

# UN PROGETTO DI SVILUPPO URBANO DI MONTEROTONDO

## ANALISI E COMMENTO DEI DATI E DELLE NOTIZIE DESUNTI DALLA RELAZIONE ELABORATA DALL'ING. GIOVANNI RANDANINI SULLA CITTÀ DI MONTEROTONDO DEL 1909

ENRICO ANGELANI

### PREMESSA

Riordinando l'archivio di famiglia, dopo la scomparsa di mia madre, mi sono imbattuto in una pubblicazione priva di copertina e di titolo, fatta di pagine ingiallite e mancanti in parte. La forte curiosità che si è immediatamente accesa in me mi ha spinto ad una rapida lettura, che diveniva, man mano, sempre più intrigante.

Si tratta di una relazione redatta dall'Ing. Giovanni Randanini su incarico dell'"Autorità Comunale di Monterotondo" (AC) e rivolta alla cittadinanza per soddisfare un'esigenza di trasparenza e di coinvolgimento. Oggetto della relazione è l'illustrazione di progetti riguardanti lo sviluppo urbano e la realizzazione di opere pubbliche di grande rilevanza: il Piano Generale di Ampliamento (PRA) della città; la costituzione di un'azienda municipalizzata di illuminazione elettrica; l'ampliamento dell'ospedale SS. Gonfalone; l'impianto e la diramazione della nuova rete idrica tra Porta Garibaldi e la Cappella di S. Luigi; la costruzione di una nuova rete distributiva dell'acqua potabile in città; la costruzione di un vasto ricreatorio comunale e, infine, la costruzione di una linea tranviaria Monterotondo-Stazione ferroviaria.

Nella premessa l'Ing. Randanini avverte che i progetti assegnati sono più diffusamente illustrati nella "relazione originale"<sup>1</sup> e auspica che la sua elaborazione, frutto di un lavoro di 14 mesi, risulti di gradimento all'AC e alla "nobile e laboriosa cittadinanza di Monterotondo".

Ciò che mi ha fatto trasecolare leggendo il documento è il fatto che una cittadina con una popolazione di soli 4.857 abitanti, quale era Monterotondo nel 1907, abbia sentito l'esigenza di progettare obiettivi così ambiziosi e validi per l'epoca, che sono tali da suscitare tanta ammirazione ancora oggi da parte di noi "moderni". Anzi l'abbandono di alcuni progetti suscita qualche rimpianto ancora oggi.

Colpisce in particolare quanto giusto spazio sia stato dato all'interesse del bene pubblico, al "bello decoroso", all'utilizzo del territorio in armonia con l'ambiente. Il tutto in un contesto di emergenza abitativa, connotata da gravi problemi sociali e di sviluppo economico e nel quale l'AC doveva fare i conti con una finanza pubblica che si imbatteva con l'estrema limitatezza di risorse.

Se ne desume che esisteva una forte consapevolezza da parte della classe politica locale di volere orientare in senso qualitativo (oggi si direbbe della qualità della vita) il fabbisogno dei cittadini; in ciò certamente incoraggiata da

un quadro di illuminata legislazione nazionale di riferimento.

È sufficiente osservare il progetto espresso nella planimetria (trovata allegata alla Relazione), per restarne strabiliati, pensando a come sarebbe stata oggi la nostra città se la sorte avesse permesso la realizzazione di quel programma urbanistico.

Peraltro, in base alla Legge Urbanistica del 1865 (Legge 25 giugno 1865, n. 2359), ai Comuni al di sotto dei 10.000 abitanti non era data la possibilità di dotarsi di un Piano Regolatore Generale (PRG) edilizio (art. 86) che consentisse le demolizioni e le modificazioni di tracciati stradali dell'esistente città, ma si poteva adottare un PR di Ampliamento (art. 98) conforme all'esigenza di estendere l'abitato oltre il Centro storico e nel quale "siano tracciate le norme da osservarsi nella edificazione di nuovi edifici, al fine di provvedere alla salubrità dell'abitato e alla più sicura, comoda e decorosa sua disposizione".

L'Ing. Randanini si dilunga a considerare l'aver rispettato in meglio i già pregevoli vincoli e prescrizioni che la legge imponeva (derivanti anche dal Testo Unico sulle case popolari-Legge 27 febbraio 1908, n. 89) e "non valendosi di cifre e fatti ipoteticamente assunti, ma basandosi su esatti rilievi, saggi e laboriosi calcoli" e sottolinea che: 1) la porzione minima prescritta del 33% della superficie di suolo pubblico da destinare a viali strade, piazze, giardini è stata progettata nel ben più consistente 66%; 2) il costruito entro il perimetro delle aree fabbricabili fissato in un massimo del 75% è progettato al 66%; 3) la larghezza minima delle strade e dei marciapiedi è stata più che rispettata; 4) è stato rispettato il divieto di costruire su terreni di riporto o di scarico di immondizie; 5) l'altezza tra il pavimento e il limite inferiore del soffitto fissato in 4 m per i piani terreni e 3 m per quelli superiori è stato previsto, rispettivamente, in 4,25 m e 3,40 m e così pure rispettata risulta la cubatura minima per persona fissata in 15 mc.

Le aree fabbricabili risultanti dalle espropriazioni per la costruzione di case popolari "potranno anche essere vendute o concesse temporaneamente a privati, con priorità a favore delle cooperative" (una delle quali già allora costituita) e successivamente ai costruttori di "case da pigione". Il plusvalore realizzato dal Comune "sarà vincolato ad un fondo destinato a finanziare la realizzazione di opere pubbliche: strade, fognature, condotte di acqua potabile, impianti di illuminazione e scuole".

Il programma è munito anche di un dettagliato piano finanziario pluriennale rivolto a dimostrare la compatibilità

dei costi e degli oneri per gli interventi con il bilancio comunale, che è uno dei pregi del sano amministrare la finanza pubblica<sup>2</sup>.

Questa materia ha sempre attirato il mio interesse, in particolare da quando il problema dei terreni agricoli che si trasformano in aree fabbricabili ha costituito l'oggetto della mia tesi di laurea, sia pure in riferimento all'aspetto dell'imposizione tributaria. Tesi che elaborai proprio in quel 1963, anno in cui l'on. Fiorentino Sullo presentò un disegno di legge che prevedeva una regolamentazione organica in materia urbanistica. A fronte di un dissennato espandersi a "macchia d'olio" delle città (i giornali parlavano da tempo di un nuovo "Sacco di Roma"), veniva stabilito che lo sviluppo edilizio dei territori comunali dovesse procedere secondo linee programmate dettate dai Comuni. Questi avrebbero dovuto provvedere ad acquisire i terreni di interi comprensori, dotandoli di tutte le infrastrutture necessarie e una volta divenute aree fabbricabili cederle per l'edificazione ai privati ad un prezzo di vendita pari alla somma di quello di acquisizione più i costi dell'urbanizzazione. Si sarebbe tornati alle sane regole di inizio secolo quanto alle modalità di assecondare l'espansione urbana e, nel contempo, si sarebbe tenuto sotto controllo la speculazione edilizia più sfrenata, da considerare una vera calamità. Fenomeno antico se su tale tema ebbe ad indignarsi anche Dante che assistette a quel rapido e devastante espandersi della Firenze mercantile seguita all'epoca virtuosa di armonico sviluppo, urbano e sociale, vissuta dal suo illustre avo Cacciaguیدا<sup>3</sup>.

L'obiettivo del progetto Sullo era di affrancare i Comuni dall'inseguire l'espansione "selvaggia" con costi di urbanizzazione intollerabili per la finanza locale<sup>4</sup>.

E che dire delle considerazioni del Pagliara<sup>5</sup>. Qualcuno comincia a parlare delle nostre società come espressione di un "Evo della bruttezza".

Nella considerazione che tale documento non risulti analizzato in nessuna delle pubblicazioni su Monterotondo (sebbene Cesare Bernardini ne faccia oggetto di numerosi richiami nel suo ultimo libro "Cronache postume di Monterotondo 1890-1910) ritengo cosa utile dare conto sinteticamente di alcuni temi salienti della Relazione dell'Ing. Giovanni Randanini, avvertendo che ho posto tra le virgolette alcuni brani, o espressioni, da me ritenuti più significativi desunti dalla sua Relazione.

#### A) Tram Monterotondo - Stazione ferroviaria, con centrale elettrica di alimentazione

Nel 1909 il tempo di percorrenza in treno per compiere i circa 25 Km tra Roma e la Stazione Monterotondo era di 30 minuti.

Altrettanto tempo era necessario per percorrere i circa 3 Km che separavano la Stazione ferroviaria (quota 20 m s.l.m.) da Porta Garibaldi (quota 139) con il servizio di collegamento svolto da carrozze trainate da cavalli. In totale quindi il tempo per arrivare a Monterotondo da Roma era di un'ora, tanto quanto per recarsi nei principali centri dei Castelli Romani, come per Albano (30 Km), oppure per le altre località, come per Tivoli (40 Km) sia uti-

lizzando la ferrovia (che quest'anno compie 120 anni di vita) sia con la tranvia a vapore. Faceva eccezione Frascati (24 Km) per recarsi nel quale occorrevano invece soltanto 45 minuti di ferrovia.

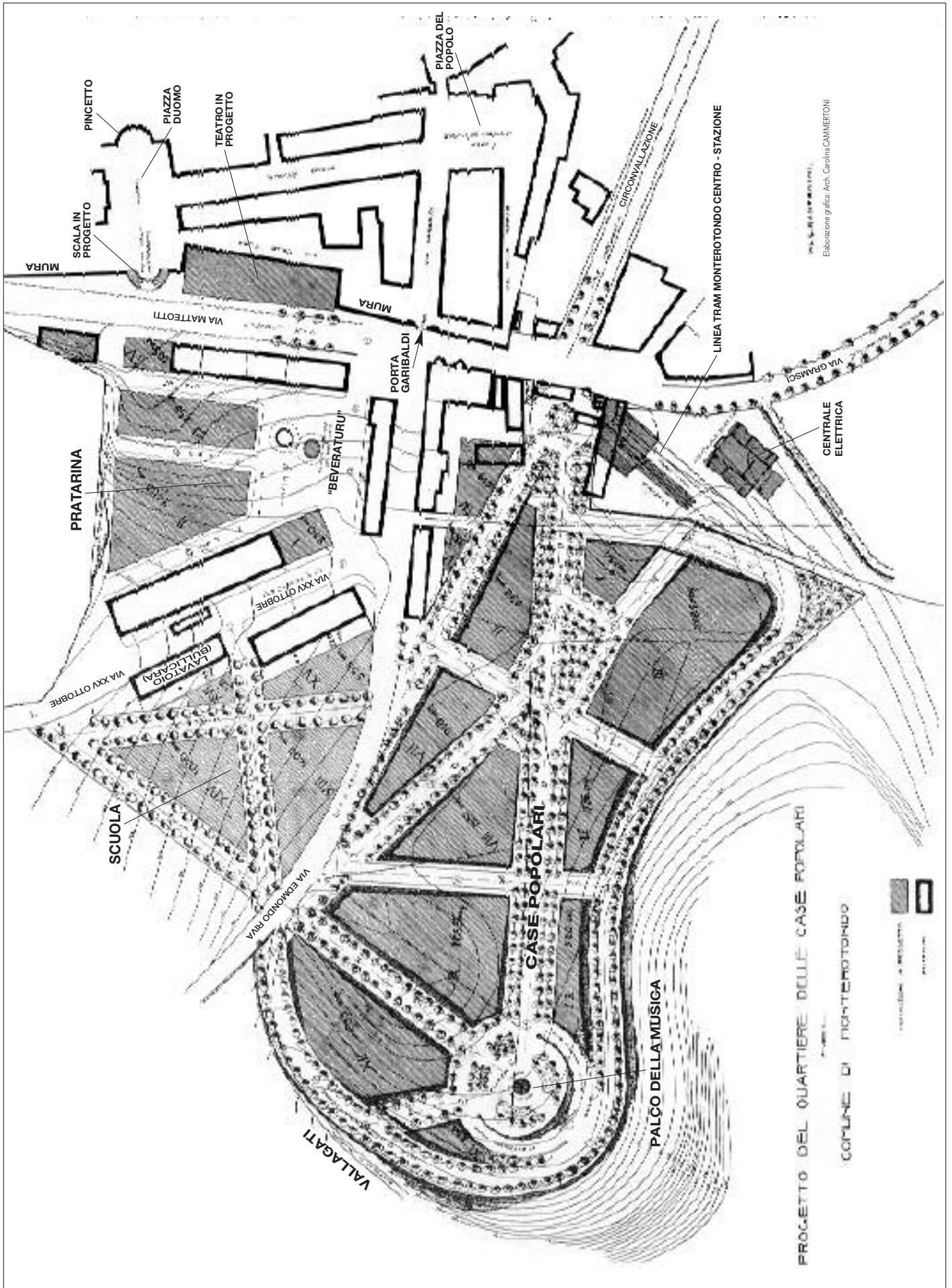
Per far sì che Monterotondo divenisse il Comune più facilmente raggiungibile da Roma, l'AC pose in progetto di creare una rete tranviaria di Km 2,7, in sede propria, seguendo il declivio di Vallagati, che presentando una minore pendenza consentiva di coprire il percorso in 8 minuti a una velocità media di 20 Km orari.

Si pose allo studio la possibilità, in alternativa, di realizzare una linea tranviaria diretta tra Monterotondo e Roma, via Nomentana<sup>6</sup>, come quella già esistente tra Roma e Civita Castellana. L'analisi documentata dell'ing. Randanini si concluse con il risultato di scartare tale soluzione, perché presentava i seguenti inconvenienti: 1) il tempo di percorrenza sarebbe stato di due ore per compiere i 25 Km, dato il traffico del "carreggio" ordinario già allora molto intenso sulla "esigua larghezza" della strada provinciale Nomentana; 2) il costo della costruzione sarebbe stato troppo elevato e pari a £ 2 milioni (che corrispondono a € 7 milioni di oggi); 3) altrettanto gravoso sarebbe stato l'onere per la manutenzione; 4) la maggiore frequenza delle corse, che tanto si auspicava, non sarebbe stata realizzabile dato lo scarso bacino di utenza, essendo la popolazione abitante a Monterotondo aggiunta a quella di Mentana non superiore ai 7.000 abitanti.

Occorreva quindi puntare sullo sfruttamento della linea ferroviaria, che tra l'altro avvantaggiava Monterotondo perché era l'unico dei comuni del circondario di Roma ad avere la fortuna di trovarsi sulle linee che collegavano quest'ultima "con l'Italia media e Settentrionale", via Firenze e "con il litorale centrale Adriatico", via Ancona. All'epoca attraverso la Nomentana non vi era alcun servizio pubblico di collegamento con Roma.

I treni già facevano a Monterotondo cinque fermate all'andata e altrettante al ritorno ed erano servite da carrozze confortevoli, ben arieggiate d'estate e riscaldate d'inverno. Viaggiavano sempre puntuali. Queste qualità vengono enfatizzate nella Relazione con espressioni come: "coefficienti necessari alla odierna vita civile" e "condizioni essenziali per lo sviluppo economico di una popolazione". Pertanto non rimaneva che operare sul miglioramento del servizio di collegamento con la stazione ferroviaria dello Scalo. Infatti il servizio di vetture trainate da cavalli, svolto da privati, che assicurava tale collegamento, era non solo poco veloce ma anche molto scadente: le carrozze non erano riparate dal sole e dalla pioggia e comunque erano soggette alla polvere che si sollevava dalla strada bianca.

Il servizio tranviario sarebbe stato assunto direttamente dal Comune in forza della legge sulla municipalizzazione dei pubblici servizi. L'intervento fu qualificato dall'AC come necessario e urgente, poiché occorreva rendere più rapidi i collegamenti con la Capitale, che avrebbero incoraggiato, anche, i tanti villeggianti estivi e i gitanti domenicali attratti "da colline con estesi vigneti". Infatti Monterotondo all'epoca si presentava come comune eminentemente agricolo con vastissimi vigneti, i più vasti della provincia di Roma, che producevano dolcissime uve mo-



PROGETTO DEL QUARTIERE DELLE CASE POPOLARI  
 COMUNE DI MONTEROTONDO



Elaborazione grafica: Arch. Carolina CAMMERTONI

scato e tokaj, da cui si ricavano vini "esportati anche all'estero". Su tale florida tradizionale economia stava per abbattersi la disastrosa fillossera, importata dall'America, a cui l'AC cercò di far fronte con le prime iniziative, già nel 1902, con coltivazione al "Campetto" della c.d. barbata o vite americana, che si presentava come antidoto all'insetto parassita, sulla quale si innestava la vite nostrana.

Nel territorio pianeggiante del bacino del Tevere vi erano enormi estensioni di coltivazioni di cereali e foraggi. Frutta e ortaggi venivano coltivati esclusivamente per bisogni familiari e locali.

Il Comune presentava ricchezza diffusa tra gli abitanti ed una certa generale agiatezza non conosciuta dagli altri comuni limitrofi.

Al momento della redazione della Relazione (datata 30.12.1909) il Consiglio Comunale aveva già approvato il progetto del tram, insieme a quello della costruzione di una centrale elettrica comunale per alimentarlo e per l'illuminazione elettrica delle strade e per uso dei privati.

L'ing. Randanini esprimeva la fiducia che "tanto il traffico dei viaggiatori, sempre crescente, quanto i proventi dell'illuminazione e vendita di energia elettrica ai privati ne potessero in breve tempo derivare dei nuovi cespiti all'erario comunale, in modo da mettere l'AC in condizioni tali da poter provvedere ai miglioramenti edilizi e sanitari della città senza gravare ulteriormente i contribuenti". Il progetto fu poi approvato anche dalla Giunta Provinciale Amministrativa.

## B) PRA di Monterotondo: Presupposti, obiettivi e linee generali

Già allora veniva avvertita la presenza calamitante e "fagocitante" di Roma e se ne temevano gli effetti negativi che rischiavano di far diventare Monterotondo un semplice sobborgo di Roma. Forte era la richiesta di trasferimento dei romani che per convenienza (evitare il carofitti e il caroviveri) venivano a vivere a Monterotondo, così come era già avvenuto per Parigi, Londra e Berlino. Città queste che si erano già allora dotate di un efficiente sistema di trasporti nell'ambito dell'hinterland per rendere agevole le comunicazioni tra i diversi Comuni e le Metropoli.

La popolazione di Roma era triplicata dal 1870 al 1900. Non così per Monterotondo, dove si era registrato per lo stesso trentennio un incremento del 15%.

Il progresso si imponeva e mentre alcuni comuni dei Castelli romani avevano realizzato importanti obiettivi, a Monterotondo si verificava una certa lentezza anche se cominciavano a farsi: un ricreatorio di 800 mq, dei quali 600 di palestra; l'ampliamento dell'Ospedale da 16 a 42 posti letto, con camera operatoria.

Primariamente si imponeva un PRA. Infatti si partiva dalla considerazione che l'abitato era costituito per la maggior parte da case costruite tra

il 1200 e il 1300, racchiuse entro la prima cinta muraria costruita dagli Orsini, con le strettissime strade; a questa realtà vennero ad aggiungersi le abitazioni rinascimentali (costruite tra il 1400 e 1500) che gravitano entro la seconda cinta muraria realizzata nel secolo XVI dai Barberini, i quali fecero costruire la Porta Canonica e la Porta S. Rocco (oggi Porta Garibaldi) e ne fanno parte: Borgo Cavalour, Via Garibaldi, Piazza Vittorio Emanuele (oggi Piazza del Popolo) e Piazza Giordano Bruno (oggi Piazza Duomo). In questa seconda area si ebbe una maggior ampiezza delle vie e si realizzò una migliore osservanza di norme di igiene pubblica.

Oltre la seconda cinta muraria le case si presentano come un insieme non organico di palazzi da pigeone e villini sparsi. Di bello e di valido, però, erano stati realizzati ampi (da 6 a 14 metri di larghezza) e alberati viali, quali: Viale Regina Margherita (oggi Circonvallazione); Viale Umberto I (oggi Via Matteotti - che si sarebbe dovuto collegare con la Piazza Duomo con due rampe a semicerchio di scale da ricavare sulle mura a simmetria opposta alla concavità del Pincetto - più Via Buoizzi - Passeggiata); Viale dei Cappuccini (oggi Viale Fausto Cecconi). In più c'era la Piazza Belvedere (attuale sommità del Parco della Rimembranza). L'area su cui insiste oggi il teatro Ramarini



ARCHIVIO OPERE MAZZINI ANGELANI (1897-1979) - LA PASSEGGIATA (1930). VEDUTA DELLA PASSEGGIATA DALL'ALTEZZA DELL'ATTUALE MONUMENTO A FAUSTO CECCONI. Tempera su tela (cm 94 x 75,5)

viene indicata tra quelle delle costruzioni in progetto, senza ulteriore specificazione.

La forte esigenza di nuove case è direttamente desumibile dall'andamento demografico: la popolazione era passata da 3.257 abitanti del 1871 a 4.837 del 1908, con un incremento medio annuo di 43 abitanti. Ad essi si aggiungono i "fluttuanti" costituiti dai braccianti agricoli provenienti dalla Sabina, dall'Abruzzo e dalle Marche in costante aumento (da 488 del 1871 a 1.232 del 1908), attratti anche dal sorgere delle industrie locali, fra le quali quella dei laterizi esercitata dalla Società Eretum.

Ecco allora un'eloquente serie di dati sull'affollamento nelle abitazioni partendo dal 1888, poiché prima nulla si costruì, anzi si assistette alle demolizioni di quelle pericolanti, senza ricostruzioni immediate:

nel 1888 = 2.576 vani con 4.455 abitanti (coefficiente abitativo-ca- 0,58);

nel 1894 = 2.590 vani con 4.683 abitanti (ca 0,55);

nel 1908 = 2.658 vani con 4.857 abitanti (ca 0,54);

Dal confronto dei dati 1888/1908 si evidenzia che in 20 anni la disponibilità abitativa è aumentata di soli 82 vani, mentre nello stesso periodo la popolazione è cresciuta di 402 abitanti e cioè per ogni 5 nuovi abitanti si aveva un solo vano in più a disposizione. Nei vani sono considerate anche le cucine adibite spesso a camera per dormire e dove si trovavano anche i "cessi".

Il problema era aggravato dal nuovo sentire della cittadinanza così espresso: "mentre prima, senza lagnarsene, si adattava ad abitare in quelle case non badando ai difetti di esse, oggi invece coi rapidi progressi delle costruzioni e col diffondersi delle norme dell'igiene anche nei più bassi gradi sociali, tutti reclamano il vivere civile e comodo".

Da tale contesto nasceva l'esigenza di favorire lo sviluppo e il riordinamento delle costruzioni edilizie della città. L'AC presentava il progetto di PRA, con il quale si prefiggeva di conseguire i seguenti fini: 1) creare un nuovo quartiere per la fabbricazione di case popolari; 2) sistemare l'attuale quartiere detto della "Pratarina" ed adiacenze; 3) creare un nuovo quartiere per la fabbricazione di villini; 4) stabilire norme fisse e precise da seguirsi dai privati nelle nuove costruzioni; 5) costruire nuovi viali da passeggio, giardini ed opere pubbliche di abbellimento; 6) dotare di illuminazione elettrica i nuovi quartieri progettati; 7) pavimentare le nuove strade, viali, piazze e giardini; 8) dotare di rete di fognatura e di condutture d'acqua potabile le nuove strade, viali, piazze e giardini; 9) costruire nuove strade per migliorare le attuali comunicazioni e modificare il tracciato di altre esistenti".

## B) 1 - Costruzione di un nuovo quartiere per la fabbricazione di case popolari

Il lievitare della domanda di abitazioni e la carenza di offerta faceva assumere al valore degli affitti livelli inaccessibili alle classi meno abbienti. Da qui l'esigenza avvertita dall'AC, (dopo ampi e accesi dibattiti. Cfr. opera citata di C. Bernardini) di dare avvio alla creazione di un nuo-

vo quartiere per "la fabbricazione di case popolari", anche sfruttando la facoltà concessa ai Comuni, dalla legge del 1908, per l'esproprio dei terreni da adibirsi a tale scopo. Dopo una dettagliata analisi, l'Ing. Randanini optò per un'area unica in cui sviluppare il quartiere, invece di procedere con case sparse qua e là e ciò per omogeneità ed economicità e, comunque, per realizzare un "costruito con decoro estetico da rendere onore all'antica città vecchia".

Lo studio prese prima in considerazione, come imponeva la legge, la possibilità di utilizzo delle aree di proprietà del Comune: il "Campetto" e gli "Sterpi".

L'analisi dell'ipotetico utilizzo del Campetto portò a concludere che l'area non si prestava per via del dislivello ripido di circa 10 metri per un fronte di circa 60 m. tra la zona alta e il canneto. E poi, "la zona che si estende a levante della città e comprende Piazza Belvedere, il giardino triangolare, il Viale Umberto I (Passeggiata) e il Campetto costituisce uno dei sani polmoni della città; andare oggi a chiudere il Campetto con delle case da pigione sarebbe lo stesso che soffocare la città". E ancora: "passeggiando sul Viale Umberto I è proprio dal Campetto che vengono tramandate in estate le fresche aure balsamiche provenienti dalla vallata del Tevere apprezzate dai monterotondesi e dai villeggianti. Semmai la zona potrà utilizzarsi per costruire piccoli villini con vasti giardini".

Quanto agli Sterpi, area gravitante intorno ad un culmine di collina occupato dalla fontana-abbeveratoio<sup>7</sup> di Viale Mazzini, fu giudicato quartiere inadatto alla costruzione delle case popolari, poiché distava troppo da Porta Garibaldi (circa 1 Km), rischiando di diventare più che un quartiere un sobborgo. Inoltre, giaceva su un'area troppo scoscesa rispetto alla strada provinciale che lo fiancheggiava. In più il terreno era fatto di "cappellaccio", specie di tufo difficile da demolire e non adatto alla costruzione perché friabile. L'attenzione si appuntò, allora, di necessità su un'area di "grossa proprietà" dei Venanzi, situata dietro la chiesa di S. Rocco e vicina alla Porta Garibaldi. Essa si presentava come una "grande spianata", che poi improvvisamente scoscedeva "lasciando completamente libera la visuale su Vallagati e la valle del Tevere". Il terreno era fatto di argilla compatta che dava solidità alle fondazioni e una volta sbancata poteva essere utilizzata per fabbricare mattoni sul luogo impiantando fornaci di campagna.

Per la sua adiacenza al Centro storico il costruendo quartiere potrà diventare anch'esso centro della vita cittadina fatto di nuove case, di ampie e belle strade, di giardini, essendo l'area della stazione di partenza del nuovo tram per lo Scalo ferroviario.

La superficie di tale area per il nuovo quartiere era stimata in 39.790 mq, con riserva al suolo pubblico di ben 23.727 mq per nuove strade, viali, piazze e giardini pubblici e 16.063 mq alle costruzioni.

Il piano di costruzione era articolato prevedendo un utilizzo di 4.075 mq di terreno, per l'immediato bisogno e i restanti 11.988 mq, suddividendoli in quote da 403 mq da fabbricare annualmente, cominciando dall'1.1.1909 e proseguendo per ciascuno dei 26 anni che conducono al 1935.

Con tale programma si sarebbe soddisfatto il fabbisog-

gno legato all'incremento della popolazione, che, come già visto, censita in 4.857 abitanti nel 1908 si prevedeva passasse a 6.205 nel 1935<sup>8</sup> con un incremento di 1.348 a cui andavano ad aggiungersi 492 abitanti "fluttuanti", per un totale incremento di 1.840.

Fra le infrastrutture s'impone la costruzione di una nuova scuola elementare con annesso asilo d'infanzia da erigersi nel nuovo quartiere. Allora la popolazione di età inferiore a 10 anni era valutata pari al 20% del totale (contro gli attuali 9,5%), e quelli di età compresa tra i 5 e i 10 anni pari alla metà. Occorreva far fronte ad una popolazione scolastica nuova di circa 200 alunni, di cui 40 della sezione asilo. L'indicazione di 10 anni è desunta dall'esperienza che vedeva equamente distribuiti gli alunni che lasciavano la scuola a 8 anni e quelli che la proseguivano fino a 13.

La costruzione era da realizzare su una superficie di 1.000 mq, di cui 650 per una palestra, cosicché ogni alunno avrebbe avuto: 3,5 mq di palestra; 2 mq di aula; 1 mq di corridoio; 0,70 mq di scale, "cessi" e spogliatoi.

Anche per il lavatoio pubblico (La Bullicara) di via XXV Ottobre era previsto un "ingrandimento" di 374 mq insistenti sul quartiere. Pertanto l'area residua da adibire al piano di sviluppo ultraventicinquennale in lotti fabbricabili risulta di 10.624 mq. Per ciascun abitante di cui aumenti la popolazione in questo lasso di tempo si dovranno coprire circa 8 mq.

Nel progettare il PRA, particolare cura fu posta nel "trarre partito dall'andamento naturale del terreno per raggiungere quegli effetti estetici, che appunto formano la bellezza di una città e dai quali non è possibile prescindere a meno di non ricorrere ai monotoni e detestabili piani scacchiera, la cui moda si può dire, ci è pervenuta d'oltre oceano, dalle industriali e pianeggianti città dell'America del Nord, dove l'estetica poco interessa, mentre fu sempre un culto nelle nostre città, alcune delle quali purtroppo già furono deturpate da scialbi quartieri sorti alla periferia".

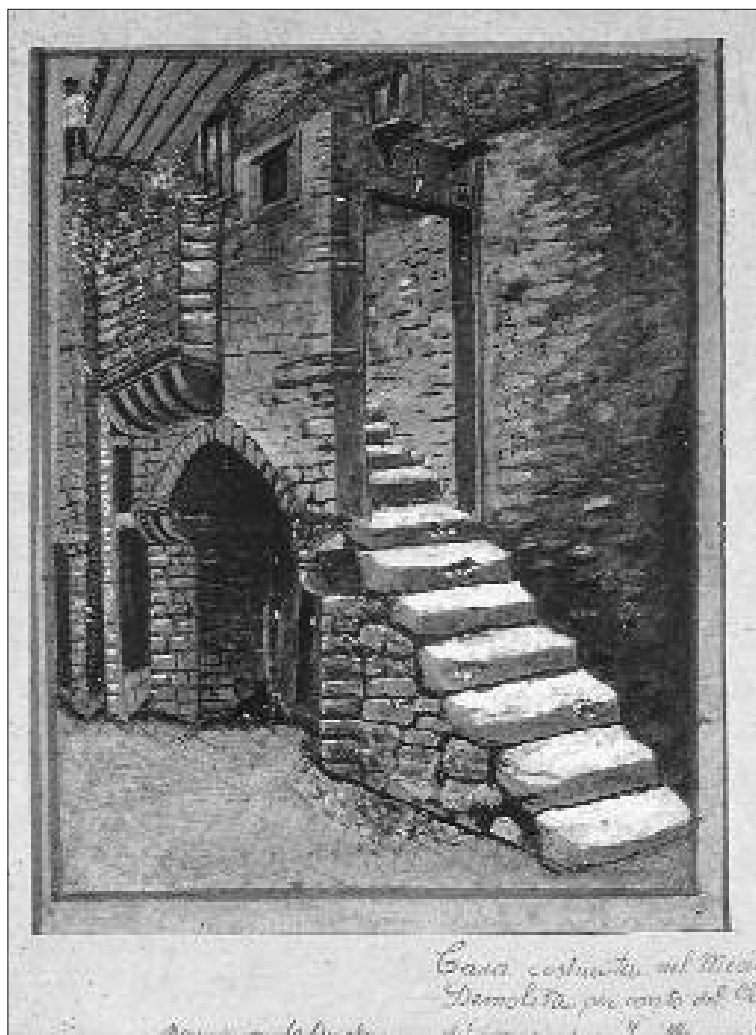
In conclusione nel progettato quartiere in media per ogni abitante si avranno 12,90 mq di area pubblica e 8,75 mq di area fabbricabile. Le strade avranno una larghezza media di 11 metri e i viali 16 metri, tutti fiancheggiati da ampi marciapiedi di 2 metri di larghezza, salvo nei viali principali per i quali è prevista una zona alberata situata a destra e a sinistra della carreggiata riservata ai pedoni. In totale l'area occupata sarà di 17.365 mq, ai quali vanno aggiunti quelli destinati alle piazze, per una superficie di mq 6.362.

Il quartiere, come già visto, ospiterà la stazione di arrivo del tram, di fronte alla quale si realizzerà una piazza per agevolare la circolazione delle persone e dei veicoli, specialmente agli arrivi e alle partenze. Inoltre è da evidenziare la realizzazione di una piazza Belvedere con splendida vista sulla pianura del Tevere, che diventerà luogo di passeggiate degli abitanti e dei villeggianti. Al centro di tale Piazza un Palco della musica. Molto interes-

sante il sistema viario con nuova circonvallazione e collegamenti ampi tra vie importanti come Via XXV Ottobre che conduce al lavatoio, al mattatoio comunale e al "Prato delle Corse" (oggi Stadio Cecconi). Tutti i fabbricati avranno ottima esposizione prevalentemente a levante e a mezzogiorno.

## B) 2 - Piano edilizio del quartiere detto della "Pratarina" ed adiacenze

Il quartiere era compreso tra il Viale Umberto I (oggi Via Matteotti), la Via di S. Maria (oggi Via Edmondo Riva) e la Via XXV Ottobre e si presentava su un terreno accidentato che per una larghezza di 80 metri scendeva di 13 metri degradanti rapidamente. Non era molto edificato malgrado la sua prossimità al centro lo rendesse molto sfruttabile dal punto di vista abitativo. Si scelse di prevederne l'edificabilità in 4 lotti per un totale di circa 2.000 mq e costruire un tracciato di strade che per evitare la pendenza corresse lungo le linee delle curve di livello, come sono disposte quelle attuali. Soltanto una strada correva trasversalmente, partendo dall'attuale Bar Bellavista fino a Via XXV Ottobre. Oggi ce n'è solo una parte (Cfr. planimetria Strada Z).



ARCHIVIO OPERE PAOLO ANGELANI (1863-1950) - CASA MEDIEVALE (1920). ANNOTAZIONE SOTTO IL PASSPARTOUT "CASA COSTRUITA NEL MEDIO EVO DEMOLITA PER CONTO DEL COMUNE DAL PRO SINDACO ING. MANNUCCI NEL 1914". Tempera su cartone (cm 34,5 x 28,5)

### B) 3 - Costruzione di un nuovo quartiere per la fabbricazione di villini in località Campetto

L'area prevista per tale piano edilizio era di mq 25.549, di cui 15.557 mq adibiti a costruzione villini, cioè circa 2/3. Ciò, proprio perché l'area era già dotata di zone verdi, di un giardino pubblico, di viali (vedi dipinto di Mazzini Angelani 1897-1979) era stata individuata in località Campetto, compreso fra il Viale Umberto I, Viale dei Cappuccini e Viale Regina Margherita (attuale Circonvallazione), la strada della sorgente e il canneto comunale. La restante area di 5.153 mq veniva adibita per costruire: strade, viali e piazzali, il nuovo giardino. Trovava anche sistemazione la scarpata dei riporti sotto il Viale Regina Margherita e del vecchio Belvedere ornato da giardini "e da una bella fontana (quella del Cigno) su cui signoreggia il bellissimo e vastissimo palazzo municipale".

Per meglio soddisfare, dunque, le esigenze dei circa 5.000 abitanti, del giardino pubblico a forma triangolare, tuttora esistente, se ne prevedeva il raddoppio di superficie (+3.270 mq), cosicché esso veniva ad assumere una configurazione rettangolare.

Il Piazzale Belvedere doveva diventare una terrazza panoramica, dopo aver creato una scalinata di accesso per superare il dislivello di 7 metri. "Il muro frontale che sostiene la terrazza è ornato da motivo architettonico di mezze colonne con zoccolo e trabeazione sulla quale poggia la balaustra della terrazza. Nella parte centrale, tra le colonne, vi è poi una nicchia ornata da una conchiglia e da una scogliera dalle quali vengono fuori dei getti d'acqua, che vanno a riempire una grande vasca di 6 metri di raggio. Acqua che sarà utilizzata per alimentare 2 piccole fontane con bacino a scogliera previste nel nuovo giardino".

### B) 7 - Pavimentazione delle nuove strade, viali, piazze e giardini

La pavimentazione dei nuovi quartieri costituiva un problema rilevante per le ingenti spese che richiedeva. Ciò comportava scelte oculate sul tipo di materiale da usare. La più economica soluzione risultava la massiciata e successiva selciatura che utilizzava materiale locale. Non così per l'asfalto o il cemento. Si desume anche che il Municipio aveva delle proprie cave di pietra calcarea a distanza di 2 miglia dalla città (sono quelle di Monte Uliveto verso Grotta Marozza). Le strade erano tutte previste con marciapiedi con ciglio di travertino.

### B) 8 - Rete di fognatura e di condutture d'acqua potabile nelle nuove strade, viali, piazze e giardini

Lo smaltimento delle acque pluviali e delle "materie luride" confluivano in una rete fognaria soltanto in parte nuova ed efficiente per le esigenze di allora, mentre per quella vecchia c'era qualche problema. I 4 collettori della Città raccoglievano le acque luride: 1) del versante nord, uscendo da Porta Garibaldi e scaricandole nel fosso del Pratone; 2) del versante ovest, attraversando il Viale Regina Margherita scaricandole nel fosso delle Fornaci; 3) del

versante sud, attraversando il Viale Regina Margherita scaricandole nel fosso del Carrapone; 4) del versante est, attraversando il Viale Umberto I scaricandole nel fosso del Campetto.

Nell'area del Campetto era prevista la sistemazione di fossati per convogliare le acque di scarico delle tubazioni principali dell'acqua potabile della città e rifiuti di fontane pubbliche canalizzate in fogna.

Il sistema fognario non dava luogo a "malodori" salvo periodi di siccità o sciocco. Il rimedio adottato dei chiusini a sifone non era ancora presente in tutta la rete e non in tutte le case, per cui anche i "cessi" riverberavano, talvolta, "puzze" nelle abitazioni. Diffusa era l'uso della "comoda" per la notte.

Sulle condutture d'acqua potabile il documento è mancante di 12 pagine e, per quanto è desumibile da quelle che restano, era stato progettato il rinnovo dell'acquedotto di 5 Km che portava l'acqua dalla Fiora al centro della Città, con un costo previsto di £ 43.000 (oggi € 146.000,00).

### C) Piano finanziario

La complessiva spesa per la completa esecuzione del PRA fu stimata sulla base di un'analisi dettagliata in £ 350.000 (oggi € 1.287.000,00), di cui 259.000 (oggi € 880.000,00) per la costruzione 3 nuovi quartieri, il miglioramento dell'acquedotto, la costruzione e l'abbellimento della nuova Circonvallazione e del nuovo giardino pubblico. Il criterio adottato fu quello di giungere alla determinazione completa di tutte le opere da eseguire, per evitare di ritornarvi sopra con nuovi studi e analisi che ne avrebbero compromesso l'organicità. Il capitale iniziale indispensabile risulta essere di £ 259.000 per le opere di prima attuazione e di un fondo annuale di £ 10.360 (oggi € 35.000,00) per i 25 anni successivi al 1910. Come procurarsi tali risorse straordinarie: "colla vendita delle aree fabbricabili, cogli aumenti della sovrattassa fondiaria, cogli introiti ricavati dalla vendita dell'acqua potabile, coi maggiori incassi del dazio consumo e della tassa focatico e infine anche cogli utili che l'AC potrebbe ritrarre dalla vendita di energia elettrica ai privati per illuminazione e da quelli della tranvia elettrica di allacciamento colla stazione ferroviaria, secondo il progetto già approvato dalla Giunta Provinciale". Dal documento si desume che il gettito fiscale era di £ 43.000 e che se ne prevedeva un incremento a £ 55.000 nel 1935. Come pure si faceva ammontare a mq 32.413 la superficie di aree fabbricabili vendibili insistenti nei 3 quartieri considerati, per le quali si prevedeva un introito di £ 72.222, scontando un buon prezzo per via della vicinanza al centro cittadino. Comunque per far fronte al fabbisogno immediato di £ 259.000 si doveva provvedere all'accensione di un prestito presso l'Istituto di credito pubblico deputato a tale ruolo, articolato in 7 prestiti di durata cinquantennale ciascuno: il primo da accendersi nel 1911 e l'ultimo nel 1932, con rate annue che vanno da £ 4.351 del primo anno a £ 1.253 dell'ultimo. Una speciale tabella mette in risalto come il confronto tra le Entrate e le Uscite del piano finanziario evidenzia un avanzo dal 1901 al 1927 e dal 1928 un disavanzo minimo



ARCHIVIO OPERE PAOLO ANGELANI (1930-1971) - LA FONTANELLA (1951)

Olio su tela (cm 50 x 60)

al quale il Comune potrà provvedere con speciali stanziamenti sul bilancio generale.

## CONCLUSIONI

Concludendo questa mia analisi spero di aver fornito una visione efficace di quel mondo di allora che ho trovato interessante e che spesso mi ha tanto favorevolmente sorpreso, inducendomi a pensare quanto siamo portati a sottovalutare con pregiudizio l'opera degli avi prossimi<sup>9</sup>.

Da questa sintetica analisi mi auguro che nasca uno sti-

1) Da una prima indagine il documento per ora risulta irreperibile presso gli archivi comunali.

2) Tale regola caduta nel dimenticatoio per troppo tempo, malgrado il vincolo imposto dal dettato costituzionale dell'art. 81, che vuole che "ogni legge che importi nuove e maggiori spese deve indicare i mezzi per farvi fronte". Oggi si impongono anche i vincoli derivanti dalla partecipazione italiana alla Unione Europea.

3) ALIGHIERI D., *Paradiso*, canto XV, vv. 130-138.

4) Tali costi hanno contribuito non poco all'indebitamento da primato europeo dell'Italia; il progetto nel contempo si riprometteva di ottenere uno sviluppo del territorio razionale e compatibile con l'ambiente, funzionale alle necessità della cittadinanza e, soprattutto, rispettoso del decoro urbano. Ciò non è stato (Sullo fu stroncato politicamente ed io fui penalizzato nel punteggio finale per aver osato sostenere tanto arditamente) e noi tut-

ti ne scontiamo oggi le conseguenze (pensiamo al problema della circolazione dentro e fuori le città), con in più lo scorno di aver lasciato inascoltate tante voci di studiosi e di urbanisti, come il Ripamonti, il quale sosteneva, già mezzo secolo fa, che la struttura della città medioevale era più funzionale e valida nel proprio contesto di quella dei nostri giorni.

5) Sulla "Storia dell'arte italiana" di Einaudi (vol. 8), Inchiesta sui Centri minori, il Pagliara, (p. 275), così si esprime: "Passando al nostro Secolo, la più recente delle foto aeree pubblicate non richiede commenti. Alla tendenza di assegnare a Monterotondo ed a altri centri minori la funzione di estrema periferia di Roma ha corrisposto una rapidissima crescita sregolata, che ha eliminato anche la possibilità di riconoscere da punti di vista ordinari la forma da cui è nato il nome della cittadina".

6) CANTAGALLI L., *Storia del Regno d'Italia nella vita della Sabina romana*, p. 158.

7) Una delle due fontane superstiti (altra

molo ad ulteriori approfondimenti ed a confrontarsi con il proprio passato per meglio comprendere le origini dei nostri problemi e affinare le metodologie per risolverli.

È mio profondo convincimento che i nostri nonni stavano nel giusto e seppero esprimere in questo settore dell'operare umano valori alti, che non siamo riusciti a ereditare: la saggezza e la perizia nel programmare un futuro armonizzando il bene privato del cittadino con quello della comunità, concepito peraltro in un contesto di società liberale, tanto evocata oggi da più parti.

Nella nostra contemporaneità abbiamo perso con troppa disinvoltura l'apprezzamento per il "bene comune" e forse qualche riflessione in più sul modello di sviluppo da seguire per correggere i guasti prodottisi si è avviata per una maggiore consapevolezza e sensibilità che sta crescendo.

Per meglio comprendere lo spirito di quell'epoca, pensiamo che a Monterotondo sorsero ben sette cooperative e una di queste è proprio "L'unione Cooperativa Sindacati per le Case Popolari", fondata nel 1908, con il fine di "acquistare terreni per la costruzione di abitazioni igieniche da dare in uso perpetuo o in locazione a ciascun socio"<sup>10</sup>.

È un mondo da rispettare e da cui trarre ispirazione.

Pensiamo che cosa sarebbe oggi Monterotondo se quel tipo di sviluppo, così come risulta efficacemente dalla planimetria allegata, non fosse stato interrotto dalle conseguenze drammatiche degli eventi disastrosi e tragici del 1915: il terremoto di Avezzano e la Grande Guerra.

è nel quartiere "Rossini", all'inizio di Via S. Matteo) a testimonianza della civiltà contadina, della quale non c'è nulla da vergognarsi. Su mia segnalazione e grazie alla sensibilità mostrata dal sindaco Tonino Lupi è stata recentemente ristrutturata per evitare una fatale demolizione. Famosa anche perché molti cittadini vengono a rifornirsi della eccellente acqua (foto opera Paolo Angelani (1930-1971).

8) Dal censimento Istat del 1931 gli abitanti sono risultati 6.324! contro i 6.205 della previsione dell'Ing. Randanini. Strabilianti poteri da indovino.

9) Cfr. FEDERICO ZERI: *"Dietro l'immagine"*. In un passo sostiene che nella storia umana i più grandi distruttori di opere d'arte sono stati i primi discendenti di quelli che l'hanno create.

10) Cfr. SALVATORE VICARIO: *"Il Credito Agrario Sabino in Monterotondo"* su *Annali* 2002". Questa cooperativa assunse intorno agli anni '30 una rilevanza a livello provinciale.