto dei Mercati generali all'Ostiense, l'episodio di questo nuovo impianto pubblico evidenzia le potenzialità di scambio e commerciali dell'Esquilino, grazie alla centralità dell'area; un ruolo che sarà confermato dalle successive vicende del mercato di Piazza Vittorio che si insedierà già dai primi anni del Novecento sui marciapiedi circostanti il giardino. Un mercato rionale, che diventerà «il primo più vasto della città», con un'importanza non solo extra-rionale, ma si potrebbe dire nazionale<sup>11</sup>. Il terreno di viale Manzoni fu ceduto dal Comune come sede del Regio Istituto Nazionale Professionale, una importante istituzione nell'indirizzo didattico nazionale, costituita nel 1918 annettendo anche il Museo Artistico Industriale<sup>12</sup>. Data la rilevanza del complesso che doveva rispondere alle esigenze degli insegnamenti professionali per industrie elettromeccaniche, artistiche ed edili fu bandito nel 1920 un concorso dal Ministero dell'Industria e del Commercio. Il progetto vincitore di Marcello Pia-

3. Mario Moretti, *Progetto del Nuovo Mercato Centrale di Erbe, Frutta e generi affini*, 1900 (Roma, ASC, Segretariato Generale, Contratti Atti Pubblici e Privati, Atti Pubblici, luglio-agosto 1900, vol. 186, contratto 11, su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).

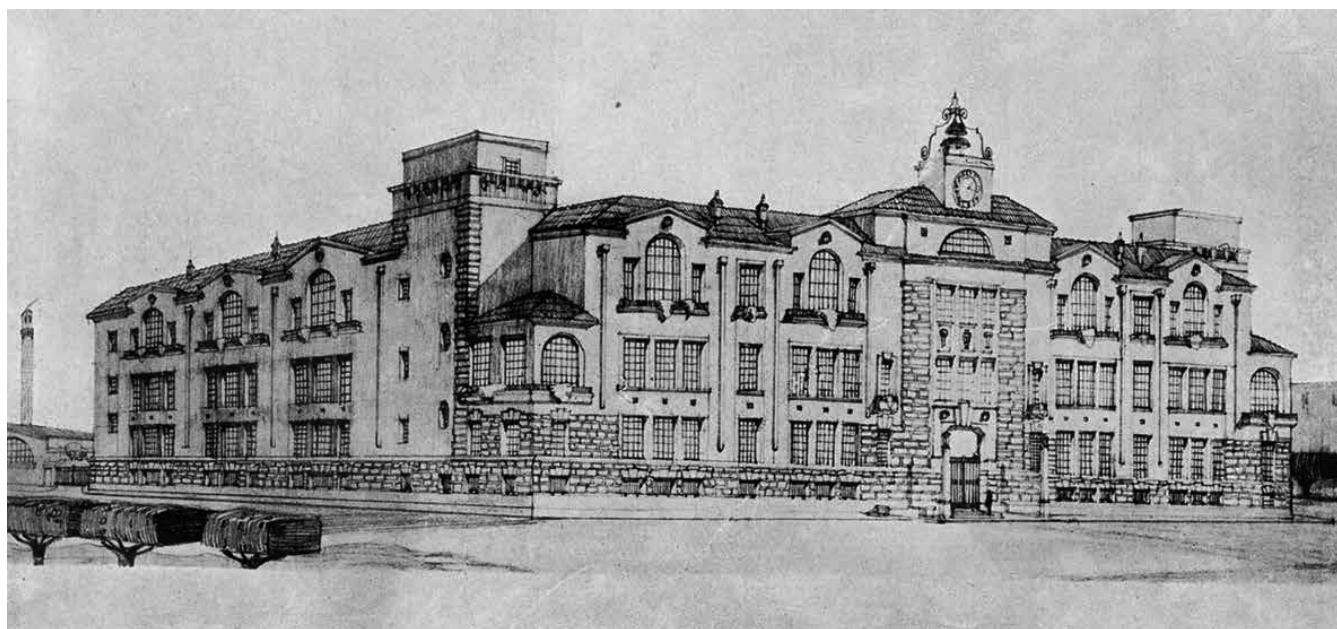


centini (fig. 4), di cui la commissione giudicatrice aveva lodato l'aspetto «semplice, severo, a larghe linee, vario nell'unità»<sup>13</sup> fu modificato in una prima versione, semplificata ed economica, dall'ingegnere Mario Felici (1921), e in una successiva soluzione a firma Giovanni Dompieri (1924), per poi essere realizzato con ulteriori e successive semplificazioni nelle forme attuali<sup>14</sup>. Nel corso degli anni Venti con la costruzione dell'isolato opposto sul fronte di via Bixio della Scuola Di Donato, realizzata nel 1927 da Augusto Antonelli<sup>15</sup>, ecletticamente ispirata alle architetture del primo Rinascimento, si consolida la funzione di questa parte dell'Esquilino a uso scolastico e didattico-industriale.

Il carattere popolare del quartiere con una forte componente operaia si definisce nei primi del Novecento, nell'isolato sul lato di fronte al Mercato delle Erbe con l'impresa della Cooperativa Luzzatti. Fondata nel 1903 e intitolata allo statista Luigi Luzzatti, promotore della legge sulle case popolari, approvata in quello stesso anno, la Co-

operativa ottiene dal Comune in enfiteusi l'area fabbricabile compresa tra via Principe Eugenio, viale Manzoni, via Conte Verde e via Bixio, nelle vicinanze delle «officine ferroviarie e di artiglieria»<sup>16</sup>. I lavori, iniziati con la cerimonia della posa della prima pietra il 2 aprile 1905<sup>17</sup>, prevedevano la realizzazione di circa settanta case, staccate l'una dall'altra con una strada in mezzo di uso privato, con piccoli giardini. Già nell'ottobre del 1905 sono realizzate le prime case su viale Manzoni<sup>18</sup> (fig. 5) e il 29 maggio 1909 il complesso viene inaugurato con un notevole schieramento di personalità, dal re, al sindaco Nathan, a Luzzatti<sup>19</sup>. Le nuove abitazioni, o «casette» disposte a schiera su quattro fasce e separate dalla nuova via intitolata a Luigi Pianciani segnano un nuovo indirizzo nello sviluppo urbano dell'Esquilino e della città, con una diversa considerazione per la qualità, la destinazione sociale, i criteri di igiene e abitabilità delle abitazioni che si contrappone alle logiche speculative dei «casermoni» degli ultimi decenni

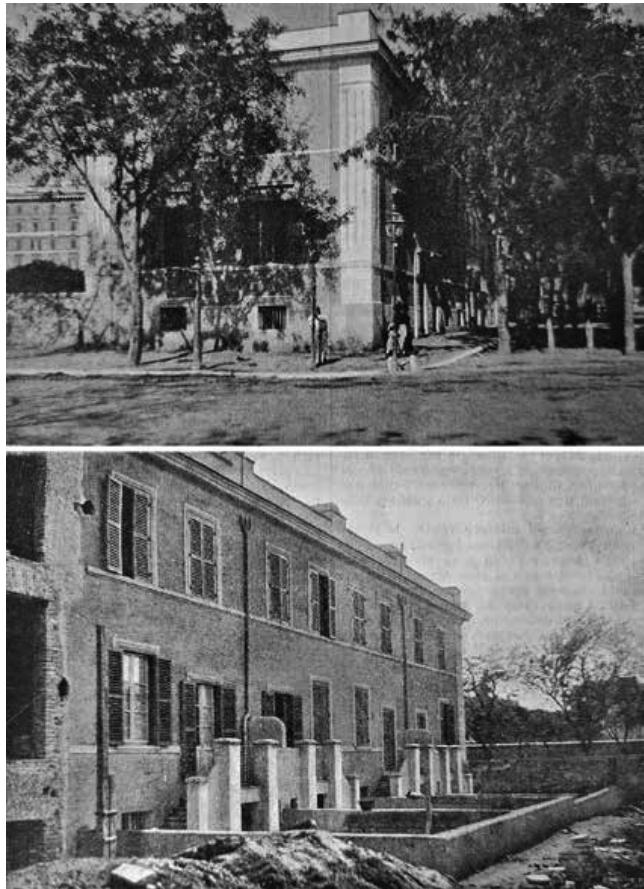
4. Marcello Piacentini, Progetto vincitore del Concorso per il nuovo edificio dell'Istituto Nazionale per l'Istruzione professionale, in Red., *Concorso per il nuovo edificio dell'Istituto Nazionale per l'Istruzione professionale in Roma*, da «Architettura e Arti Decorative», I, 2, 1921, p. 190.



dell'Ottocento. «Le case non hanno che due piani d'altezza, così che non offrono quell'antipatico aspetto degli 'alveari umani' dove par che le famiglie debbano rinunciare alla propria autonomia: gli appartamenti hanno quattro camere ciascuno e inoltre la cucina, il bucato, un piccolo orto e un terrazzino. Dopo aver pagato per 25 anni la modica pigione, la famiglia diviene proprietaria del proprio appartamento»<sup>20</sup>. Del complesso restano oggi soltanto alcuni dei prospetti sul lato di via Pianciani, opposto all'edificio dell'ex Prov-

veditorato agli Studi realizzato nel 1968 con un intervento che ha comportato, così come in altre parti di questa zona, la cancellazione del tessuto preesistente. Nonostante le numerose alterazioni soprattutto nelle coloriture e superfetazioni l'articolazione delle facciate è ancora leggibile secondo il disegno di Vittorio Mascanzoni che intese movimentare i prospetti in un gioco di variazioni, assecondando il filo della strada in lieve pendio.

Poco dopo la posa della prima pietra della Cooperativa Luzzatti si svolse nella zona più perife-



5. Le case popolari a Roma, le facciate su viale Manzoni e verso i cortili, in «L'Illustrazione Italiana», 15 ottobre 1905, p. 385.

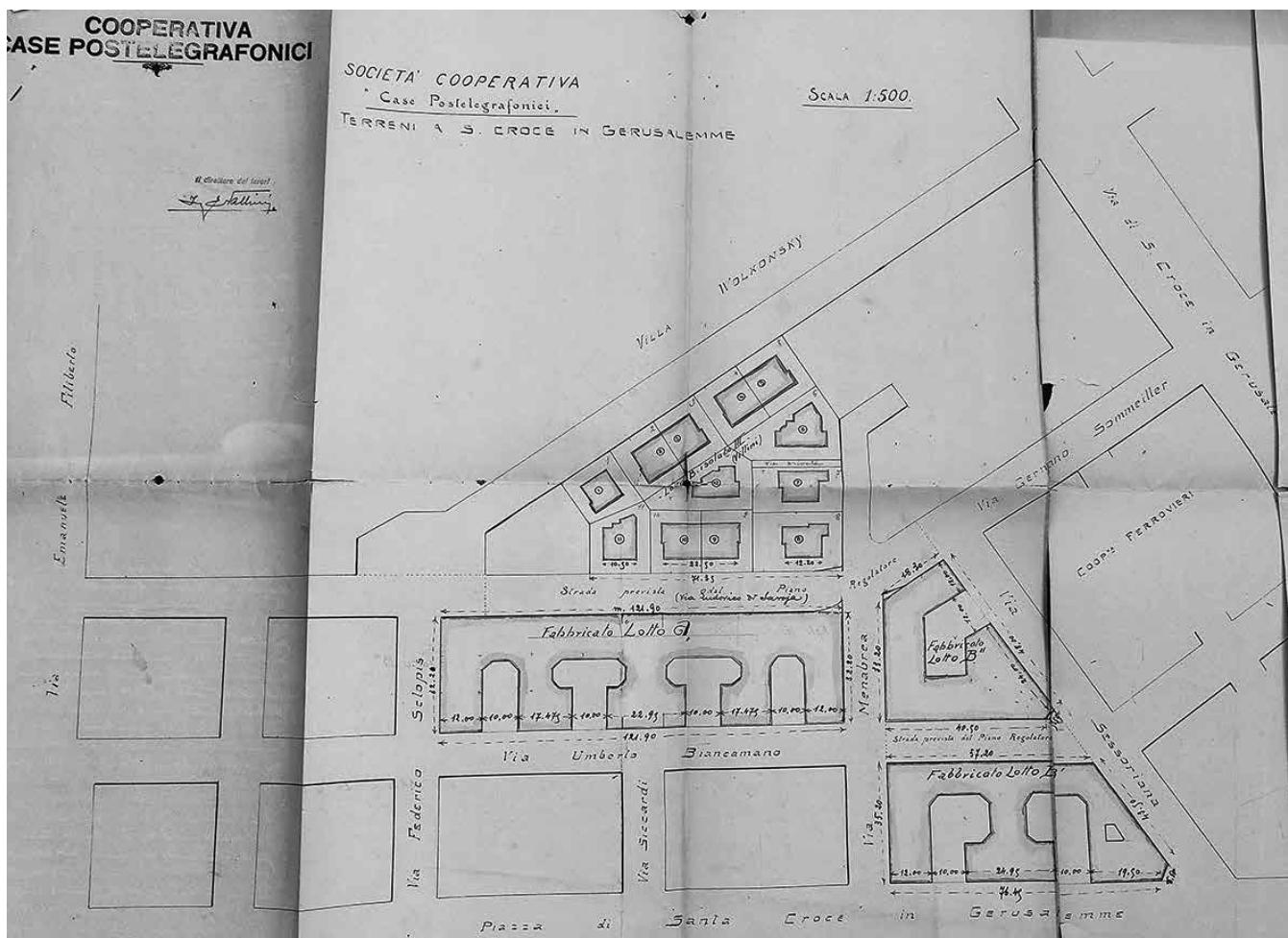
rica di S. Croce in Gerusalemme un'altra cerimonia per l'inizio dei lavori delle case operaie della Cooperativa Ferrovieri<sup>21</sup> che verranno edificate su due appezzamenti, già destinati al Policlinico, tra piazza S. Croce, Porta Maggiore, via Sessoriana e l'odierna via Statilia. Il disegno del complesso con nove blocchi di cinque piani e con 660 appartamenti viene organizzato su una maglia ortogonale che deve tenere conto delle imponenti presenze dei resti dell'acquedotto Neroniano e delle Terme Eleniane (fig. 6). L'affiancamento delle costruzioni alle arcate nella parte verso via Grattoni determina una variante rispetto al progetto originario, firmato dall'ingegnere Pietro Chiodelli, con uno smussamento dei due edifici prospicienti ai ruderi. La vicinanza tra antichità ed edilizia moderna crea nelle prospettive delle strade che attraversano il "quartiere dei Ferrovieri" effetti quasi scenografici, con vari fondali – Porta Maggiore, l'acquedotto, e le successive moderne realizzazioni del Regolatore di pressione del V sifone (1923) e del Serbatoio idrico (1933) –, in una percezione lineare di emergenze monumentali e architetture contemporanee. A caratterizzare le costruzioni è anche l'apertura dei due blocchi a C prospicienti la piazza di S. Croce in Gerusalemme, una variante rispetto al progetto origi-

nario che elimina la successione prevista dei fronti verso la Basilica e mette in comunicazione visiva le nuove costruzioni con il luogo di S. Croce, denso di testimonianze storiche: dalla Basilica, all'anfiteatro Castrense, il *Palatium Sessoriano* fino al complesso militare impiantato dai primi del Novecento con la Caserma di Fanteria e il successivo Museo Storico dei Granatieri di Sardegna (1922)<sup>22</sup>. Il quartiere dei ferrovieri viene così ad essere tra gli elementi di rilievo della nuova forma che si determina in questa parte della città, di quello "snodo urbano di via Eleniana", di cui, secondo l'analisi di Ciranna<sup>23</sup> il Serbatoio di via Eleniana costituisce con l'originale architettura di Raffaele de Vico il perno urbano in uno «scenografico disordine». Ultimato nel 1908 il complesso verrà subito abitato dai ferrovieri e famiglie provenienti «da ogni regione d'Italia; quindi, si immagina facilmente la grande varietà di dialetti, di costumi e di modi di sentire»<sup>24</sup>. Le caratteristiche delle architetture dei diversi blocchi, sia per l'articolazione degli spazi interni ai cortili, sia per il disegno delle facciate, con un insieme delle decorazioni variato e particolarmente curato, cercano di rispondere alla ricerca delle migliori condizioni di vita abitative dell'edilizia intensiva, perseguitate al momento sul versante architettonico e politico.

Mentre il quartiere dei ferrovieri viene portato avanti con grande rapidità, l'area di lottizzazione di Villa Wolkonsky, lungo lo stradone di S. Croce e al confine con via Emanuele Filiberto, risente di una situazione di degrado. A causa della crisi edilizia di fine secolo per lungo tempo si fermano i lavori di realizzazione e manutenzione delle strade previste. Inoltre, per alcuni dei fabbricati costruiti con materiali scadenti e senza seguire regole igieniche e di giusta distribuzione degli spazi, si rendono necessari interventi di demolizione e ristrutturazione. Molti edifici restano disabitati e soltanto negli anni Venti si arriverà a trovare un accordo con i vari proprietari, grazie all'intervento della Banca d'Italia, per la sistemazione urbanistica della zona<sup>25</sup>. La riqualificazione definitiva dell'asse di collegamento tra S. Croce e S. Giovanni, divenuto viale Carlo Felice dal gennaio del 1925<sup>26</sup>, avviene in questo stesso anno con la creazione dei giardini progettati da de Vico e la successiva sistemazione del monumento a San Francesco d'Assisi (1927).

La nuova mobilità introdotta nel 1911 con la prima linea tramviaria III dell'AATM, esito della politica riformatrice di municipalizzazione dei servizi della Giunta Nathan, crea importanti trasformazioni nel quartiere e in particolare in questa zona. Il percorso piazza Colonna-via Quattro Fontane-S. Croce in Gerusalemme attraversa buona parte dell'Esquilino attestandosi sulla piazza della Basilica dove per ricoverare le vetture viene

## *L'Esquilino nei primi tre decenni del Novecento*



6. Società Cooperativa Case Postelegrafonici. Terreni a Santa Croce in Gerusalemme (Roma, ASC, Rip. V, Piano Regolatore, Posizione 75, b. 75, fasc. 66, su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).

realizzata una struttura a ridosso delle Mura. I tre capannoni in cemento armato costruiti nel 1910 e utilizzati nel corso del tempo per le diverse funzioni del servizio pubblico, furono demoliti, non senza polemiche, nel 1999<sup>27</sup>.

La cerimonia di inaugurazione della nuova linea tranviaria si svolgerà all'interno dei locali della Cooperativa dei Ferrovieri, celebrando una visione unitaria e progressista delle politiche della municipalizzazione e della cooperazione. «Le municipalizzazioni» dichiara Nathan nel suo discorso «non domandano di meglio che di essere inaugurate in mezzo alle cooperative popolari»<sup>28</sup>. L'avvenimento è anche una testimonianza indicativa dell'affiatamento della comunità dei ferrovieri con quella dei tramvieri. Per questa categoria, la cui Cooperativa edilizia sta costruendo in questi anni alloggi popolari nella zona di San Giovanni, al di là delle mura, il quartiere dei ferrovieri rappresenterà un naturale punto di riferimento. Non a caso nel 1925 in via Grattoni si inaugurerà la Casa fascista del tranviere, prima sede del dopolavoro ATAG, alla presenza di Mussolini<sup>29</sup>.

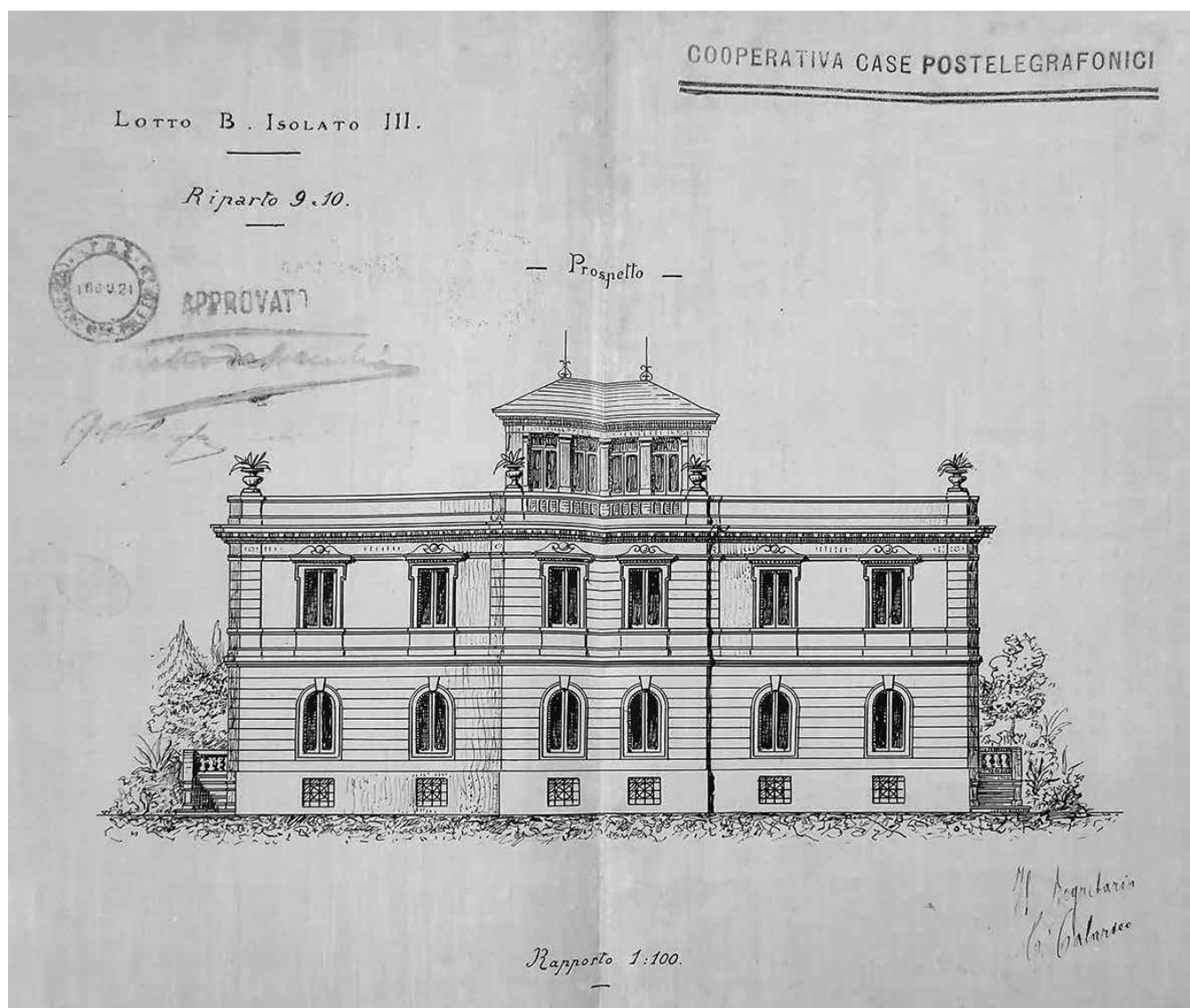
Un importante apporto allo sviluppo edilizio dell'area di Santa Croce verrà dato negli anni Venti dalla Cooperativa Postelegrafonici, costituita nel 1919, con una serie di progetti di Luigi Rolland, architetto, figura di tutto rilievo nel panorama dell'architettura di Roma Capitale, dagli anni Ottanta dell'Ottocento<sup>30</sup>. Rolland partecipa, tra l'altro, nel 1912 alla realizzazione del Palazzo delle Casse postali di risparmio in piazza Dante, come responsabile della direzione artistica e dell'architettura dei prospetti. L'edificio, che costituisce insieme al Palazzo della Zecca una delle due importanti opere pubbliche realizzate all'Esquilino, nel primo decennio del Novecento, venne a completare piazza Dante, concepita come un vuoto nella maglia ortogonale del quartiere, con una mole importante che concludeva un'area ancora non caratterizzata nel tessuto urbano<sup>31</sup>. Rolland riesce a fondere i diversi riferimenti cinquecenteschi, tipici delle architetture di rappresentanza romane, in un blocco omogeneo.

Negli ultimi due anni della sua attività l'architetto interverrà nella realizzazione di edifici di

abitazione e villini destinati agli impiegati delle Poste, con una progettazione unitaria e di qualità, ancora oggi percepibile. Sui terreni della cooperativa, tre lotti lungo via Umberto Biancamano, di cui uno prospiciente piazza S. Croce, verranno edificati tre edifici intensivi, mentre sul quarto lotto di forma trapezoidale il progetto prevede dodici villini<sup>32</sup> (fig. 6). Nel palazzo sulla piazza viene mantenuto il criterio di apertura verso la basilica, analogamente al palazzo dei ferrovieri, organizzando l'edificio su un lotto di forma irregolare con una pianta ad M e due corti separate, visibili dalla strada attraverso la cancellata. L'unità visiva che caratterizza il blocco è data dal disegno dei prospetti che si ripetono uguali sia all'esterno che all'interno delle corti. Il progetto prevedeva anche una loggia di coronamento, poi sostituita da un piano sopraelevato.

Nell'area addossata alla Villa Wolkonsky, un appezzamento irregolare, dove il Piano Regolatore del 1909 aveva previsto una zona a villini, Rolland organizza nel 1921 per la Cooperativa Postelegrafonici una serie di costruzioni. La zona, suddivisa in dieci lotti, verrà a costituire una sorta di enclave, un piccolo quartiere a sé stante, senza accessi di collegamento tra le singole costruzioni, ad eccezione di una strada privata interna che permette l'accesso alla costruzione prevista al centro del lotto. La tipologia edilizia prescelta testimonia la destinazione a una borghesia impiegatizia di ceto medio rispetto a quella esecutiva e subalterna e al ceto polare a cui sono destinati i palazzi poco distanti. Le costruzioni, singole o accoppiate, vengono denominate nella cartella di presentazione dei progetti "casina", quasi a coincidere con quella tipologia di «casette» o «villini» di cui scriveva

7. Luigi Rolland, *Società Cooperativa Case Postelegrafonici*, prospetto dell'isolato B, 1921 (Roma, ASC, IE, prot. 1153/1921 su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).



Gustavo Giovannoni nel 1916 nel suo *Le Case civili*<sup>33</sup>, riferendosi alle «case famigliari per medio ceto», essenzialmente moderne, e diffuse ormai lontano dalle zone centrali grazie all'espansione della città, anche per la disponibilità nelle aree periferiche di terreni a costi non elevati.

Torrette medievaleggianti, bifore e archi gotici assieme ai consueti riferimenti rinascimentali e anche barocchi, caratterizzano alcuni dei progetti di Rolland<sup>34</sup>, in parte realizzati e alcuni dei quali ancora oggi parzialmente riconoscibili (fig. 7).

Nella zona di viale Manzoni, mentre la Cooperativa Luzzatti prosegue la realizzazione delle casette a schiera oltre via Pianciani, nell'intero isolato che affaccia su viale Manzoni, nel 1907 la Cooperativa dei Dipendenti della Camera<sup>35</sup>, progetta un "quartiere di case" sui terreni già demaniali, di cui è divenuta proprietaria, fra le vie Statilia (poi S. Quintino), Conte Verde (poi S. Croce in Gerusalemme) e Manzoni e le proprietà di de Merode e di altri.

Il progetto è di Edgardo Negri e Alessandro Sussino, membri della Commissione Tecnica della Cooperativa ed affermati professionisti. Negri in particolare è il nipote di Giulio Podesti e suo collaboratore insieme a Rolland per i lavori del Policlinico, oltre che autore in questo stesso periodo del progetto per le Cooperative dei Tranvieri fuori Porta S. Giovanni (1911). Sono previste due file parallele di ventotto edifici separate inizialmente da una strada interna. Questa sistemazione sarà poi modificata con la realizzazione di una nuova strada di pubblica utilità (poi via Carlo Emanuele I), a confine della proprietà de Merode, in modo da dividere le proprietà e rendere entrambi i terreni fabbricabili<sup>36</sup>. L'edificazione viene così ad attestarsi da viale Manzoni a via Statilia sul fronte di via di S. Croce e su quello della nuova strada.

La cooperativa dei dipendenti di una delle più rappresentative istituzioni dello Stato riesce con questo intervento a dare un'abitazione più che decorosa e moderna ad una serie di impiegati di basso grado (prevalentemente inservienti, usceri e commessi), tutti soci della cooperativa<sup>37</sup>.

Le casette, accoppiate a due a due, sono di due tipi A e B, diversi soltanto per la superficie dell'edificio e il numero dei vani, ma non per la metratura complessiva del terreno, occupata da una parte di giardino. I prospetti interni ed esterni sono improntati alla massima semplicità, con tre tipi di decorazioni alternate che evidenziano in modo diverso la parte centrale con i doppi ingressi e le cornici delle finestre (fig. 8).

Dopo la cerimonia della posa della prima pietra, avvenuta con grande ufficialità nel maggio del 1908, i lavori vengono completati nel 1911 come testimoniano le licenze di abitabilità e la Pianta di Roma dell'Istituto Geografico De Agostini (1911).

Attualmente esistono una serie di villini su via Carlo Emanuele I, mentre il fronte su via di S. Croce in Gerusalemme è stato demolito negli anni Sessanta, sostituito, con un aumento della cubatura, da palazzi di abitazione di sei/sette piani.

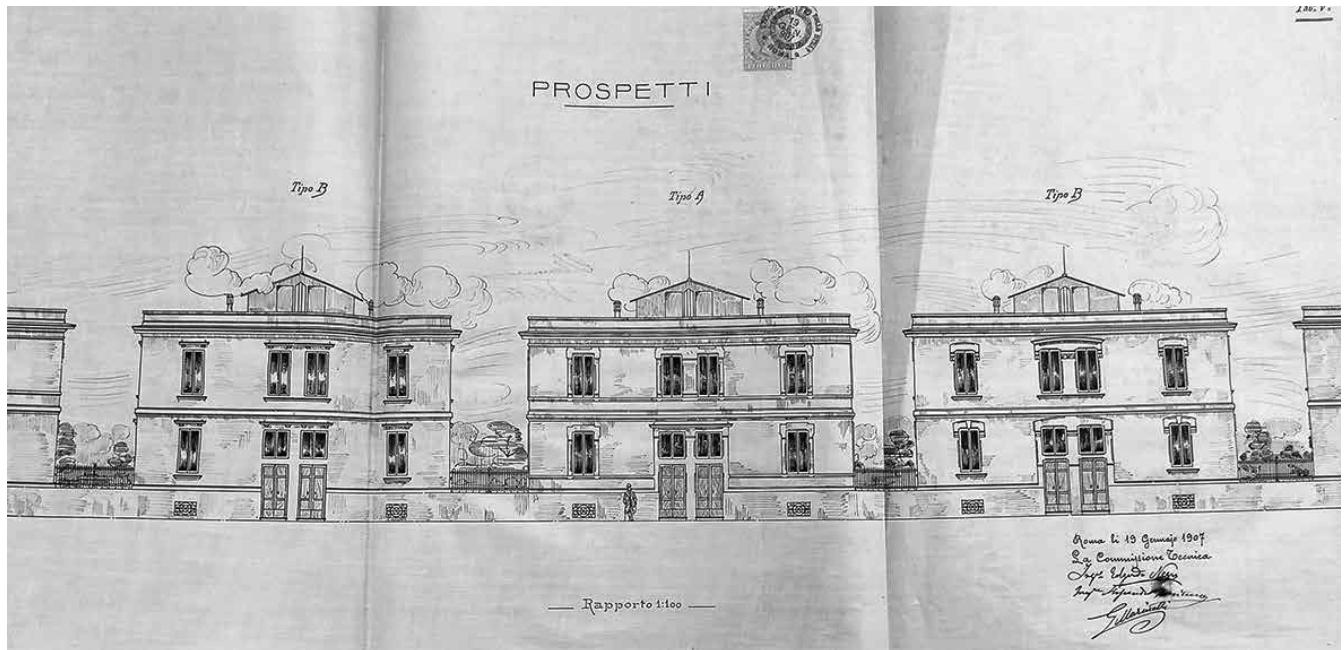
Sul fronte opposto della strada, nell'area triangolare che si determina con l'apertura della via Traversa (poi via Vittorio Amedeo I), la "Domus Mea" Anonima Cooperativa per la Costruzione di case economiche<sup>38</sup>, proprietaria di una parte dei terreni de Merode, presenta nel febbraio del 1910 il progetto di un insieme di costruzioni con villini, case a schiera e un edificio d'angolo a quattro piani per abitazioni e negozi. L'edificazione era prevista lungo la via Vittorio Amedeo e interessava anche il fronte di via Statilia (ora S. Quintino). I progetti firmati da Francesco La Grassa e Nicola Mammana, due professionisti dell'Ufficio tecnico del Comune, sono relativi all'edificio d'angolo del socio Ermanno Fioretti, medico, che destinerà la costruzione a sede della sua clinica, e ad una serie di case a schiera il cui disegno dei prospetti attinge a riferimenti modernisti<sup>39</sup> (fig. 9). Nell'approvazione della Commissione edilizia veniva specificato che tutti i prospetti visibili dalle strade dovevano essere decorati architettonicamente e in modo omogeneo. Gli edifici ancora oggi esistenti, nella semplificazione delle facciate, non corrispondenti con i progetti presentati, mostrano tuttavia una particolare cura nella scelta della decorazione della grata floreale, nel sopraluce delle scale, e nell'uso della maiolica con il motivo del melograno che si ripete come elemento decorativo nella trabeazione della porta di ingresso e nella fascia marcapiano.

Successivamente sulla parte restante di Villa Altieri, confinante con via Carlo Emanuele, il costruttore Ermino Rosa edifica tra il 1911-13 un palazzo di tre piani per abitazione, ad angolo con via Vittorio Amedeo<sup>40</sup>. Rosa è un imprenditore molto attivo, impegnato tra l'altro nella costruzione delle case dei dipendenti della Camera. L'edificio da lui proposto come villino è particolarmente curato, non soltanto negli elementi decorativi dei prospetti esterni che ripropongono nei riferimenti cinquecenteschi uno dei caratteri ricorrenti, ma soprattutto nel prospetto interno che affaccia con una loggia coperta su un'area a giardino confinante con una parte residua del parco di Villa Altieri, dove era situato il labirinto di verzura.

Il lotto verso viale Manzoni sarà completato negli anni Venti dagli eredi de Merode con l'ampliamento della casa del custode, già progettata nel 1879 e trasformata nel 1929 in edificio per abitazione<sup>41</sup>, e con un altro edificio sempre per abitazioni, allineato con il palazzo Rosa e ultimato nel 1927<sup>42</sup>.

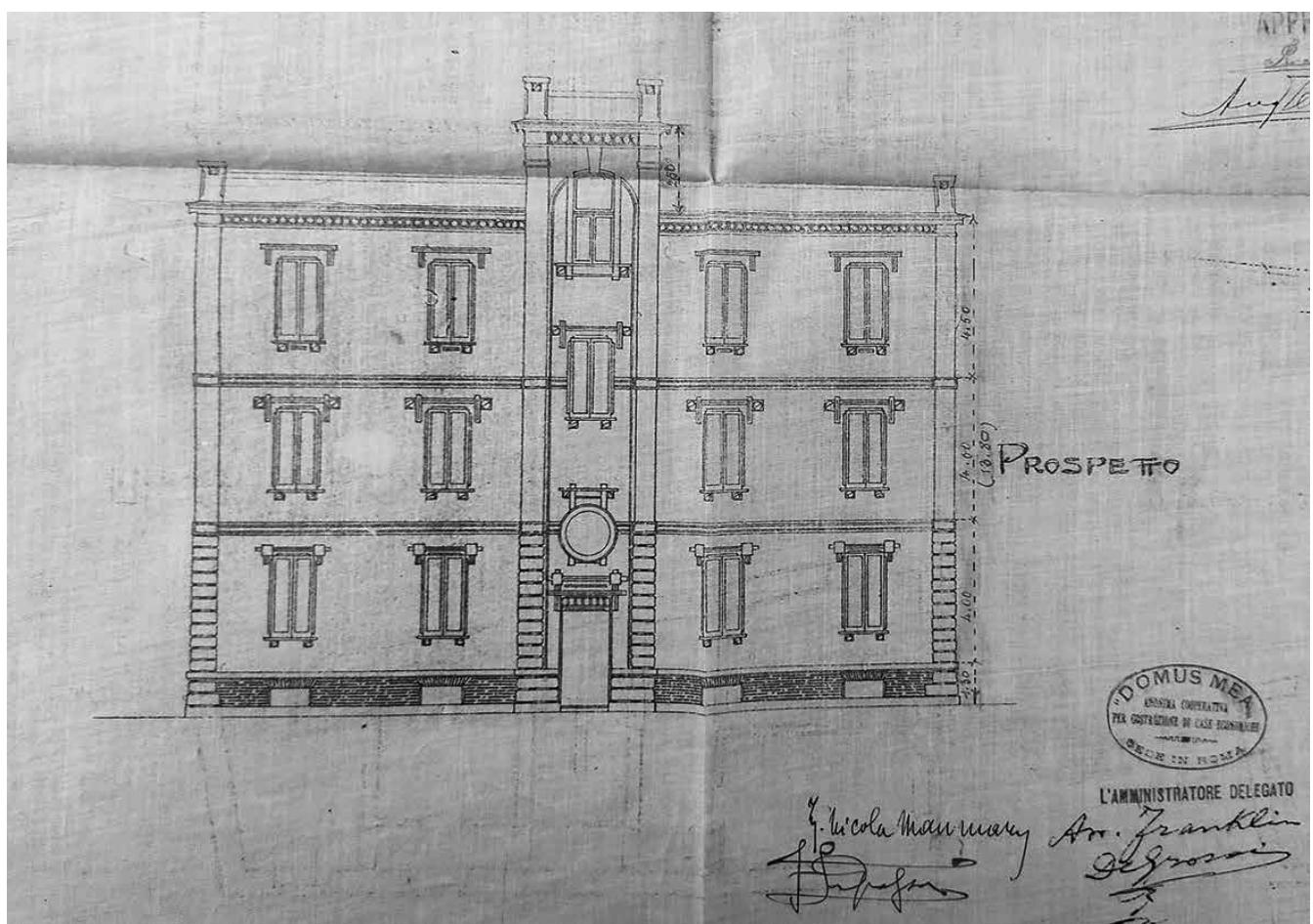
La visuale prospettica della via appartata (via Carlo Emanuele I), chiusa nel fondo dal verde del

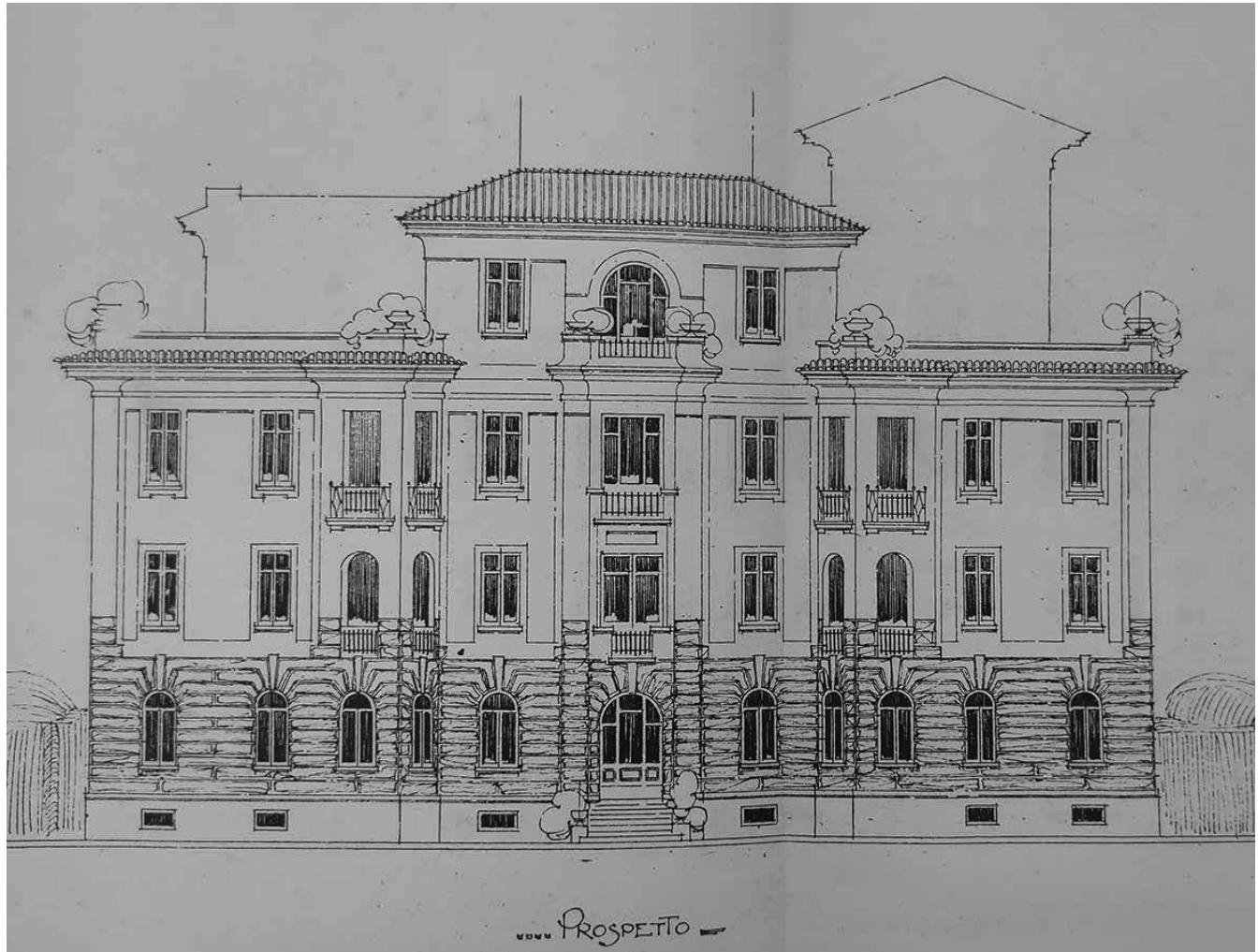
*L'Esquilino nei primi tre decenni del Novecento*



8. Edgardo Negri, Alessandro Susinno, prospetti delle case economiche della Cooperativa dei Dipendenti della Camera, 1907 (Roma, ASC, Tit. 54, prot. 69321/1911 su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).

9. Francesco La Grassa, Nicola Mammana, prospetto delle case economiche, tipo "N", Cooperativa "Domus Mea", 1907 (Roma, ASC, IE, prot. 571/1910 su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).





10. Mario Gai, *Società Cooperativa del Ministero dell'Interno. Palazzina dell'angolo Via di Santa Croce Via Statilia*, prospetto (Roma, ASC, IE, prot. 1006/1920 su concessione della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali – Archivio Storico Capitolino).

parco di Villa Wolkonsky, sopraelevato rispetto al livello stradale, la presenza dei lacerti del giardino di Villa Altieri, su cui affacciano alcuni edifici, il tono sostanzialmente uniforme delle costruzioni fanno sì che la zona assuma un carattere sospeso tra quello di un piccolo borgo cittadino e un paesaggio urbano popolare, ancora oggi percepibile nonostante le notevoli alterazioni del tessuto edilizio.

L'accelerazione dello sviluppo degli anni Venti si deduce dalla rappresentazione della Carta di Roma del Touring Club, del 1925, dove un mosaico di piccole costruzioni riempie i lotti tra viale Manzoni, via di S. Croce in Gerusalemme, via Statilia e via Principessa Margherita (ora via Giolitti). La Seconda Cooperativa Luzzatti, fondata nel 1911, costruisce un quartiere di case economiche nella zona di Porta Maggiore che vanno a definire in modo omogeneo i fronti delle tre nuove strade (Balilla, Achille Grandi e Pietro Micca). Altre file di casette a schiera e villini, tutti progettati da Umberto Leoni e costruiti tra il 1911 e il 1916,

caratterizzano anche i tratti di via Principessa Margherita (oggi via Giolitti) e Porta Maggiore<sup>43</sup>. In quest'area che si qualifica sempre più come popolare, nel 1919 viene costruito, nell'isolato compreso tra via di Porta Maggiore, via di S. Croce in Gerusalemme e viale Manzoni, l'impianto di autorimessa e officine della Società Trasporti Automobilistici STA, inaugurato nel maggio del 1921 dal re Vittorio Emanuele III<sup>44</sup>. Nel progetto firmato da Arnaldo Maccari, ingegnere capo della Divisione Edilizia del Governatorato, lo spazio del capannone industriale è ben articolato con officine di riparazione, carrozzeria, verniciatura, sala per il lavaggio, deposito e servizi vari. La parte verso viale Manzoni destinata agli uffici è caratterizzata da due ingressi monumentali con cancellata<sup>45</sup>. Divenuta successivamente sede della FIAT, la costruzione fu oggetto di un nuovo intervento di Cesare Pascoletti nel 1943. Tra gli insediamenti produttivo-industriali di estrema rilevanza per la fisionomia del quartiere va poi ricordato sulla direttiva di via Giolitti lo stabilimento della Cen-

trale del Latte, sorto nel 1932, riedificando in un complesso moderno e funzionale il primitivo impianto già esistente sulla via Guglielmo Pepe. Costruito su progetto di Innocenzo Costantini, comprendeva un edificio principale e una serie di pensiline e costruzioni di servizio. I prospetti si richiamavano nel disegno e nell'uso dei rivestimenti a cortina «alla nobiltà dei ruderii circostanti» dell'acquedotto Claudio<sup>46</sup>, con una soluzione sobria ed equilibrata che conferiva un'aura di moderna classicità al complesso.

I lotti nell'area di via di S. Croce e viale Manzoni si vengono a completare grazie alla ripresa edilizia del primo dopoguerra con una serie di villini destinati al ceto impiegatizio medio, costruiti dalla terza Cooperativa Luzzatti, fondata nel 1919, e dalla Cooperativa del Ministero degli Interni. Quest'ultima, che contemporaneamente sta costruendo alcuni fabbricati in altri quartieri, da Castro Pretorio al Pinciano, realizza villini e palazzine per un totale di 92 abitazioni, che variano da un minimo di tre a un massimo di otto vani ciascuno<sup>47</sup>. I progetti sono dovuti a Mario Gai, professionista di riferimento della Cooperativa, e autore tra l'altro nel 1936, con Ermanno Natale e Domenico Valenti, di un interessante progetto di spostamento del mercato di Piazza Vittorio con la creazione di una struttura coperta<sup>48</sup>. Gai firma la planimetria del lotto di via di S. Croce e via Stalilia, suddiviso con la terza Cooperativa Luzzatti,

dove sistema una serie di villini di diverse tipologie e metrature (fig. 10). Seppure meno elaborati dei villini in altre zone della città, destinati a ceti più abbienti, gli edifici progettati da Gai sono particolarmente curati nel disegno architettonico, che varia di tipo in tipo per conferire ad ognuno una sua originalità e nei prospetti in cui si alternano alti basamenti in bugnato, rustico o liscio, richiami barocchi, elementi decorativi geometrici semplificati, giochi asimmetrici nel disegno di bucature e cornici.

Le costruzioni della terza Cooperativa Luzzatti, lontane dal carattere popolare che aveva caratterizzato l'attività edilizia delle precedenti associazioni cooperativistiche, completano il lotto su viale Manzoni e via di S. Croce in Gerusalemme e la nuova strada intitolata a Luzzatti e inaugurata nel 1925<sup>49</sup>. I progetti, firmati da Augusto Maggiorani<sup>50</sup>, propongono diverse tipologie e varietà quasi a testimoniare la ricerca di una qualificazione estetica e di un decoro richiesti dal ceto medio destinatario delle abitazioni.

Alla fine degli anni Trenta il tessuto dell'Esquilino può dirsi saturato andando a completare<sup>51</sup> uno dei quartieri più rappresentativi di Roma Capitale.

Nicoletta Cardano  
già Sovrintendente Capitolina  
nicoletta.cardano@gmail.com

#### NOTE

1. P. Mudu, *Gli Esquilini: contributi al dibattito sulle trasformazioni del Rione Esquilino dagli anni Settanta al Duemila*, in R. Morelli, E. Sonnino, C.M. Travaglini (a cura di), *I territori di Roma: storie, popolazioni, geografie*, Roma, 2003, pp. 641-681; F. Scarpelli (a cura di), *Il rione incompiuto: antropologia urbana dell'Esquilino*, Roma, 2009; V. Carbone (a cura di), *Esquilino, esquilini. Un luogo plurale*, Roma, 2020.

2. K. Baedeker, *Italy: handbook for travellers Second part...*, London, 1890, p. 180; I. Gentilucci, *Stato del territorio parrocchiale dal 1900 al 1910*, in *Parrocchia di Santa Croce in Gerusalemme. 50 anni di vita parrocchiale 1910-1960*, Torino, 1962, p. 110, [http://www.santacroceroma.it/parrocchia/risorse/files/libro\\_santa\\_croce\\_50\\_anni.pdf](http://www.santacroceroma.it/parrocchia/risorse/files/libro_santa_croce_50_anni.pdf) (agosto 2022).

3. L. Maroi, *Un ventennio di attività edilizia a Roma (1909-1929)*, Roma, 1929, p. 7 (cit. in F. Bartolini, *Roma borghese*, Roma, 2001 p. 4).

4. P. Picca, *L'eterno 1° luglio della miseria*, in «La Lettura», Milano, 1908, pp. 725-736.

5. *Piano Regolatore e di Ampliamento della Città di Roma. Relazione della Commissione esaminatrice nominata dal Consiglio Comunale nella seduta del 12 Dicembre 1881*, Roma, 1882, pp. 28-38.

6. Si veda la relazione del progetto di G. Giachi, G. Pagliani, G. Pini in «Giornale della Reale Società di Igiene», VI, 1884, p. 73. Un elenco dei progetti presentati e note sull'esposizione prevista nel Palazzo delle Esposizioni sono in Archivio Storico Capitolino, Roma = ASC, Rip. V, Piano Regolatore, Pos. 5 - Opere Governative, b. 52, fasc. 4 A.

7. Allargamento e prosecuzione dell'ultimo tratto di via di S. Croce, prolungamento di via Principessa Margherita fino al piazzale di Porta Maggiore, sistemazione dello stesso piazzale, modifica dell'antica via Labicana con l'allargamento della sede e la prosecuzione fino a Porta Maggiore e la creazione di una nuova via nella proprietà de Merode. Si veda *Processo verbale constatante l'accertamento e la ri-*

partizione delle aree espropriate..., ASC, Piano Regolatore, Pos. 5, b. 53, fasc. 4c. Sul Policlinico si veda S. Messinetti, *Il policlinico Umberto I di Roma nella storia dello Stato unitario italiano*, Roma, 2012.

8. ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, 1900, I parte, proposta 27, pp. 382-397; pp. 408-421; proposta 110, pp. 803-807.

9. ASC, Rip. V, Divisione III, Titolo 21, Mercati, cat. 228, fasc. 1. Si vedano anche Rip. V, Direzione, Titolario 1871-1914, Titolo 24, Mercati, b. 66, fasc. 3; Segretariato Generale, Contratti Atti Pubblici e Privati, Atti Pubblici – luglio-agosto 1900, vol. 186, contratto 11; C. Severino, *Roma. Esquilino: 1870-1911*, Roma, 2019, pp. 218-220.

10. *Il mercato delle erbe*, in «L'Illustrazione Italiana», 19 ottobre 1902, p. 319.

11. *In giro per i mercati. Mattinata in piazza Vittorio*, in «Il Popolo di Roma», 4 settembre 1941.

12. L'Istituto fu istituito con Decreto Luogotenenziale 6 giugno 1918, n. 1223.

13. Red., *Concorso per il nuovo edificio dell'Istituto Nazionale per l'Istruzione professionale*, in «Architettura e Arti Decorative», I, 2, 1921, pp. 189-191; A.S. De Rose, *Marcello Piacentini. Opere 1903-1926*, Modena, 1995, pp. 142-143.

14. ASC, Ispettorato edilizio (IE), prot. 4863/ 1924; Id., prot. 11533 /1924. Nell'Istituto, già in funzione dal 1920, quando vengono costruite le officine (ASC, Ripartizione V Lavori Pubblici, prot. 3891/1920), si tenne una cerimonia inaugurale alla presenza del Governatore il 12 aprile 1926 con la benedizione dei crocifissi da sistemare nelle diverse aule («La Tribuna», 13 aprile 1926).

15. M. Capalbi, schede, in N. Cardano (a cura di), *Esquilino e Castro Pretorio: patrimonio storico-artistico e architettonico del Comune di Roma*, Roma, 2004, pp. 112-113. Tra gli edifici scolastici del quartiere va ricordata la Scuola Dante Alighieri costruita tra il 1907 e il 1911 (ivi, pp. 110-111).

16. ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, 1903, III parte, proposta 251, pp. 375-376.

17. «La Tribuna Illustrata», 2 aprile 1905, p. 231. Sulla Cooperativa Luzzatti: L. Toschi, *Edilizia economica e popolare all'Esquilino (1870 -1922)*, in «Palladio» 27, 2, 1978, pp. 34 sgg.

18. «L'Illustrazione Italiana», 15 ottobre 1905, p. 385.

19. Si veda «Il Messaggero» e «Il Popolo romano», 30 maggio 1909. Su «La Casa», 11, 1° giugno 1909, la rivista interprete delle istanze innovative del modernismo e promotrice di una azione informativa e pedagogica per “l'estetica, decoro e governo dell'abitazione moderna”, le casette Luzzati sono viste positivamente per la novità e la portata sociale dell'operazione. Si rimprovera tuttavia a Mascanzoni l'articolazione dei prospetti sul filo stradale, e non arretrati, e la poca attenzione agli interni e alle finiture.

20. A. Calza, *Roma moderna*, Roma, 1911, p. 47.

21. Fondata alla fine del 1903, la Cooperativa era presieduta da Curzio Gramiccia. Luzzatti si adoperò per far ottenere un prezzo minimo per le aree, un credito cospicuo e facilitazioni di pagamento. Si veda Toschi, *Edilizia*

*popolare...*, cit., pp. 37-38. La ricostruzione delle vicende della Cooperativa e degli edifici è in S. Ciranna, *Affacciate sull'antico: le case dei ferrovieri a Santa Croce a Roma*, in *Le forme dell'abitare*, Atti del Convegno, Roma 23 e 24 novembre 2021, c.s. (testo in bozza e lettura gentilmente concessa dall'autrice che ringrazio per la disponibilità).

22. Nell'area definita dal tracciato delle Mura Aureliane che ingloba in parte le arcate dell'Acquedotto Claudio, il Genio Militare costruisce il complesso della Caserma di Fanteria (oggi sede del Museo della Fanteria) con le annesse casermette Setti, Capocci e Samoggia, e il Museo Storico dei Granatieri di Sardegna (1922).

23. S. Ciranna, *Uno scenografico 'disordine': lo snodo urbano di via Eleniana a Roma*, in M. Pretelli, R. Tamborino, I. Tolic (a cura di), *La città globale. La condizione urbana come fenomeno pervasivo*, Torino, 2020, pp. 231-240; Id., *Un'architettura di "confine": il serbatoio idrico di via Eleniana a Roma dell'architetto Raffaele de Vico e dell'ingegnere Rodolfo Stoelcker*, in «Materiali e struttura», X, 19, 2021, pp. 87-106.

24. «C'era un brulicare di operai di ogni sorta, ai quali portavano rifornimenti continui i vari trenini che, partendo da Tivoli per Porta S. Lorenzo, scaricavano qui pietra, pozzolana, calce ecc. [...] i fabbricati nel 1908 furono subito abitati da personale viaggiante delle ferrovie e provenienti da ogni regione d'Italia». Gentilucci, *Stato del territorio...*, cit., p. 110.

25. La vicenda è ricostruita da Severino, *Roma Esquino...*, cit., pp. 207-212.

26. Deliberazione del R. Commissario del 13 gennaio 1925, *Nomenclatura stradale*. Cfr. S. Santolini, *Tra paesaggio e architettura. Il progetto per i giardini di Via Carlo Felice*, in A. Cremona, C. Crescentini, S. Santolini (a cura di), *Raffaele de Vico Architetto e paesaggista*, Roma, 2020, pp. 217-223.

27. G. Pagnotta, *Dentro Roma: storia del trasporto pubblico nella capitale (1900-1945)*, Roma, 2012, p. 88; F. Giovanetti, *Mura di Roma: la percezione, i restauri e possibili percorsi di valorizzazione*, in *Le Mura Aureliane nella storia di Roma – 1. Da Aureliano a Onorio*, Roma, 2017, pp. 137-138.

28. «Il Messaggero», 22 marzo 1911.

29. G. Pagnotta, *Roma in movimento*, Roma, 2002, p. 29; «Il Messaggero», 9 novembre 1925.

30. M.G. D'Amelio, F. De Cesaris, *Luigi Rolland, matematico, architetto-ingegnere*, in F. De Cesaris (a cura di), *Costruzioni dei secoli XIX-XX in Italia centrale*, Roma, 2018, pp. 67-92.

31. F. De Cesaris, *Nelle segrete stanze. La nuova sede dell'Intelligence in piazza Dante a Roma (2019)*, <<https://www.sicurezzanazionale.gov.it/sisr.nsf/wp-content/uploads/2022/01/Nelle-segrete-stanze-new.pdf>> (agosto 2022). Sul Palazzo della Zecca: R.M. Villani, *La Zecca dell'Italia Unita: il Palazzo della Zecca all'Esquilino, un'innovazione non svelata*, in *La Scuola dell'arte della medaglia: una storia attuale*, Roma, s.d. [2018].

32. L'estensione dei terreni acquistati per 650 mila lire è di oltre 15.000 mq, cfr. Bartolini, *Roma borghese*, cit., p.57). ASC, Rip. V, Ragioneria-Appalti Esauriti, b. 69,

fasc. 260; Rip. V, Piano Regolatore, Posizione 75 – Nuovi Quartieri, b. 633, fasc. 66; Rip. V, Piano Regolatore (fuori posizione), Esquilino-Monti b. 23, fasc. 17; IE, prot. 4426/1920; IE, prot. 4665/1921; IE, prot. 1437/1922; IE, prot. 2832/1922.

33. In *L'Arte moderna del fabbricare*, a cura di C. Albertini, M.A. Boldi, G. Giovannoni, F. Galassi, G. Misuraca, U. Vanghetti, parte II, vol. III, Vallardi, Milano, s.d. [1916].

34. ASC, IE, prot. 411/1921; IE, prot. 1151/1921; IE, prot. 1153/1921.

35. La Società Cooperativa Anonima per la costruzione di case economiche per i Dipendenti della Camera dei deputati si era costituita il 10 dicembre 1905, notaio Vinzio Tranquillino.

36. ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, 1907, II parte, proposta 108, pp. 96-98.

37. L'elenco inviato al Sindaco per dimostrare la conformità alla normativa sulle case popolari comprende tra i soci, in buona parte ammogliati e con prole: 7 inservienti, 2 usceri, 1 custode, 2 portieri, 42 commessi di 1, 2 e 3 classe, 2 impiegati alla biblioteca, 1 all'archivio, 1 alla questura. Lo stipendio annuo più basso è di 1.346 lire; quello più alto, dell'impiegato alla questura, è di 2.759 lire, ASC, Tit. 54, Edilizia e Ornato 1871-1922, prot. 69321/1911.

38. La "Domus mea" si costituise nel 1909, in «Bollettino del Lavoro e della Previdenza Sociale», 1910, p. 412.

39. ASC, IE, prot. 571/1910.

40. ASC, IE, prot. 2453/1911.

41. Il progetto del *Casino per il portiere e per il corpo di guardia della Casa Penale delle donne alla Villa Altieri* presentato dall'erede de Merode è firmato da Augusto Innocenti, ASC, Tit. 54, prot. 20852/1879. Albertina Clermont Tonnerre, subentrata come erede a Werner, richiese nel 1925 la licenza per la trasformazione in casa di civile abitazione, ASC, IE, prot. 3518/1929.

42. L'edificio fu fatto costruire dalla Clermont Tonner-

re su progetto di Salvatore Lenti nel 1927, ASC, IE, prot. 2628/1928.

43. ASC, IE, prot. 306, 527, 1370, 4533, 4908, 4964, 5597/1911; prot. 789, 1142, 2177/1912; prot. 3136/1913.

44. Si vedano le due foto del 5 maggio 1921 di Adolfo Porry Pastorel, Archivio Storico Luce.

45. ASC, IE, prot. 1507/1920.

46. Si vedano M. Capalbi, schede di catalogo, in Cardano, *Esquilino e Castro Pretorio...*, cit., pp. 115-117; L. Francescangeli, *Archivio dell'Azienda Comunale Centrale Del Latte Di Roma*, <[http://www.archiviocapitolino.it/files/archivio/archivi\\_aggregati\\_-\\_azienda\\_comunaleCentrale\\_del\\_latte.pdf](http://www.archiviocapitolino.it/files/archivio/archivi_aggregati_-_azienda_comunaleCentrale_del_latte.pdf)> (settembre 2021).

47. ASC, IE, prot. 1006/1920; Bartolini, *Roma borghese*, cit., pp. 56-57.

48. N. Cardano (a cura di), *La Porta Magica: luoghi e memorie nel giardino di Piazza Vittorio*, Roma, 1990, pp. 106; 108-109; 154-155.

49. Capalbi, schede, in Cardano, *Esquilino e Castro Pretorio...*, cit., pp. 93-94.

50. ASC, IE, prot. 37251/1919.

51. Tra gli altri interventi di completamento degli anni Trenta si ricordano gli edifici dell'Istituto Autonomo Case per i Dipendenti del Governatorato costruiti nel 1926, su progetto da Vincenzo Caiani e Vincenzo Fasolo in via Gioberti e via Napoleone III, e nel 1931 su progetto degli stessi, coadiuvati da Costantino Vetriani in via Principe Umberto e viale Manzoni. Nel 1927, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni realizza il complesso su via di S. Quintino. L'anno successivo gli eredi de Merode chiedono la licenza per un nuovo fabbricato che si appoggerà al Casino nobile di Villa Altieri. Del giardino rimarrà soltanto una parte sulla quale nel 1969 verrà costruito l'edificio scolastico del liceo Newton. Nel 1929-30 inoltre viene completato l'isolato in angolo tra via Emanuele Filiberto e via Bixio con l'edificio di abitazioni di Dario Del Monte.

---

## *Esquilino in the First Three Decades of the 20<sup>th</sup> Century*

by Nicoletta Cardano

This article focuses on the history of the main construction projects that completed the design of the Esquilino neighbourhood in the first three decades of the twentieth century. Born as one of the most representative of Rome Capital, at the time the area had not yet been built beyond the limit of the most peripheral zone towards Porta Maggiore and the Basilica of Santa Croce. The new constructions included residential blocks, terraced houses and detached houses along with public interventions for service facilities. Built according to a non predetermined plan, they reshaped the area in a form that is still in part legible today.