

## Nascita ed espansione della città borghese: dall'edilizia a blocco al villino, alla palazzina

---

*Il rilancio del settore edilizio nel primo dopoguerra e la creazione di un nuovo ideale di abitare per la borghesia romana*

---

L'EMERGENZA CASA NEL DOPOGUERRA E LA CRISI  
DEL SETTORE EDILIZIO

Nel 1919 il liberale Maggioreino Ferraris scrive su «Nuova Antologia»<sup>1</sup> che dopo la Prima guerra mondiale la questione della casa cambia carattere: da problema municipale diventa un problema nazionale, da affidarsi alla competenza dello Stato e da attuarsi tramite azione creditizia volta a favorire la costruzione di nuove case e al controllo delle condizioni del libero mercato edilizio per evitare lo scoppio di gravi problemi sociali. La piccola borghesia inizia tuttavia a temere di essere abbandonata dallo Stato, troppo impegnato nelle politiche a sostegno dei ceti popolari. A Roma si formano numerose associazioni e comitati fra i ceti medi che, in virtù della rivendicazione dei meriti di guerra, richiedono al Governo un sostegno per la costruzione di nuovi alloggi. Il primo intervento riguarda la regolamentazione degli affitti: se per il resto d'Italia sono concessi lievi aumenti, a Roma, città 'speciale', si congelano fino alla fine del 1920 e si impedisce a coloro che avevano acquistato una casa dopo il 1° aprile 1919 di opporsi alla proroga della locazione. I provvedimenti a favore degli affittuari incontrano ovviamente il favore dell'Associazione Romana Inquilini, ma scatenano le proteste dell'Associazione fra i proprietari di case e terreni. La proliferazione di abusi, contestuale alla ricerca di *escamotages* per aggirare le norme,

non fatica ad arrivare. Le politiche sulla casa non possono limitarsi alla semplice regolamentazione, è necessario tornare a costruire.

Per stimolare l'afflusso di nuovi capitali sul mercato edilizio, nel marzo del 1919 si approva un nuovo decreto che integra il Testo Unico del 1908 sull'edilizia economica e popolare<sup>2</sup>, introducendo strumenti attivi volti a favorire la ripresa dell'edilizia rafforzando al contempo il potere dei Comuni in materia di esproprio e gestione delle aree fabbricabili. Sono rivolti sia alle case popolari che a quelle "economiche", ovvero agli immobili costruiti da enti appositi, istituti autonomi o società cooperative, aventi lo scopo di assegnare gli alloggi in locazione o vendita ai propri soci, con caratteristiche qualitative rispondenti al criterio dell'economia e non del lusso. Fanno parte delle associazioni autorizzate a ricevere prestiti per le nuove costruzioni gli impiegati, i salariati e i pensionati dello Stato, mutilati o invalidi di guerra. Inoltre, per le cooperative di soli impiegati dello Stato, che sono gli unici a poter far leva sulla legittimità del risiedere a Roma, viene concessa la realizzazione di abitazioni "a proprietà individuale", invece che "a proprietà indivisa e inalienabile" valida per le altre categorie. Queste agevolazioni, tuttavia, non generano lo sperato rilancio dell'iniziativa privata. L'aumento del salario agli operai, unito alla spesa per i materiali e i trasporti, nonché l'adeguamento alle nuove tecnologie per poter ri-

spondere ai moderni standard abitativi, fanno lievitare il costo di costruzione degli immobili.

Per risolvere la crisi degli alloggi, che è ormai fuori controllo, nel novembre del 1919 il Governo emana nuovi *Provvedimenti urgenti per la città di Roma*<sup>3</sup>, da inserirsi sempre nel Testo Unico. Viene stanziato denaro per sbloccare i mutui da assegnare all'Istituto per le Case Popolari (ICP), all'Istituto Romano Cooperativo per le Case degli Impiegati dello Stato (IRCIS) e all'Unione Edilizia Nazionale, oltre ad elargire finanziamenti al Comune per i lavori di urbanizzazione primaria. Viene inoltre istituito un apposito organismo di controllo, il Comitato Centrale Edilizio, che si deve occupare anche di ripartire le anticipazioni e determinare i criteri per le nuove costruzioni.

Dal 1919 i benefici vengono dunque estesi dai grandi organismi pubblici, quali l'ICP, alle iniziative di base dei singoli riuniti in cooperative. Il ceto più favorito di questa operazione è senza alcun dubbio quello impiegatizio che ha possibilità di stipulare mutui pari all'ammontare totale del costo della costruzione, compreso il valore delle aree, a condizione che i lavori siano completati entro il giugno del 1924. Con una nuova legge del 1920 si porta poi a dieci anni l'esenzione fiscale totale per le case di civile abitazione costruite nei due anni a seguire, successivamente prorogata a venti (così come per quelle popolari) se il fabbricato, nel frattempo, subisce un deprezzamento di un quinto per mutate condizioni di mercato. Con un ulteriore decreto del 23 ottobre 1922 si concede senza alcun vincolo l'esenzione venticinquennale (trentennale per quelle popolari) per tutte le costruzioni di civile abitazione costruite entro il 1927. Con questi strumenti a disposizione, l'amministrazione comunale può iniziare a sottoporre al Comitato diversi progetti, cercando al contempo di trovare ulteriori sistemi per accelerare la ripresa edilizia.

In risposta alle impietose condizioni di sovraffollamento delle case a blocco destinate ai ceti popolari che si erano diffusi nell'Ottocento a Roma, in una prima fase edilizia post bellica si riflette sulla possibilità di importare il modello inglese a bassa densità della *garden city*: prendendo a riferimento l'impostazione del quartiere operaio di San Saba, iniziato nel 1906 dall'ICP su un progetto di Quadrio Pirani, seguono nuove sperimentazioni sul medesimo tipo urbano in altre aree periferiche. I nuovi nuclei operai, non previsti dal Piano del 1909, sorgono lontano dalla città non solo per una questione sociale e di economicità delle aree e dei materiali, ma anche per consentire di sfruttare meglio in una seconda fase le opere di urbanizzazione primaria a carico del Comune per la quale avrebbero beneficiato in termini di

valore fondiario anche tutte le aree nel mezzo<sup>4</sup>. A nord viene definita la zona di Montesacro denominata "Città Giardino Aniene" e a sud quella della Garbatella, la cui costruzione inizia quasi in contemporanea nel 1920. L'ipotesi di estendere ad altri interventi popolari una pianificazione così estensiva è tuttavia scartata in una successiva fase di espansione non essendo questa rivelatasi poi in grado di rispondere adeguatamente al progressivo inurbamento.

Gli interventi dell'Istituto Nazionale Case per gli Impiegati dello Stato (che nel 1933 incorpora l'IRCIS) guidato da Dario Barbieri, responsabile della sezione romana, perseguono invece l'idea di inserirsi nel Piano proponendo una soluzione di edilizia semi-intensiva più omogenea al tessuto esistente e più coerente con una prospettiva di sviluppo futuro dell'impianto urbano destinato ai ceti medi.

Nel mentre, grazie a questi interventi di edilizia economica e popolare in diverse aree della città, il valore fondiario dei terreni limitrofi è iniziato a salire. Incentivati anche dalla possibilità di sfruttare le opere di urbanizzazione già realizzate, costruttori e investitori avviano cantieri nelle aree adiacenti per costruire residenze destinate al più redditizio ceto borghese, medio e alto (fig. 1). Anche gli aristocratici romani, proprietari di ville nobiliari in zone che sembravano periferiche, sfruttano queste congiunture favorevoli per ottenere maggiori profitti dalla lottizzazione delle loro proprietà.

#### NUOVE ABITAZIONI PER LA BORGHESIA ROMANA

Nel 1914 più della metà dei funzionari ministeriali risiedeva nei quartieri a nord e nord-est della città, prossimi alla sede di via XX Settembre per il Ministero dell'Economia e a piazza San Pantaleo per quello dell'Interno. Per impiegati e subalterni si registravano maggiori concentrazioni nelle zone di Castro Pretorio, Esquilino, Ludovisi, Sallustiano e Salaria. A Prati abitavano quasi esclusivamente dipendenti di basso livello del Ministero dell'Interno<sup>5</sup>. Con l'introduzione della tipologia del villino nel Piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada del 1909, si evidenzia, a cavallo delle due guerre, un progressivo spostamento di residenza dei gruppi dirigenti della burocrazia dai quartieri umbertini a zone strettamente residenziali sempre più periferiche e caratterizzate da questo tipo di tessuto a carattere estensivo.

La finalità che si voleva raggiungere con la creazione di queste zone a villini sono note: recingere di verde i quartieri di maggiore addensamento, facilitandone

l'areazione e interrompendo il tipo uniforme di fabbricazione; rispettare il carattere pittoresco di alcune fra le più ridenti località dei quartieri di ampliamento; soddisfare le esigenze delle classi più elevate con la costruzione di quartieri signorili<sup>6</sup>.

Ormai stanchi di abitare nelle uniformi case a blocco, il villino riscuote grande successo fra i funzionari piemontesi e tutti quei professionisti che aspirano ad una vita più agiata e a standard abitativi più moderni. La tipologia si rivela perfetta per rispondere all'esigenza di decoro e prestigio della nuova classe media che non ha sufficienti mezzi per permettersi una villa o un prestigioso palazzo del centro, appannaggio più dell'aristocrazia, ma che ha l'aspirazione ad imitarne modi e stili di vita.

Le caratteristiche del villino e delle casette economiche facevano riferimento all'articolo 8 del Regolamento Edilizio Speciale del 24 dicembre 1911 (Regio Decreto 1522, G.U. 29 aprile 1912, n. 102) che riportava:

Nelle zone destinate a villini, questi dovranno essere isolati dalle vie, con rientranze dal filo stradale non inferiore a 4 metri, composti di non più di due piani oltre il piano terreno sopraelevato dal suolo. Potrà essere permessa anche qualche parziale sopraelevazione quando questa contribuisca al decoro del fabbricato. La costruzione dovrà avere vedute a prospetto in tutte le fronti, circondate da spazio coltivato a giardino non inferiore complessivamente al triplo delle superficie del fabbricato, e distanti dai confini delle proprietà adiacenti non meno di 4 metri. [...]

Nelle zone in cui saranno permesse costruzioni di casette economiche ad uno o due piani, compreso il pianterreno sopraelevato, isolate o addossate od allineate, i fabbricati dovranno essere arretrati dalla pubblica via di almeno 3 metri, e saranno stabiliti dal Comune, caso per caso, le zone libere che dovranno rimanere interposte tra i diversi corpi di fabbrica.

Roma viene presto travolta da una «valanga di case»<sup>7</sup>, conseguenza di varianti su varianti al Piano Regolatore<sup>8</sup>. Di fatto non esiste formalmente una dicitura nel piano di zona 'non edificabile': il privato inoltra il permesso di costruire al Comune, il quale esamina la domanda sulla base di criteri di espansione che non sono stabiliti dal Piano, ma che variano a seconda della posizione dei diversi funzionari comunali. L'importante è che l'impresa sia dotata della copertura finanziaria necessaria per sostenere anche la spesa di impianti e servizi. Questo sistema permette di fatto l'accesso alla costruzione intensiva solo ai grandi proprietari fondiari e alle società immobiliari.

Come risultato, in pochi anni si consegnano aree di grande prestigio e valore alla «monoma-



1. Viale Bruno Buozzi, in alto foto aerea del 1925 ca. (<https://romaierioggi.it/roma-dallalto-parioli/>), in basso la condizione attuale.

nia villinesca di ceti sociali privi di ogni esperienza costruttiva e baldanzosi degli aiuti ad essi dati incautamente dallo Stato»<sup>9</sup>.

La prospettiva di un ritorno ad una pianificazione sviluppata per densi blocchi, ormai tacciati di essere «plaghe intensive», sembra però non essere più perseguibile. Appare allora necessario orientarsi su nuove tipologie residenziali ricche, che meglio possano adattarsi ai nuovi ceti impiegatizi, funzionari o professionisti, e che al contempo siano più sostenibili per le imprese romane e più redditizie per i proprietari dei terreni fabbricabili.

#### LA PALAZZINA: FORTUNE DI UN TIPO EDILIZIO

L'invenzione della «palazzina», che di fatto dà l'avvio alla pianificazione della Roma moderna sul piano residenziale

volle essere una unità architettonica svelta ed elegante, comprendente in sé un modico numero di appartamenti, e rispondente meglio del villino, non solo alle

esigenze organiche, tecniche, economiche della città, ma altresì all'ambiente naturale, alle caratteristiche climatiche ed alle abitudini di vita della borghesia italiana<sup>10</sup>.

Paolo Portoghesi sentenzierà che «poche decisioni burocratiche hanno influenzato come questa la forma che la città ha assunto nel triplicarsi della sua estensione da allora ad oggi»<sup>11</sup>.

Il 26 marzo 1920 il Consiglio comunale, su proposta di Filippo Galassi, Assessore all'Edilizia e al Piano Regolatore della Giunta Apolloni e membro dell'Associazione Artistica fra i Cultori di Architettura (AACAr), approva una particolare delibera, ratificata poi il 16 dicembre, con Regio Decreto n. 1937: un insieme di norme 'transitorie' autorizza la costruzione di una nuova tipologia edilizia borghese, denominata "palazzina", nelle aree che il Piano Regolatore del 1909 destinava a villini.

Secondo l'art. 2 delle *Norme transitorie per la costruzione di palazzine sulle aree destinate a villini dal piano regolatore*<sup>12</sup>, le palazzine dovevano presentare le seguenti caratteristiche:

a) Esse potranno ricoprire una superficie superiore a quella stabilita dall'art. 8 del Regolamento speciale edilizio per Roma, approvato con R. Decreto dal 24 dicembre 1911, ma dovranno avere vedute a prospetto su tutte le fronti ed essere distanti almeno metri 5,80 dai confini dei lotti attigui. La estensione delle fronti sulle strade non potrà eccedere la lunghezza di metri 25, osservata sempre la distanza di metri 5,80 dal confine, ma l'Amministrazione potrà permettere fabbricati di maggiore estensione purchè questa sia costruita in ritiro, a quattro metri di profondità dal prospetto principale e non ecceda i 10 metri di fronte, oltre i 25, sicchè in ogni modo i fabbricati non assumano proporzioni troppo vaste e tali da alterare il tipo delle costruzioni. Tale disposizione vale altresì per le fronti interne dei singoli lotti.

b) L'Amministrazione comunale potrà, a suo giudizio insindacabile consentire che le costruzioni sorgano sul filo stradale invece che alla distanza di m. 4 dal medesimo.

c) Le costruzioni non potranno avere più di tre piani oltre il *rez-de-chaussez*, il qual non potrà essere sopraelevato più di tre metri dal suolo, od oltre il piano terreno per uso di botteghe.

d) L'altezza massima che le palazzine potranno raggiungere sarà di m. 19 salvo parziali sopraelevazioni che rendano armonico e variato il profilo dell'edificio, a giudizio esclusivo dell'Amministrazione comunale.

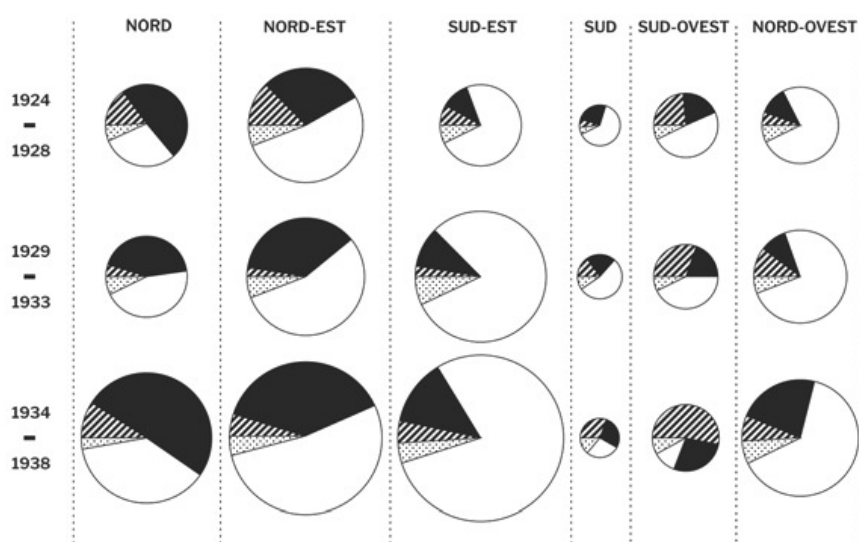
e) Le aree che rimarranno scoperte intorno ai fabbricati dovranno essere decorosamente sistemate a giardino.

Lo scopo è quello di incrementare la cubatura con una tipologia residenziale collettiva ad alta

rendita, senza che si debba rinunciare del tutto al verde o al decoro e riducendo i costi per i servizi pubblici a carico del Comune. Oltretutto, a differenza dei blocchi intensivi, con la palazzina si razionalizza meglio il cantiere e si riducono i tempi di esecuzione, potendo appaltare i singoli lotti anche a imprese differenti. Assieme a Dario Barbieri, anche l'AACAr e la Società degli Ingegneri e Architetti Italiani si schierano a favore della nuova tipologia, intravedendone la possibilità di nuove occasioni di lavoro in un territorio ancora poco esplorato.

La descrizione del tipo a villino esisteva solo nel Regolamento Edilizio Speciale, non c'era in proposito né una legge, né in generale una definizione giuridica nel Piano Regolatore. Pertanto, purché non si alterasse la caratteristica estensiva della tipologia, nulla vietava di modificarne la conformazione e codificare una tipologia che in realtà già esisteva a Roma, quale era la palazzina<sup>13</sup>. Essendo la norma definita 'transitoria', il limite temporale per l'inizio della costruzione delle palazzine sarebbe stato fissato entro sei mesi dall'approvazione delle norme con il completamento dei lavori previsto entro i diciotto mesi successivi. Se i cantieri non fossero stati chiusi entro la data prefissata, le condizioni sarebbero state ritenute decadute e il Comune avrebbe avuto facoltà di revoca della licenza a costruire. Il 2 aprile 1922, vista l'imminente scadenza delle norme e il perpetuarsi della crisi edilizia, un nuovo Regio Decreto, n. 528, consente la proroga dei termini per la costruzione di palazzine e aggiunge l'art. 8 bis con il quale si richiede l'integrazione permanente al Regolamento Edilizio Speciale della tipologia a palazzina. Un'aggiunta ritenuta ormai necessaria in conseguenza dell'immediato successo del tipo edilizio. Il Regio Decreto estende così i termini per la conversione dei manufatti fino al 1923, termine dopo il quale la pianificazione del tessuto a palazzine sarebbe passata dal Regolamento Edilizio al Piano Regolatore. Azione che non avrà seguito, poiché con il successivo Regio Decreto del 16 luglio 1925 si protrarrà ulteriormente il termine fino a dicembre. Lo strumento adottato per aggirare le prescrizioni del Piano Regolatore ancora in vigore viene poi trovato nella *Variante Generale al P. R. della città di Roma* del 1925-26, voluta dal Governatore Filippo Cremonesi, il primo piano di espansione edilizia della Roma fascista.

Se nel 1924-28 i vani a palazzina sono poco meno del doppio di quelli a villini (21,5% contro 11,1%), il divario si allarga notevolmente negli anni fra il 1934-38, dove le palazzine triplicano i villini con percentuali del numero vani del 27,9% contro un 8,8%<sup>14</sup> (fig. 2). Intere porzioni di città



#### Quartieri

NORD	Flaminio, Parioli, Pinciano, suburbi Parioli, Tor di Quinto
NORD-EST	Salario, Nomentano, Trieste, Monte Sacro, suburbio Nomentano
SUD-EST	Salario, Nomentano, Trieste, Monte Sacro, suburbio Nomentano
SUD	quartieri e suburbi Ostiense e Portuense
SUD-OVEST	quartieri e suburbi Gianicolense e Aurelio
NORD-OVEST	quartieri e suburbi Trionfale e Della Vittoria

6000  
licenze edilizie

villini  
palazzine  
intensivi  
ampliamenti

2. Grafico, licenze edilizie per tipo di alloggio 1924-1938 in A.M. Seronde Babonaux, *Roma, dalla città alla metropoli*, Roma, 1983, p. 135.

vedranno in pochi anni la pressoché totale sostituzione del tessuto a villini in favore della nuova tipologia.

I quartieri di espansione a nord e nord-est sono ambiti dalle classi borghesi più dinamiche non solo perché godono di una posizione altimetrica privilegiata, ma anche per la relativa vicinanza alle sedi ministeriali. Il rapido sviluppo della palazzina nella Roma borghese degli anni Trenta è dunque conseguenza soprattutto delle politiche statali in favore delle cooperative di impiegati dello Stato, cresciute esponenzialmente a seguito della pubblicazione dei *Provvedimenti urgenti per la città di Roma* del 1919. Il sistema del finanziamento con contributi statali viene infatti concesso non solo al ceto medio delle cooperative impiegate, ma anche a quelle che riuniscono alti funzionari dello Stato, capi divisione, direttori generali, magistrati o ufficiali.

#### DECORO E RAPPRESENTANZA

Se nella città storica le tipologie edilizie si erano evolute e consolidate nel tempo, la palazzina

romana nasce *ex-abrupto*, il tipo è rigidamente codificato dal Regolamento Edilizio. Negli anni successivi all'emanazione del R.D. la palazzina si configura ancora come tipologia di transizione, sia dal punto di vista del linguaggio che sotto l'aspetto distributivo e funzionale. Le sue caratteristiche non sono ancora ben definite nella pratica edilizia e spesso, per semplicità d'esecuzione, si riprendono modi espressivi ottocenteschi e impianti distributivi mutuati dai villini o dalle case in linea a schema aperto e simmetrico (fig. 3). Le prime palazzine destinate ai ceti più abbienti si inseriscono nel tessuto a villini dei quartieri a nord e nord-est della città grazie a cospicui investimenti di società italiane ed estere, come la Società Generale Immobiliare, che sarà una delle principali protagoniste dell'espansione urbana anche e soprattutto per l'adozione di questo nuovo tipo edilizio in particolare tra gli anni Trenta (fig. 4) e gli anni Cinquanta.

Le realizzazioni degli anni Dieci e Venti si legano all'eclettismo, riconoscibili dalla continuità con il modello del palazzetto rinascimentale, dove i tradizionali elementi architettonici sono riproposti su un parallelepipedo compatto, sormontato

3. Foto aerea, area Parco Nemoense, anni Trenta. Nella vista si possono notare le diverse tipologie borghesi: case a blocco, villini e palazzine (Roma, Aeronautica Militare, Fototeca storica, 21317).



4. Foto palazzine via Bruxelles (ex Villa De Heritz), album dei lavori eseguiti dall'impresa Garbarino-Sciacaluga per la Società Generale Immobiliare (Roma, Archivio Centrale dello Stato = ACS, fondo SOGENE, serie A, b. 27, A.154, n. 247a).



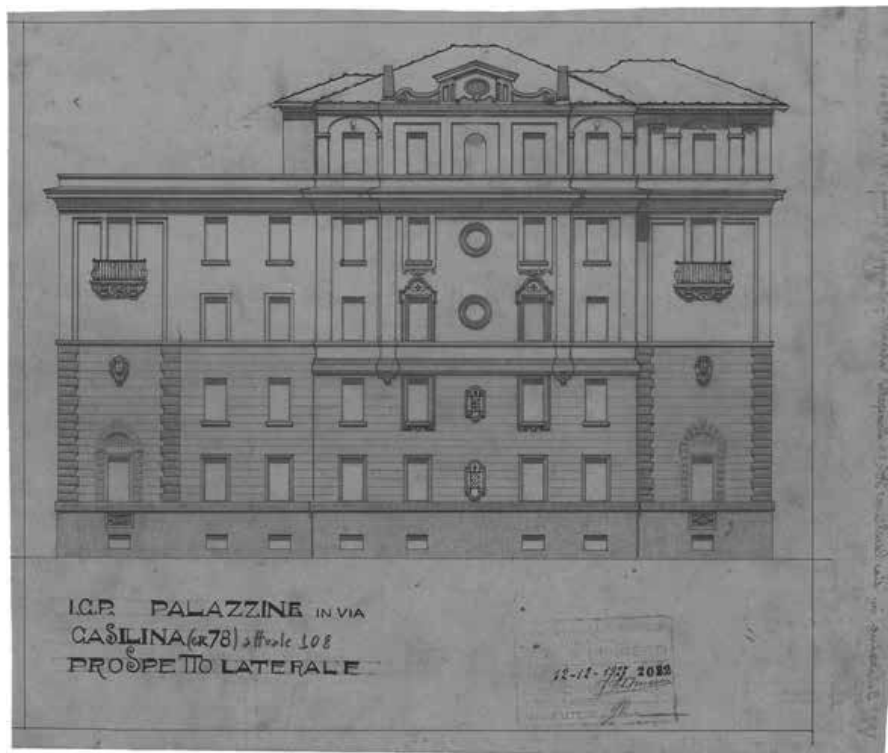
da un attico che «si appoggia come un cappello troppo stretto»<sup>15</sup>. Le espressioni più modeste restituiscono in molti casi una volumetria statica e a-prospettica. L'appartenenza ad una classe sociale 'alta' viene espressa dall'effimera decorazione parietale, che assieme alla plastica delle modanature si fanno portavoci, complice il violento sole di Roma, del carattere espressivo delle facciate. L'esigenza di decoro e rappresentanza è leggibile anche nella definizione spaziale. Lo schema distributivo degli appartamenti più signorili riprende quello tradizionale, dove grandi spazi di ricevimento sono posti nei pressi dell'ingresso padronale, le

camere da letto si trovano in zone più riservate, i vani di servizio e quelli per i domestici nel punto più sfavorito dell'alloggio. Ogni ambiente si presenta come uno spazio chiuso e autonomo nella sua definizione e caratterizzazione, il collegamento fra le stanze padronali è garantito sia dal corridoio di spina, riservato perlopiù ai domestici, che da passaggi interni comuni nell'edilizia di pregio di fine Ottocento.

Le caratteristiche della palazzina riescono efficacemente a rispondere da un lato alle esigenze di rappresentatività e comfort dei nuovi ceti borghesi alla ricerca di un'identità all'interno del tessuto

urbano, dall'altro a mantenere un buon grado di economicità e rapidità d'esecuzione del manufatto edilizio anche per imprese di piccole dimensioni con manodopera a basso livello di specializzazione e limitate tecnologie molto diffuse nella Capitale (fig. 5). Fatta eccezione per le grandi fabbriche, la maggior parte della produzione corrente, guidata

in maggioranza da ingegneri di formazione classica, è caratterizzata da una cultura di cantiere che porta avanti «l'uso tradizionale di procedimenti e di consuetudini costruttive»<sup>16</sup> in una sostanziale linea di continuità con l'edilizia ottocentesca (fig. 6). A Roma l'influenza delle correnti moderniste europee e l'introduzione di nuove tecnologie e di



5. Tito Bruner, palazzina ICP in via Casilina 78, fabbricati 1-2, prospetto, 1927 (Roma, Azienda territoriale per l'Edilizia pubblica del Comune di Roma – Archivio Storico, n. 2022).



6. Foto palazzine via Bruxelles (ex Villa De Heritz), album dei lavori eseguiti dall'impresa Garbarino-Sciaccaluga per la Società Generale Immobiliare (Roma, ACS, fondo SOGENE, serie A, b. 27, A.154, n. 247a).



materiali moderni si avvertirà nel panorama edilizio di qualità solo negli ultimi anni Venti, per poi trovare un'espressione più compiuta, sebbene circoscritta rispetto alla totalità degli interventi, dalla metà degli anni Trenta (fig. 7).

#### LO SVILUPPO MODERNO DELLA PALAZZINA

Roma inizierà ad essere una città moderna solo dopo la Grande Guerra<sup>17</sup>. Il periodo di gestazione della palazzina quale tipologia caratterizzante il nuovo tessuto della città coinciderà con una serie di eventi che cambieranno ancora una volta la fisionomia e l'identità della Capitale, non solo dal punto di vista politico, ma anche sociale e culturale, dove l'architettura sarà chiamata a svolgere un ruolo di primo piano.

Agli inizi degli anni Venti si conclude il periodo dell'urbanistica dei funzionari dei municipi e si avvia quella degli architetti-laureati, quindi dei liberi professionisti, formati nelle nuove Scuole di Architettura. Il titolo di "dottore in Architettura" viene introdotto nel 1923, segnando un passaggio cruciale nello sviluppo della professione. Se la costruzione ad opera degli ingegneri era la risoluzione di un problema tecnico sul quale si innestava la decorazione a risolvere il problema estetico, sia per i prospetti che per gli interni, con la formazione dell'architetto professionista si inizia a percepire l'opera di architettura, anche la più modesta, come un problema unitario ("integrale", mutuando il termine da Giovannoni) di composizione e spazio. L'architetto deve essere in grado di controllare tutti gli aspetti della costruzione adottando un linguaggio che deve essere proprio del tempo e della società presente. In questo particolare frangente storico la progettazione della tipologia a palazzina si configura come veicolo privilegiato della ricerca architettonica sperimentale a Roma ad opera degli architetti romani, soprattutto i più giovani.

Nella prima fase di evoluzione del tipo i protagonisti più orientati alla concretezza tipologica e formale sono professionisti che si pongono a cavallo tra due generazioni: gli ingegneri e i professori di disegno, come Gian Battista Milani, Marcello Piacentini, Pietro Aschieri, Vittorio Ballio Morpurgo, Innocenzo Sabbatini, Giuseppe Capponi, Mario De Renzi, Giulio Gra o Mario Marchi, ma anche il più giovane Mario Ridolfi con una formazione più specifica da architetto. Tutti cercano di perseguire una linea di ideale continuità con quella tradizione culturale che si pone fra accademia e artigianato. Professionisti di grande capacità inventiva e plastica, cercano progressivamente di abbandonare gli eccessi retorici dell'eclettismo



7. Mario Ridolfi con Wolfgang Frankl e Konrad Wachsmann, palazzina Colombo, via San Valentino 21, 1934-36, in «Architettura», VIII, 5, maggio 1939, Roma, p. 289.

per attingere alla tradizione attraverso una rielaborazione del repertorio figurativo e plastico del Barocco romano e dell'Architettura minore, letto in una chiave più sperimentale e aperta al dialogo con le moderne tendenze europee.

Agli inizi degli anni Trenta il tema dell'abitare inizia ad assumere un significato diverso, meno legato all'imperativo del decoro e dell'igiene e più attento alla costruzione di un immaginario della casa rivolto soprattutto ai ceti medi. Le riviste specializzate si riempiono di articoli dedicati ai progetti di case moderne e soprattutto a Roma, di palazzine. Il clima architettonico romano si affranca progressivamente dai riferimenti ottocenteschi iniziando a recepire le valenze linguistiche e figu-



rative del nuovo linguaggio moderno che si era già affermato in altre Nazioni. Ormai ufficialmente riconosciuta come tipo edilizio permanente e non essendo oltretutto una tipologia storicizzata, la progettazione della palazzina si configura come fertile terreno di sperimentazione per le nuove generazioni di architetti che in questi anni hanno la possibilità di costruire un proprio vocabolario moderno all'interno della città: Ugo e Amedeo Luccichenti, Vincenzo Monaco, Luigi Piccinato, Mario Tufaroli, Andrea Busiri Vici, Mario Ridolfi, Mario Paniconi, Giulio Pediconi, Luigi Moretti, ed altri.

Anche il mercato edilizio, che ha necessità di trovare una strategia di rilancio economico dopo il tracollo della guerra, vede nella nuova tipologia un'occasione per attrarre una borghesia agiata più dinamica, bisognosa di affermazione

e riconoscibilità sociale. La ripresa delle attività produttive e la riconversione dell'industria dopo la parentesi bellica favoriscono l'adozione dei nuovi materiali da costruzione e la tecnologia a telaio in cemento armato si inserisce gradualmente nell'impianto tradizionale in muratura influenzando la sperimentazione architettonica e favorendo una manipolazione delle masse in chiave figurativa<sup>18</sup>.

La palazzina acquisisce caratteristiche più riconoscibili all'interno del tessuto edilizio consolidato, avviandosi ad una semplificazione formale e tipologica autonoma da ogni riferimento pregresso (fig. 8).

Francesca Cuppone  
*Università degli Studi Roma Tre*  
francesca.cuppone@uniroma3.it



8. Palazzine romane, fotomontaggio da riviste dell'epoca. Da sinistra a destra, a partire dall'alto: pal. Nebbiosi, Lungotevere A. Da Brescia 9, 1926-29, Giuseppe Capponi; pal. De Salvi, piazza della Libertà 20, 1929-30, Pietro Aschieri; via Archimede 156, 1930, Gino Franzì; via Panama 92, 1934-36, Mario Tufaroli; via Panama 86, 1936-37, Ugo Luccichenti; casa Ceradini, largo dell'Amba Aradam 1, 1930-36, Mario Paniconi e Giulio Pediconi; via Bruxelles 47, 1934-36, Andrea Busiri Vici; pal. Bornigia, piazzale delle Muse 6, 1940, Ugo Luccichenti; via Archimede 148, 1939, Luigi Piccinato; pal. Furmanik, Lungotevere Flaminio 18, 1935-41, Mario De Renzi

NOTE

1. M. Ferraris, *La crisi e la politica delle abitazioni: per una soluzione nazionale del problema delle case*, in «Nuova Antologia», LIV, 1133, 1° aprile 1919, p. 321.
2. Regio Decreto 27 febbraio 1908, n. 89
3. Regio Decreto 30 novembre 1919, n. 2318.
4. Il fenomeno definito del “saldamento” secondo Italo Insolera costituisce uno dei mezzi di attuazione del Piano, nonché una delle tipiche forme di espansione di Roma dopo il 1900. Cfr. I. Insolera, P. Berdini, *Roma moderna: da Napoleone I al XXI secolo*, nuova ed. ampliata, Torino, 2011.
5. Per un’indagine sulla ricostruzione della localizzazione delle residenze dei gruppi dirigenti a Roma fra le due guerre si veda F. Bartolini, *Dove abitano i funzionari ministeriali. Un contributo alla definizione di una mappa sociale di Roma tra le due guerre*, in «Dimensioni e problemi della ricerca storica», n. 1, gennaio-giugno 2005, pp. 150-155.
6. Archivio Storico Capitolino, *Atti del Consiglio comunale di Roma dell’anno 1920* – Primo quadrimestre, seduta 22 marzo 1920, *Norme transitorie per la costruzione di palazzine sulle aree destinate a villini dal Piano Regolatore*, pp. 731-732.
7. D. Barbieri, *Per la grande Roma. Formazione e sviluppo delle grandi città moderne*, Milano, 1927, p. 38.
8. In moltissimi casi lo strumento della ‘convenzione’ sostituisce quello del Piano: al Comune spettano i lavori di urbanizzazione dell’area acquistata da privati atti a rendere abitabile il nuovo quartiere (lavori stradali, reti fognarie e illuminazione pubblica), in cambio viene data la cessione gratuita dell’area per le strade già tracciate.
9. Barbieri, *Per la grande Roma...*, cit., p. 39.
10. Ivi, p. 40.
11. Nel 1975 Paolo Portoghesi pubblica su «Casabella» una delle prime riflessioni sul fenomeno della palazzi-

na romana, seguita da un’attenta disamina di alcune delle migliori espressioni del tipo, dalle prime realizzazioni della fine degli anni Venti fino alle esperienze coeve. In P. Portoghesi, *La palazzina Romana*, in «Casabella», XXXIX, 407, 1975, pp. 17-25.

12. *Atti del Consiglio comunale di Roma dell’anno 1920...*, cit.

13. La febbre edilizia del 1883 aveva prodotto nei nuovi quartieri la proliferazione di due tipi essenziali: la ‘casa da pigione’ per il ceto medio di 4-5 piani a filo strada, ispirata ai modelli settecenteschi della casa d’affitto e la ‘casa signorile unifamiliare’ per rispondere alle esigenze di decoro della classe borghese in ascesa. Costruita di solito a filo strada o arretrata per ospitare un piccolo giardino, presentava 2-3 livelli fuori terra e tendeva spesso ad imitare lo stile cinquecentesco. Prima di una definizione univoca data dai regolamenti edilizi questo tipo era chiamato alternativamente villino o palazzina: si tendeva comunque a riferirsi al villino come costruzione più articolata volumetricamente, mentre la palazzina indicava solitamente un edificio dalla forma più compatta, nella quale poteva essere d’uso dare in affitto secondo e terzo piano, mentre il primo piano, il piano terra e il seminterrato erano destinati alla casa padronale.

14. Cfr. A.M. Seronde Babonaux, *Roma, dalla città alla metropoli*, Roma, 1983, p. 118 e *Tabella Licenze edilizie per tipo di alloggio*, p. 135.

15. Portoghesi, *La palazzina Romana...*, cit., pp. 17-25.

16. G. Muratore, *Architettura e Arti Decorative a Roma intorno al Trenta*, in B. Di Gaddo (a cura di), *Roma anni Trenta. Gli elementi dell’architettura*, Roma, 2001, p. 7.

17. Per un maggiore approfondimento sulla cultura architettonica fra le due guerre si veda V. Fraticelli, *Roma 1914-1929: la città e gli architetti tra la guerra e il fascismo*, Roma, 1982.

18. Cfr. il capitolo relativo alle *Strutture nascoste* in S. Poretti, *Modernismi italiani*, Roma, 2008, pp. 11-25.

---

*Birth and Expansion of the Bourgeois City: From Residential Blocks to the villino to the palazzina*

by Francesca Cuppone

After the war, with the increase in migratory flows, housing overcrowding occurs, feeding the clandestine rental market. In an attempt to heal the housing emergency and relaunch the construction market, which was severely weakened by the war, various tools are adopted to encourage economic recovery. However, the system of financing with State contributions and incentives for rents and for the construction of new houses, is granted not only to the middle class of white-collar cooperatives, but also to those that bring together senior State officials, heads of divisions, general managers and judges. Tired of living in monotonous block houses, the Roman middle and upper middle class initially chooses the type of *villino*, which turns out to be perfect to meet the need for decorum and prestige of the new middle class, but which does not guarantee a high yield of the land to the owners nor a controlled expansion in the territory to the Municipality. The need to find a semi-intensive building solution more homogeneous to the existing fabric and more consistent with a prospect of future development of the urban system intended for the middle classes, leads to the invention of the *palazzina*, which in a few years, following the approval of the Royal Decree n.1937 of December 16, 1920, becomes the type of election of the Roman bourgeoisie and a fertile ground for experimentation for young architects in search of a new modern language.