

i Frutti

**La palazzina romana
...irruente e sbadata**

ISBN 978-88-98981-17-5

I Edizione - Dicembre 2016 - 2017 - 2018 - 2019

Editing

Claudia Bisceglia
Luciana Luciani

Grafica

Claudia Bisceglia

Copertina

GuCli

©

Tutti i diritti sul presente volume sono riservati. La diffusione e riproduzione con qualunque mezzo sia digitale che cartaceo, anche parziale, non sono consentite senza il permesso scritto dell'editore che si dichiara pienamente disponibile a regolare eventuali spettanze per quelle immagini di cui non sia stato possibile reperire la fonte.

dei Merangoli Editrice®

via Filippo Turati, 86 Roma

www.deimerangoli.it
segreteria@deimerangoli.it



ALFREDO PASSERI
a cura di

LA PALAZZINA ROMANA
...irruente e sbadata

Indice

PREFAZIONE	9
Elisabetta Pallottino	
LA PALAZZINA ROMANA... IRRUENTE E SBADATA	13
Alfredo Passeri	
I. LA PALAZZINA COME CONFIGURAZIONE SIMBOLICA	43
LA PALAZZINA ROMANA: SCRIVERE DI STORIA	45
Paolo Portoghesi	
LA PALAZZINA COME AFFERMAZIONE SOCIALE	51
Mario Panizza	
CASE E ROMANZI	55
Giorgio Montefoschi	
LE STAGIONI DELLA PALAZZINA	61
Franco Purini	
PERCHÉ ERAVAMO CONTRO LE PALAZZINE	75
Vieri Quilici	
ENTRARE NELLA MODERNITÀ	83
Giorgio Piccinato	
LA PALAZZINA ROMANA D'AUTORE: DA PROTAGONISTA A VITTIMA DELL'ESPANSIONE URBANA	87
Paolo Micalizzi	
TUTELA E VALORIZZAZIONE	103
Maria Grazia Bellisario	
II. ANALISI, SPERIMENTAZIONI E CASI DI STUDIO DELLA PALAZZINA	109
IL DEGRADO DEL CALCESTRUZZO STRUTTURALE: INDAGINI ED INTERVENTI	111
Renato Giannini	
INTERVENTI SULLE STRUTTURE DEGLI EDIFICI D'AUTORE IN CEMENTO ARMATO	119
Silvia Santini	
PALAZZINA, MAESTRA DI VITA	123
Maurizio Ranzi	

*A Paola,
perché riprenda presto
la sua forte saggezza.*

UN INQUILINO NELLA CASA DI LIBERA A OSTIA Vincenzo Codecà	129
LIBERA E OSTIA Roberta Rinaldi	133
L'ASTREA DI MORETTI Daniele Micozzi	143
LA PALAZZINA ANNI CINQUANTA E PELLEGRIN A PIAZZALE CLODIO: UNA LEZIONE ATTUALE Diletta Passàro	149
LE PALAZZINE "INEDITE" DI LUIGI PELLEGRIN Ghisi Grütter	155
III. INTERPRETAZIONI INSOLITE DELLA PALAZZINA	171
SE LA PALAZZINA (NON) COSTRUISCE LA CITTÀ Carlo Maltese	173
SIGNORA PALAZZINA Maria Novella Tasselli	197
ADEGUARE IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO AI REQUISITI ENERGETICI ATTUALI Alberto Raimondi	203
LA NOBILE PROFESSIONE Alfredo Passeri	221

PREFAZIONE

Elisabetta Pallottino

Il libro, a cura di Alfredo Passeri, architetto e docente di Estimo nel Dipartimento di Architettura di Roma Tre, raccoglie diversi contributi derivanti dagli interventi di due convegni che si sono tenuti nel 2013 e nel 2014 rispettivamente presso l'Accademia di San Luca e nella sede del Dipartimento all'ex Mattatoio. Entrambi i convegni erano dedicati al tema dell'architettura della palazzina romana, segnatamente autoriale, e prendevano le mosse dalla pubblicazione del volume *palazzine romane - valutazioni economiche e fattibilità del progetto di conservazione*, curato da Alfredo Passeri e pubblicato nel 2013. La sequenza dei contributi, introdotta dal saggio di Passeri, è stata organizzata in tre sessioni dedicate al significato e alla fortuna della palazzina romana dal primo Novecento alle esperienze più recenti, ad alcuni temi e casi studio e a nuovi argomenti (le case di Libera a Ostia di Vincenzo Codecà e Roberta Rinaldi, le palazzine di Pellegrin di Diletta Passàro e di Ghisi Grütter, l'Astrea di Moretti di Daniele Micozzi, gli scritti di Carlo Maltese sull'urbanistica romana, di Maria Novella Tasselli, di Alberto Raimondi sull'adeguamento energetico e dello stesso Passeri su Venturino Ventura, Giuseppe Perugini e Claudio Dall'Olio).

Chi ha scritto in questa raccolta aveva dunque tra le mani il voluminoso testo del 2013, introdotto da Alberto Racheli e corredato da una serie di conversazioni sul tema (con Calza Bini, Radogna, Quilici, Marconi, Cellini, Ciucci). In quel volume, una schedatura di circa 60 esempi, tra gli anni '20 e gli anni '70, metteva l'accento sul tema del degrado precoce di queste architetture e sulla concreta fattibilità di una loro conservazione: la schedatura era il frutto di un lungo lavoro realizzato nel tempo da molti studenti dei corsi di Estimo a Roma Tre, impegnati a raccogliere la documentazione spesso inedita dei progetti di palazzina presentati agli uffici del Comune di Roma per ottenere le licenze edilizie.

"[...] conoscere le palazzine significa salvarle. Significa apprezzarne il loro valore, la loro qualità". Questa chiave di lettura, già individuata da Passeri nel volume del 2013, è stata proposta nuovamente agli

autori del libro, chiamati quindi a rispondere su due fronti tra loro strettamente collegati: il riconoscimento del valore di una tipologia del Novecento soprattutto romano e la conseguente necessità di salvaguardarne la sopravvivenza mediante interventi di restauro e ripristino.

Si può dire che, al di là dei criteri che hanno istruito la ricognizione proposta nel volume del 2013, quel testo è servito sicuramente a ripensare un tema in qualche misura controverso del Novecento romano e a mettere in evidenza i molti interrogativi ancora aperti sull'architettura e sul ruolo sociale della "palazzina" nella storia urbana di Roma e sull'opportunità di individuare un *corpus* tipologico omogeneo nell'insieme variegato di una casistica in realtà molto differenziata al suo interno per qualità, tempi e dinamiche dei luoghi. Data per acquisita l'ineludibilità di una lettura problematica e contestuale, l'apprezzamento espresso da Passeri, che è poi la motivazione più forte della sua pubblicazione e della sua ricerca, è in buona parte condiviso da tutti gli scritti della prima sessione che svelano la matrice ideologica di un lungo periodo di presunta demonizzazione, espressa più o meno esplicitamente da una parte della cultura architettonica dell'ultimo Novecento nell'identificare i tipi della palazzina con le dinamiche della speculazione edilizia a Roma. "I grandi Architetti le progettavano e costruivano di nascosto, non era una cosa di cui vantarsi", "Perché eravamo contro le palazzine" sono le parole di testimonianza usate da Giorgio Piccinato e da Vieri Quilici per denunciare il senso di frustrazione prodotto negli anni '60 dalla lontananza di quegli edifici dall'architettura del Movimento Moderno e dai tipi urbani e strutturanti di altre città italiane ed europee. Si cercava allora qualcosa che era rarissimo incontrare – qualche traccia di modernità, "una finestra a nastro o qualche *pilotis*" – scrive ancora Piccinato e, si potrebbe aggiungere, non si era nelle condizioni di osservare quello che magari sarebbe apparso raro altrove. Gli "anatemati" politici di Antonio Cederna contro la dilagante crescita edilizia e una successiva forzata interpretazione del pensiero espresso da Italo Insolera in *Roma moderna*, uscito nel 1962, si presteranno a delineare progressivamente il quadro politico ed etico di un'avversione indiscriminata e di una lettura a forti contrasti: da una parte tutto il bene della città pubblica (nel tempo i quartieri Ina-Casa dei primi anni '50 al Tiburtino e al Tuscolano, le aree 167 degli anni '70, da Vigne Nuove al Laurentino 38 e al Corviale), dall'altra tutto il male di una tipologia architettonica completamente priva di interesse per lo spazio urbano (Mario Panizza e Maurizio Ranzi) e usata soprattutto in maniera intensiva nell'edilizia privata.

In realtà, come è ovvio, la tipologia della palazzina in sé, nelle diverse declinazioni che ne hanno accompagnato la diffusione nelle quattro stagioni raccontate da Franco Purini nel suo saggio, non è né "buona" né "cattiva": può diventare una soluzione negativa quando favorisce le logiche della crescita incontrollata della città nelle sue periferie e si presta a diffondere un'edilizia anonima, come può essere invece un'occasione di sperimentazione di alta qualità nelle proposte di tanti architetti che l'hanno adottata nel corso della loro carriera professionale.

Lo studio di disegni, soluzioni costruttive e varianti tipologiche dei loro progetti, già in buona parte realizzato da Passeri e dai suoi collaboratori, può facilitare ulteriori riflessioni e promuovere nuovi percorsi di ricerca. Può servire, da un lato, ad approfondire quanto già riconosciuto a suo tempo e ancora di recente (negli scritti di Manfredo Tafuri sulla palazzina di via Arbia di Aymonino e de' Rossi, 1963; di Mario Manieri Elia e altri su Ugo Luccichenti, 1980; dei numeri di "Metamorfofi", 1987 e 1990; tra le tante pubblicazioni più recenti: Capuano, 2005; Palmieri, 2012; De Pieri e altri, 2013; Garofalo, 2012/16), a segnalare la particolare declinazione romana di alcuni edifici (Paolo Micalizzi sulla palazzina Nebbiosi di Capponi) e a spiegare in concreto la corrispondenza del tipo al modo di vivere della famiglia romana anche nelle sue interpretazioni letterarie ("la palazzina è stata la reificazione di un modo di vivere della famiglia romana" scrive Paolo Portoghesi, e insieme è stata il contesto dei romanzi di Giorgio Montefoschi). Soprattutto può contribuire a individuare i problemi ancora aperti evidenziati nei diversi scritti (adattabilità del tipo, opportunità di un censimento internazionale e di un allargamento dello studio anche alle palazzine non firmate, ecc.), primo fra tutti quello che riguarda la loro storia materiale e il loro destino di conservazione nel prossimo futuro.

L'articolo di Maria Grazia Bellisario pone in evidenza questo aspetto fondamentale nel riconoscere ai contributi di conoscenza e di catalogazione e alla loro divulgazione un ruolo centrale nei futuri programmi di tutela e valorizzazione allo studio presso il MiBACT: anche in questo ambito, il riconoscimento dei valori autoriali dell'architettura contemporanea, complicato dall'attuale apparato normativo pubblico, potrebbe essere facilitato da un processo educativo promosso in comune da Università e Ministero, con la predisposizione di una specifica manualistica e l'organizzazione di incontri di studio.

La conoscenza e la storia costruttiva sono sicuramente il primo passo (Renato Giannini e Silvia Santini) per una consapevole azione di

conservazione, rispettosa delle intenzioni originarie. In molti casi riconoscere il ruolo dei diversi materiali potrà anche istruire qualche aggiornamento obbligato, come è avvenuto ad esempio ai tasselli colorati di mosaico delle palazzine di Luccichenti a piazza delle Medaglie d'Oro, irrimediabilmente compromessi e sostituiti di recente da rivestimenti in metallo verniciato di colori analoghi. La lettura attenta dei singoli progetti potrà garantire l'individuazione delle trasformazioni improprie come, tra le tante, la chiusura delle logge della palazzina di Piacentini in via Savoia, i tamponamenti sulla facciata di quella di Luccichenti a via Evangelisti o le nuove cubature al piano attico della palazzina per la Cooperativa Astrea di Moretti. Il processo necessario alla restituzione di significato non sarà diverso da quello che il restauro filologico ci ha insegnato per i contesti pre-moderni. Più complicati il reperimento di materiali ormai usciti dal mercato dell'edilizia, l'alto costo di una loro eventuale riproposizione, la possibile necessità di miglioramenti tecnici e strutturali e l'effettiva praticabilità degli interventi di ripristino nell'edilizia – soprattutto privata – del Novecento.

LA PALAZZINA ROMANA... IRRUENTE E SBADATA

Alfredo Passeri

PALAZZINE E PALAZZINARI

La chiave di lettura che aiuta a capire la struttura della presente pubblicazione, edita da *dei Merangoli*, sta nell'assunto che "[...] conoscere le palazzine significa salvarle. Significa apprezzarne il loro valore, la loro qualità [...]"¹.

Ogni libro ha la sua temperatura espressiva, la sua ragione (che temporalmente può anche protrarsi) di essere e di circoscrivere la sua energia irradiandola, poi, al lettore (R. Minore). Per tali motivazioni, la conformazione del volume ruota intorno ai documenti, alle immagini originali e non solo analizzandoli, cercando di mostrarne le intenzioni progettuali e, soprattutto, concettualizzando le cause di una progettazione rivolta alla borghesia, principale consegnataria del tipo a palazzina che ha rappresentato un primato tutto italiano, e romano in particolare, di cui oggi dovremmo andare orgogliosi. Forse essa ha segnato il futuro della borghesia nel Novecento. Anche se, attualmente, il tema sapiente della palazzina non è più ripetibile. Ma se dovessimo sinceramente riconoscere i nostri vizi e le nostre virtù, allora non potremmo evitare di ammettere che siamo tutti molto implicati nella questione dell'abitare in palazzina. Occorre, perciò, tornare a discorrere di questo straordinario tipo edilizio – "fatto architettonico" puntuale – e schierarsi sinceramente e apertamente contro l'urbanistica attuale che, senza ombra di dubbio, è in profonda crisi. Ma questa è una definizione forte, troppo forte...

Una seconda spiegazione che ha motivato la presente raccolta – a poca distanza da *palazzine romane - valutazioni economiche e fattibilità del progetto di conservazione*, Aracne editrice del 2013 – è quella di affrontare il tema della "valutazione economica del tipo edilizio a palazzina". Ed anche di riguardare quest'ultima sotto un nuovo angolo visuale, per considerare e dibattere sulla possibilità della sua *conservazione* e del suo *restauro*.



Fig. 1 - Palazzina di qualità decorosa degli anni Trenta al quartiere Mazzini (foto dell'Autore).

Il libro è destinato, tra l'altro, ai proprietari-possessori delle palazzine d'autore, assai spesso inconsapevoli di abitare opere d'arte. Anche agli studiosi ovviamente, appassionati delle 'atmosfera' alle quali s'ispiravano gli autori di palazzine. È rivolto alla nuova e diversa borghesia quella che si dovrebbe, a detta di molti, ripresentare in un immediato futuro sulla scena italiana; a coloro che intendono l'architettura come costruzione di qualità e tassello essenziale della cultura. Perché l'architettura non può essere ignorata. Essa rappresenta, infatti, il documento tangibile di una civiltà. La quale, a sua volta, si alimenta di modelli virtuosi e di macchine perfette che la rappresentano.

Le palazzine² debbono essere riportate nel proprio alveo di ricerca: lo sviluppo edilizio di Roma e le conseguenti novità legislative che allora s'imposero. Ma qualsivoglia operazione specificatamente tecnica, storica, sociologica, politica, letteraria non potrebbe essere valida se rinunciassero a indagare circa i criteri che hanno spinto, all'inizio del Novecento, a ricorrere a tale tipo edilizio. Ciò al fine di realizzare: "[...] palazzine sulle aree destinate a villini dal piano regolatore del 1909. Lo scopo dichiarato è di incrementare le costruzioni attraverso un maggiore sfruttamento dell'area edificabile, senza rinunciare completamente al verde e alle esigenze di illuminazione, areazione e decoro, riducendo inoltre i costi per i servizi pubblici a carico del Comune. Rispetto alla catalogazione delle tipologie previste dal regolamento edilizio del 1912, la palazzina rappresenta un tipo intermedio tra il villino e il fabbricato intensivo: è caratterizzata da «vedute a prospetto su tutte le fronti», distanze minime di 5,8 metri dai confini dei lotti vicini, possibile allineamento al filo stradale, tre piani oltre il rialzato e un'eventuale parziale sopraelevazione per rendere «armonico e variato il profilo dell'edificio» [...]". (Barbieri) Tali argomenti permetteranno la modifica al Regolamento Edilizio di Roma: un coacervo di interessi pubblici e privati straordinari, che sono stati molte volte descritti nella sterminata letteratura dedicata alle palazzine romane.

Manca forse una più approfondita analisi di certe espressioni, dei precisi caratteri distintivi degli imprenditori-costruttori di palazzine, delle qualità (non solo tecniche, ma soprattutto intellettuali) degli architetti e ingegneri che progettano e realizzano palazzine di qualità per almeno cinquanta-sessanta anni. Dai primi esperimenti al quartiere Pallavicini, a nord-est di Villa Borghese giudicate con favore dall'amministrazione municipale, si passò, infatti, rapidamente all'applicazione costante delle regole già evidenziate.

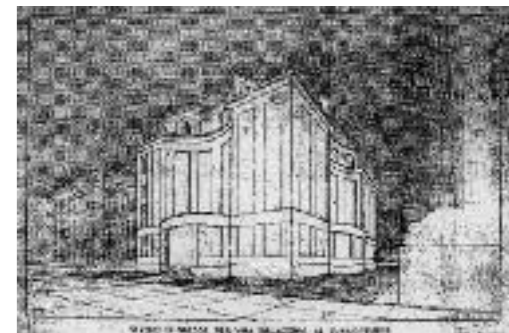
Ebbe inizio così, la più straordinaria avventura edilizia che Roma

possa annoverare tra le non poche occasioni architettoniche della sua storia urbana, con caratteri di originalità incondizionati e illimitati. Per dichiarare e stabilire ulteriormente gli intenti della presente pubblicazione, all'interno di plurime e complesse posizioni, si riporta una descrizione di Alberto Statera di 38 anni fa che – sembra – coincidere perfettamente tutt'oggi con l'identikit dei palazzinari (ovvero coloro che furono tra i principali protagonisti della realizzazione delle palazzine romane): "[...] uomini ignoti alle folle e al fisco, sempre incerti fra il condizionale e il congiuntivo, ma valutati prudenzialmente dal Banco di Roma 500 miliardi, forse mille. Erano i palazzinari, quella ruvida razza romana di imprenditori *naïfs*, versata al piagnisteo e all'accomodamento, ma capace di durezze inaudite; dedita alla bustarella e soprattutto alla rapina fondiaria. In pochi anni avevano sostituito al cappello di carta di giornale la lobbia, alla bicicletta la Rolls Royce. Come? Cementificando la capitale, creando a tempo di primato le più squallide e inumane periferie urbane, in un tripudio di «palazzine» pseudo residenziali [...]". Ma tale rappresentazione dei soggetti-attuatori di palazzine non basta a colmare i vuoti che ancora restano, vere e proprie zone d'ombra del fenomeno³.

Il termine "palazzinaro", perciò, è inteso da tutti quale sinonimo di costruttore senza scrupoli, realizzatore di volumetrie incongrue che portano soldi a coloro che edificano. In parte è così, ma non solo. I palazzinari rispondono a precise regole di mercato, perché i romani desiderano abitare in palazzine, lo vogliono con tutto il cuore, lo chiedono. Sembra loro di aver acquisito una condizione sociale di privilegio... Ma l'argomento non si potrebbe o dovrebbe esaurire con tanta facilità, perché la palazzina non può essere considerata l'unica causa della scarsità abitativa, ovvero comune edilizia e nulla più, sia da un punto di vista economico, sia da un punto di vista tecnico. Insomma, la palazzina romana rappresenta ancora oggi un'occasione straordinaria di architettura. A condizione, però, che ad essa mettano mano, come di fatto è stato, architetti (o, più in generale, tecnici) capaci e autorevoli; gli stessi che in un passato, più o meno recente, hanno dato prova di indubbia professionalità⁴.

Affinché ciò avvenga, si pongano immediatamente due condizioni che, in passato, hanno rappresentato la scintilla che ha permesso di produrre vere architetture, capolavori considerati oggi opere eccellenti da eminenti studiosi: le palazzine debbono essere realizzate da imprenditori con particolari abilità e devono essere progettate da architetti (o anche ingegneri) di alto profilo.

A riprova che le argomentazioni appena esposte costituiscono una tematica a carattere più generale, ma in ogni caso condizionata dal



Figg. 2, 3 - G. Capponi, palazzina Nebbiosi in Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9 - Flaminio, 1926-29; disegno originale e foto d'epoca.



Fig. 4 - Frontespizio del fondamentale testo di G. Medici, *Lezioni di Estimo*, edizione del 1939 (Zanichelli) tra i capisaldi della valutazione dei beni immobiliari urbani e della loro conseguente "valorizzazione".

'giudizio' che è stato dato *ex ante, in itinere, ex post* sulle palazzine d'autore, giova trascrivere le considerazioni del compianto Italo Insolera (1929–2012) il quale così si esprime nel suo glossario dell'ultima edizione di *Roma moderna* (2011), redatta con l'ausilio di Paolo Berdini (tra l'altro, mentre viene dato alle stampe questo volume, Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma) a proposito di "palazzine" e di "palazzinari":

«Palazzina – Il PRG del 1909 aveva come sua politica la definizione chiara e precisa dei "tipi edilizi". Tra questi si diede il nome di "palazzina" a un tipo edilizio non troppo ricco e non troppo povero: poteva dunque piacere a quel ceto medio impiegatizio che a Roma è sempre stato determinante. La palazzina poteva essere alta quattro piani oltre l'attico (19 metri di altezza) e doveva avere tutt'intorno un giardinetto: era dunque molto di più di un villino e molto meno di un intensivo. In una città come Roma basata sul compromesso, la palazzina ebbe un'enorme fortuna. Divenne il tipo edilizio tipico di Roma, e tutti coloro che erano in condizione economica di permettere l'accensione di un mutuo, scelsero immancabilmente di trasferirsi in una palazzina.

Palazzinari – Questa parola divenne quasi subito spregiativa. Indicava prevalentemente un costruttore di palazzine anche se talvolta faceva riferimento anche all'inquilino della palazzina. Palazzinaro significava prevalentemente persona priva di vere ricchezze e dotata di una spiccata predisposizione ad aggiustare qualsiasi problema sorto. È il termine simbolico di quella mediocrità che diventerà la caratteristica prevalente di tanta Roma moderna».

Niente di più corretto, definizioni assolutamente condivisibili. Ma, forse, manchevoli di quella giusta dose di apprezzamento qualitativo, almeno per quanto riguarda le palazzine d'autore.

STUDIARE LA PALAZZINA ROMANA

Le palazzine romane d'autore sono oggi, quasi tutte, in condizioni di profondo degrado. E non, ovviamente, per colpa degli architetti. Purtroppo le ragioni di questa situazione arrivano da molto lontano; è, quindi, difficile imputarle solo agli attuali proprietari-possessori che le abitano. Di conseguenza la questione, nei prossimi anni, sarà uno dei temi oggetto di discussione: il restauro e il recupero delle opere architettoniche di 90–50 anni fa. Basterebbe questa motivazione per giustificarne uno straordinario interesse. Per l'ambito che la presente ricerca si è imposta, per l'indirizzo programmatico della stessa (tutto dedicato alla ricostruzione dei "valori economici" che sono alla base dei molti progetti di palazzine realizzate a Roma), si puntualizza che un'attenzione specifica verrà dedicata alle palazzine

considerate un *bene culturale*, proprio per la loro intrinseca qualità architettonica. Con tutte le implicazioni che ne conseguono. Nelle intenzioni perciò, la ricerca non vuole e non può essere classificata tra gli studi storici, anche se la storia della palazzina è stata comunque trattata in forma compiuta, ma finalizzata agli scopi sopra evidenziati⁵.

La presente ricerca inoltre, cercherà di fornire nozioni circa alcuni modi d'intervento, soprattutto quelli atti a conservare il bene e a renderlo godibile e accessibile. Insomma, a valutarlo per ciò che è e per quello che rappresenta: uno straordinario esempio d'architettura del suo tempo, "episodio" di una storia importante. Durante il suo ciclo di vita, la palazzina è stata esaltata e demonizzata nello stesso tempo, come mai nessun altro tipo edilizio. Apprezzando la normalità e affinché sia possibile una lettura ragionata della palazzina, considerando che studi recenti l'hanno addirittura esaltata quale fenomeno eccezionale, si desidera riportare il dibattito sui binari di una serena e corretta interpretazione delle molte cose dette finora. Anche perché, sembra proprio che tali sbalzi d'umore non portino affatto a una chiara ricostruzione del processo storico della palazzina, mirato alla conoscenza di tale tipo abitativo, protagonista assoluto (nel bene e nel male) dell'evoluzione e dello sviluppo della città. E di Roma in particolare. Sembra incredibile che i cittadini si siano così assuefatti ad abitare in contenitori volumetrici poveri, illogici, sbagliati, da dimenticare la qualità della vita stessa! E Abbiamo, insomma, ceduto alla consuetudine di accontentarsi di case mal costruite e monocordi. Tutte uguali, senza *design*, indistinguibili l'una dall'altra, separate e divise solo da un'area, lieve fetta di distacco di scarso verde dalla casa contermina: nessun effetto città, nessuna continuità delle facciate, come avveniva nella città storica. Con la conseguente perdita di identità. Ma nonostante ciò, non mancano eccessi e stravaganze tipologiche, tra l'altro ampiamente documentate nella presente raccolta, dove le palazzine d'autore spiccano per il loro alto pregio, nonostante l'età e, spesso, l'incuria e la disattenzione. Può sembrare una singolarità, ma bisogna ammettere che, avendone la possibilità, gli architetti o ancor più gli imprenditori, sceglierebbero di progettare o di realizzare una palazzina. Perché se oggi è facile progettare una simile "ibridazione edilizia", ancora più facile è realizzarla⁶. Nulla in confronto agli interventi nella e della città storica consolidata, ove l'antico e il vecchio hanno da sempre trovato reciproca compenetrazione. Anche ovvie sovrapposizioni, comunemente preferibili agli interventi moderni, impegnativi e complessi. Perché è di tutta evidenza che è più facile realizzare una



Fig. 5 - M. Paniconi, "Casa Ceradini" in largo dell'Amba Aradam n. 1 - Appio, 1930-36; foto d'epoca.



Fig. 6 - A. Busiri Vici, palazzina in via Bruxelles n. 47 - Parioli, 1934-36; la palazzina oggi (foto dell'Autore).



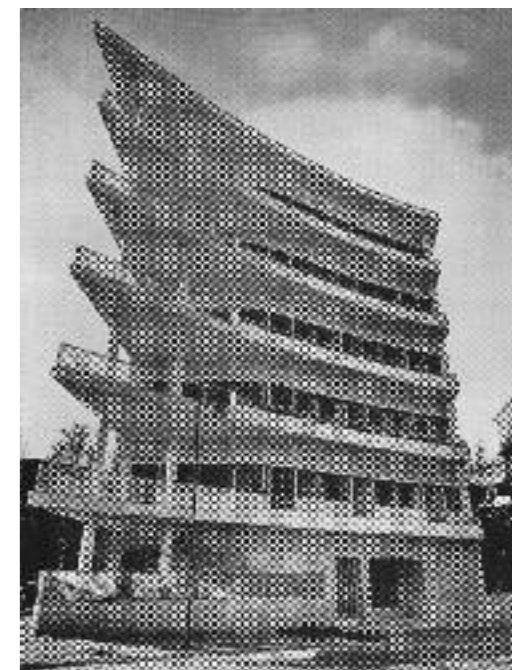
Fig. 7 - L. Moretti, palazzina in viale della Pineta n. 11 - Ostia, 1932; particolare di una loggia (foto dell'Autore).

nuova costruzione invece di giustapporre, assommare. Ma fino ad un certo punto, in quanto non appena la modernità prende il posto del vetusto, scoppiano polemiche con posizioni dichiaratamente antitetiche. Ed allora, all'inizio del secolo trascorso, ecco apparire un modello immediatamente realizzabile, dedicato alle classi in ascesa: proprio il "tipo a palazzina" rappresenterà l'oggetto del desiderio di tutti i borghesi che hanno conquistato a fatica una posizione e, in particolare, una piccola stabilità sociale ed economica, per loro un vero e proprio traguardo. Si tratta della borghesia romana emergente e ambiziosa. Non si può tacere che tali spinte progressiste derivassero da un rinnovato, eppur lentissimo benessere (per lo meno fino a tutti gli anni Venti del Novecento) e da una condizione che non ricordava quasi più l'atavica miseria delle generazioni precedenti. Insomma, un coacervo di fatti, per l'epoca notevoli, tanto da illudere molti che si potesse costruire senza rischi, possedere una casa piena di cose nuove e moderne, di elementi nemmeno lontanamente immaginabili solo per la generazione precedente. Il cambiamento era vicino, l'immagine della città nuova, alternativa e modernista era dietro l'angolo, a portata di mano. Bastava un po' d'intraprendenza, qualche giusta conoscenza, una risorsa a fatica risparmiata e l'impresa era pronta. S'improvvisarono costruttori molti artigiani che si occupavano, fino a quel momento, di tutt'altro. Questa borghesia emergente, costituita da dirigenti, impiegati e amministratori, fece di questa nuova e diversa condizione sociale una forza dirompente e inarrestabile. Importanti studiosi avrebbero contribuito al successo della palazzina già nel periodo delle sue prime realizzazioni. Marcello Piacentini fu tra i primi a cogliere il significato intimo della palazzina, realizzandone alcune di grande valore architettonico e artistico. Dario Barbieri, responsabile della sezione romana dell'Incis (Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato, un Ente pubblico), fu sfavorevole ai tipi a villino e a fabbricato del Piano del 1909, schierandosi decisamente a favore del tipo a palazzina. Fu tra i primi a ragionare sulla palazzina: criticò, per ragioni estetico-igieniche, i "foschi, densi, serrati isolati quadrangolari dei quartieri Esquilino, di San Lorenzo, né molto migliori sono i più recenti quartieri di Prati di Castello e non privi di colpe neppure quelli recentissimi di Piazza d'Armi" ed anche, per ragioni economiche, i cosiddetti "villaggi-giardino a villini familiari, ampi ed isolati (come vorrebbero far credere gli ultimi esperimenti fatti in Roma)". Barbieri si dichiarò favorevole piuttosto a quel "nuovo tipo di costruzioni più ricche e ridenti: la palazzina", verso cui

convergono le aspirazioni di quel "ceto medio di funzionari, impiegati, commercianti, professionisti, che costituisce la popolazione caratteristica e predominante della Capitale". Ecco perché la palazzina romana del Novecento è tra i temi della più stretta attualità di Roma. Nessuno può negare che essa rappresenti – per le conseguenze derivanti dalla crescita tumultuosa e disordinata della città e del suo sviluppo dinamico ed economico soprattutto nei primi anni di Roma Capitale – la materializzazione della più vasta speculazione urbana ed edilizia che sia mai stata compiuta. Ma ciò, non annulla affatto il peso notevolissimo della straordinaria competizione a cui si assistette nelle progettazioni e realizzazioni di palazzine nel Novecento. Quasi tutti (forse proprio tutti) gli architetti del secolo trascorso progettano palazzine. L'utenza era *borghese*, desiderosa di una casa di qualità; l'immagine stessa delle palazzine era appagante per tale classe sociale.

CONSUETUDINE E REPUTAZIONE DELLA PALAZZINA: GLI ANATEMI

Gli studi più convincenti sulla palazzina sono in gran numero e sarebbe impossibile citarli compiutamente senza ometterne qualcuno. È doveroso riconoscere agli scritti di Paolo Portoghesi, già alla fine degli anni Sessanta, le migliori intuizioni, le più acute analisi, le critiche veramente approfondite. Con le due pubblicazioni di *Metamorfosi (Dal "villino" alla "palazzina"*, n. 8 del 1987 e *La palazzina romana degli anni '50*, n. 15 del 1990) e con il numero monografico di *Rassegna di Architettura e Urbanistica (La palazzina*, n. 89/90 del 1997) tali approfondimenti divengono letteratura di riferimento. Il vero sommario descrittivo di eccezionale lucidità è *Roma borghese. La casa e i ceti medi tra le due guerre* di Francesco Bartolini (2001) una raccolta incisiva e convincente. Il penultimo contributo, in ordine di tempo, si deve a cura di Carlo Mezzetti (AA.VV., *Il disegno della palazzina romana*, 2008). Mentre l'ultimo, senza peccare di vanità, è del sottoscritto (Alfredo Passeri, *palazzine romane - valutazioni economiche e fattibilità del progetto di conservazione*, Aracne editrice, 2013). Gli anatemi della storia hanno duramente colpito la palazzina giudicata da autorevoli studiosi severamente, perché ha rappresentato, a lungo, una delle possibilità più facili di speculazione fondiaria ed edilizia. Ciò è senz'altro vero. Come è vero che è insito nel carattere del costruttore-imprenditore navigare pericolosamente tra le Norme Tecniche e i Regolamenti Edilizi poco logici ed espliciti, al fine di trarre il massimo vantaggio possibile. Ma è altrettanto degna la



Figg. 8, 9- U. Luccichenti, palazzina in via Fratelli Ruspoli n. 10 - Parioli, 1941-47; foto d'epoca e particolare dell'angolo (oggi) (foto dell'Autore).

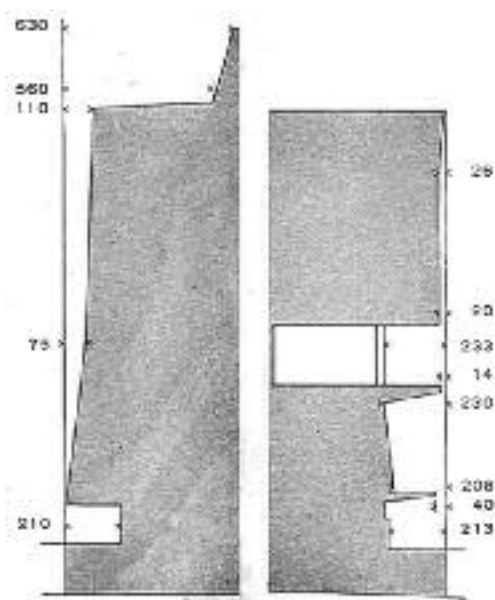


Fig. 10 - L. Moretti, geometria della facciata della palazzina Astrea pubblicata nella sua rivista "Spazio" n. 7, 1952-1953.

considerazione che, quando la palazzina è incastonata nel ben più complesso ed articolato concetto dell'abitare, essa diviene occasione di sfida e operazione *colta e sapiente*.

È evidente che queste ultime qualità derivano solo ed esclusivamente dall'opera firmata. Perché gli autori non hanno bisogno di nascondere il risultato della loro ricerca, semmai di mostrarlo a beneficio dei competitori e del mercato immobiliare. Insomma la palazzina – solo nel caso e nelle circostanze appena descritte – è il risultato di una progettazione responsabile: rappresenta la trascrizione letteraria dell'applicazione cosciente delle norme che i *praticoni* abitualmente cercano di aggirare, sapendo del mancato controllo sull'esecuzione dei manufatti, essendo coscienti che per i trasgressori è facile farla franca. Così, per coloro che sono privi di scrupoli, la palazzina in breve diventa l'espedito per arricchirsi velocemente, grazie ad un'operazione finanziaria, tutto sommato, elementare, di modesto impegno e, soprattutto, di alto gradimento per l'utenza. Ugualmente avviene ancora oggi, nei primi anni del terzo millennio, con il "fai da te" (in modo notevolmente dimesso)⁷.

Eppure, anche se colpita dagli anatemi della storia, la palazzina si è riscattata con la propria qualità architettonica. Demonizzata oltre ogni limite, torna oggi di grande attualità, non solo per i motivi architettonici sopra delineati, ma soprattutto per ragioni economiche. Il volume contenuto del tipo edilizio a palazzina permette investimenti ragionevoli, in particolare nel presente momento storico, caratterizzato da forte incertezza. Pertanto si studia, si ricerca, si attribuisce valore a ciò che ha fornito prova di rappresentare un riparo sicuro del credito, e che oggi possa corrispondere per davvero alle richieste dell'utenza, in quanto ha già riscosso un comprovato gradimento economico. Ma, contemporaneamente, sfugge oggi la complessità della progettazione integrata di tale tipo edilizio, e si fa fatica ad aggiornarla alle nuove regole dell'abitare contemporaneo. Come avviene, per esempio, in tutta Europa con l'*housing sociale*, ove forte è la componente sperimentale, garantita dalle grandi dimensioni degli interventi e da una cultura architettonica e urbana certamente più evoluta che in Italia. Per paradosso, nel nostro Paese non è difficile iniziare i lavori, ma portarli a compimento senza aumenti incredibili dei costi. Di fatto, la quotidianità è costellata dall'annuncio più che dal progetto. Basta un non nulla, e tante iniziative vengono promosse senza la dovuta cautela delle coperture finanziarie. Ciò porta, conseguentemente, alla sfiducia diffusa che pervade il mondo economico e finanziario attuale. Allora è sufficiente per tutti il *do it yourself*: una casa costituita da aggregazione di pezzi e parti di facile assemblaggio. Proprio come

una *banale palazzina*, che può accogliere una e più famiglie. Questa specie di casa si costruisce in fretta e con pochissime risorse; insomma una vera e propria autocostruzione!

LA PALAZZINA, NELLA COMUNE ACCEZIONE, NON È ALTRO CHE SPECULAZIONE. D'altronde tale visione è consegnata alla letteratura sull'argomento, al cinema, ai molti servizi televisivi e così via. Proprio uno dei film più noti, *Le mani sulla città* di Francesco Rosi (1963), riprende significati e concetti poco avanti già espressi. "[...] All'inizio un uomo guarda il paesaggio, indica i palazzi sullo sfondo [un'impressionante massa di fabbricati e di palazzine] e dice ai suoi collaboratori che la città si sta muovendo verso una data direzione, che è quella stabilita dal Piano Regolatore. Loro sono su un terreno ad uso agricolo, e l'idea è quella di comprare la terra, cambiare il Piano Regolatore per deviare la crescita della città su tale terreno, e costruirvi, guadagnando con il cambio di destinazione d'uso 70 volte tanto la spesa. Quell'uomo è Edoardo Nottola [...]".

Un luogo comune difficile da cancellare, ancora più difficile da gradire per i non addetti che hanno mortificato tale tipo edilizio abitativo al rango di "tugurio dei ricchi" (Zevi). Gli studi per armonizzare morfologia urbana e tipologia edilizia sono tra gli aspetti più interessanti tra quelli – ancora da compiersi pienamente – che ruotano intorno al tema della palazzina. La superficie di terreno disponibile, per l'erigenda costruzione, raramente offriva ai progettisti grandi possibilità di sfruttamento dell'area. Ciò a causa di molteplici fattori che, in corso di studio, ne hanno limitato le possibilità. Nei casi della palazzina romana generalmente la superficie era data, imposta, costretta. Così pure l'orientamento e l'ubicazione, che imponevano la posizione della facciata principale ovvero dei prospetti su strada, con i fianchi addossati a edifici confinanti e contermini. Tali imposizioni, dettate dal Regolamento Edilizio, fissavano a priori la superficie da poter destinare al fabbricato, e quelle di terreno libero da riservare all'area non residenziale. Il Regolamento inoltre, limitava viepiù l'altezza, perché essa doveva essere calcolata in funzione della larghezza del fronte stradale. Infine, la quasi irregolarità del lotto, riduceva l'utilizzazione spaziale, tanto da condizionare fortemente l'andamento del tracciato stradale. Spesso, ai sopra descritti elementi determinanti, si doveva aggiungere anche la conformazione orografica del terreno. Esso era talvolta così asimmetrico e disuguale (per esempio, ad angoli acuti) da imporre forti perdite di superficie utile. Il che equivaleva a una riduzione sensibile dello sfruttamento dell'area. In base quindi alla vastità dell'area, e in rapporto alla superficie prevedibile delle



Figg. 11, 12 - M. Paniconi e G. Pediconi, palazzina in via Armando Spadini n. 7 - Parioli, 1953; foto d'epoca e particolare della facciata oggi (foto dell'Autore).



Fig. 13 - U. Luccichenti, complesso in piazzale delle Medaglie d'Oro nn. 45-74 - Trionfale, 1949-53; foto d'epoca.

retro facciate, si stabiliva l'area minima da attribuire agli spazi interni al lotto, in osservanza dei dettami dello stesso Regolamento. Tali articolate partizioni delle superfici, portarono i progettisti a comporre variamente la superficie utile edificabile e molto spesso per tentativi nello studio della larghezza del corpo di fabbricato, elemento libero dai vincoli sopra accennati.

Risulta evidente come le imposizioni e le restrizioni abbiano limitato sensibilmente i progetti. Le possibilità previste, soltanto ad un primo esame finalizzate alla massima e più rispondente utilizzazione di superficie, ebbero come risultato – soprattutto per merito dei grandi professionisti come (solo per citare i migliori) Moretti, Ridolfi e Frankl, Ugo Luccichenti – soluzioni di grande qualità; e, principalmente, nel segno di una precisa economia, tenuta sotto controllo e senza sprechi. Per gli architetti della *palazzina romana d'autore*, la determinazione degli elementi distributivi e dell'economia della costruzione, all'interno del corpo di fabbrica – estesa al rapporto virtuoso tra massimo sfruttamento degli spazi e composizione armonica tra dettami di superfici primarie e secondarie, combinate in ragione di un modo diverso di concepire il modello abitativo borghese – si concretizzerà nei risultati di molte ricerche e di differenziati tentativi. La loro progettazione inizierà generalmente con lo stabilire:

- opportuna ubicazione, ovvero elevata qualità dell'ingresso principale della costruzione;
- poi, la razionale disposizione della scala di accesso ai piani;
- e la definizione delle superfici e del perimetro funzionali ai singoli tipi di appartamenti.

Gli ideatori di palazzine avranno come obiettivo “[...] attuare i principi che governano l'organizzazione moderna del lavoro, con la finalità di ottimizzazione delle superfici, dei materiali, del tempo, delle energie [...]”⁸. Per tali ragioni essi porranno particolare cura al valore unitario dell'alloggio. E tenderanno ad avvicinare ciò che potrebbe sembrare superfluo, sostituendolo con il necessario, il pratico, il razionale. Distribuendo le partizioni per esempio, degli angoli morti, difficilmente utilizzabili, per sfruttarli collocando ivi armadi a muro, ripostigli, ecc.

La palazzina allora, si risolverà nel suo conformismo; ad essa gli autori dedicheranno la loro abilità, il loro mestiere, e diventerà il tema preferito di molti (Monaco e Luccichenti, Ridolfi e Frankl, Quaroni e Aymonino, ecc.) perché pone limiti obbligati e inderogabili... I vincoli del Regolamento Edilizio diverranno uno stimolo in più per la progettazione, ben sapendo che l'operazione palazzina farà accrescere il valore dell'area fino ad un livello senza paragoni rispetto ad altri

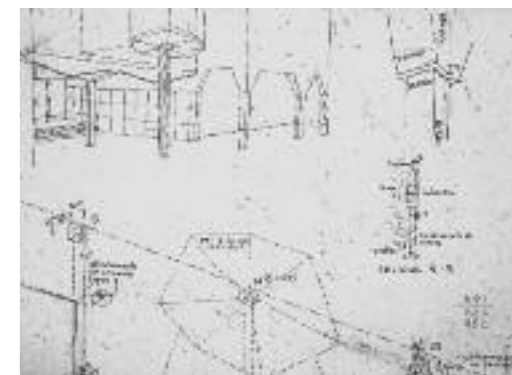
tipi edilizi. Anche per merito, o per colpa, della committenza privata del tutto impegnata a calcolare attentamente i ricavi di una così facile, veloce, significativa iniziativa economica. L'affare-palazzina avrà durata di pochi mesi e ricavi praticamente immediati, grazie alla vendita degli alloggi che procederà sempre a gonfie vele, anche se il mercato sarà specialmente e solamente quello della borghesia. Meglio se desiderosa di riflettere la propria immagine nella casa d'autore, alla moda, accompagnata dalla pubblicità di una qualità praticamente esclusiva.

Gli autori vengono cercati con insistenza, a loro si affidano i costruttori che sanno guardare lontano e che determinano il mercato. La domanda e l'offerta di mercato s'incontrano nella qualità diffusa dei modelli proposti dagli architetti migliori. I valori delle palazzine salgono o scendono a seconda se il progetto sia d'autore oppure no. Nel primo caso, il valore aggiunto permane a lungo negli effetti di una trattativa, e in un modo di tendenza che costituisce lo *status* della condizione dell'utenza. Insomma, gli abitanti delle palazzine d'autore fanno loro stessi tendenza, e alimentano un mercato esclusivo che fa leva su un prodotto di alto profilo. Con un beneficio diffuso per l'architettura di tale tipo edilizio e per la rappresentatività dell'immagine-palazzina nei nuovi quartieri. In alcuni casi è come se il tipo edilizio a palazzina divenisse scultura, ovvero racconto armonico che si sviluppa in una melodia dai forti toni acuti.

LA SCARSITÀ DI STUDI SISTEMATICI

Gli storici non si occupano più da tempo, in modo sistematico, e con frequentazione costante di architettura contemporanea – come fecero Zevi, Portoghesi, Tafuri, Benevolo – ma si nascondono, forse perché non sono all'altezza di *storicizzare* ciò che avvenne in un arco temporale compreso fra 90 e 30 anni fa. C'è chi sceglie, addirittura, di limitare lo studio e la ricerca: svilimento per la cultura, denigrazione per il destino degli studenti. Che fine faranno questi ultimi, esaurito il periodo didattico? Forse non interessa molto. Gli architetti oggi si odiano, come amaramente dice Portoghesi, mentre un tempo si aiutavano (Libera e Ridolfi, per esempio). Per tale nobile amicizia si spesero a favore di progetti di qualità della palazzina, perché c'era tra loro una altrettanto nobile competizione.

Sono stato testimone, negli anni Settanta e Ottanta, di quanto gli architetti si sostenessero: l'occasione era l'edilizia residenziale pubblica (Vigne Nuove, Corviale, Laurentino 38, ecc.). Lo sono stato in qualità di giovane architetto osservatore delle evoluzioni di tali esperienze, ed anche progettista (sempre in qualità di giovane architetto) del

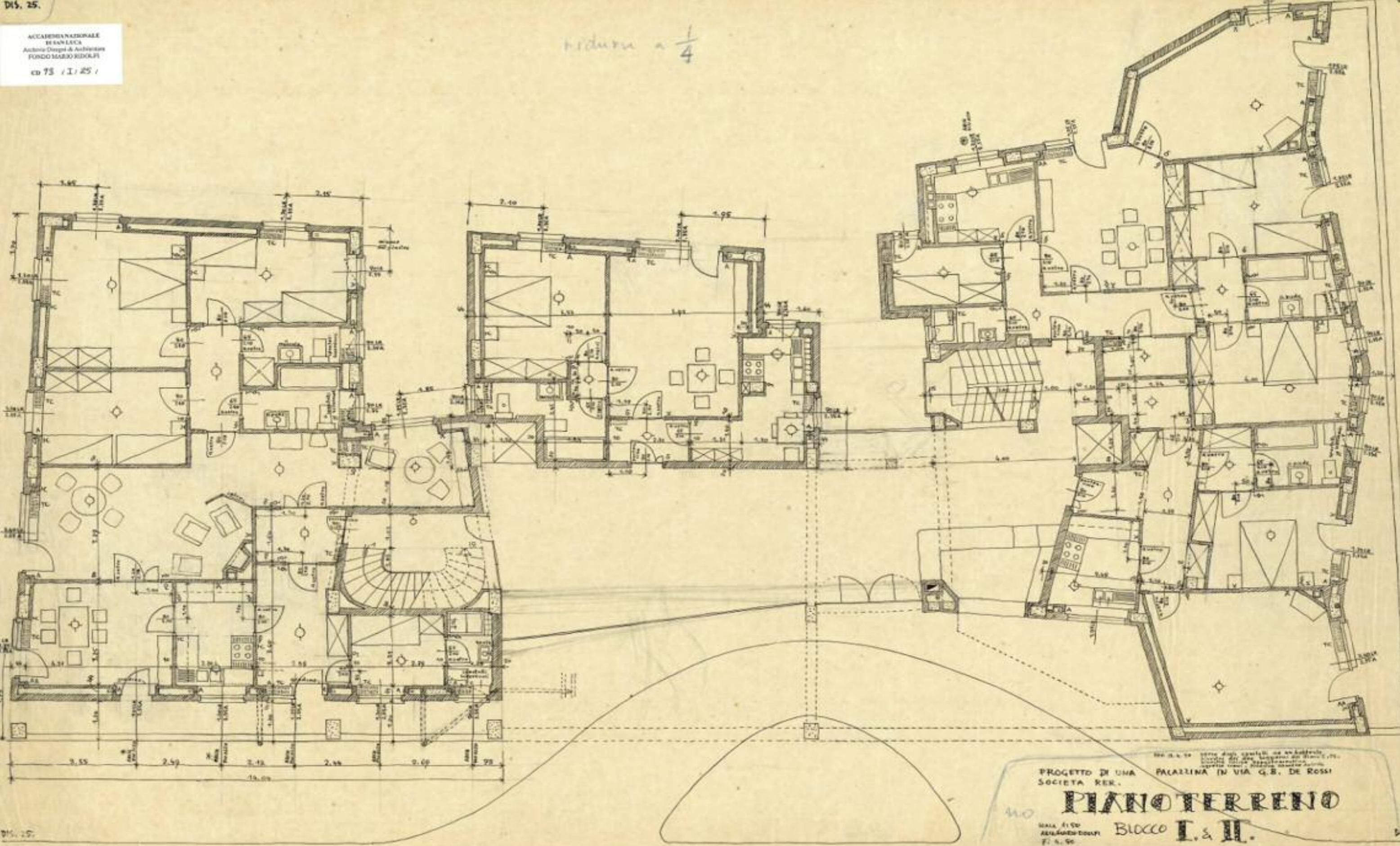


Figg. 14, 15 - M. Ridolfi, logo e disegni autografi per la palazzina in via Marco Polo n. 96 - Ostiense, 1952-56.



Fig. 16 - M. Ridolfi e W. Frankl, palazzina in via Marco Polo n. 96 - Ostiense, 1952-56; particolare (foto dell'Autore).

riduzione a $\frac{1}{4}$



PROGETTO DI UNA PALAZZINA IN VIA G.B. DE ROSSI
SOCIETA' RER.

PIANOTERRENO

BLOCCO I. & II.