LA TERZA ROMA OPERAIA: IL QUARTIERE SAN LORENZO

La zona extraurbana compresa tra la Via Nomentana a nord e la Via Prenestina a sud non aveva mai interessato le famiglie nobili romane; definita vigna era in gran parte proprietà di enti ecclesiastici.
La presenza del cimitero del Verano e il difficile collegamento con il centro facevano di San Lorenzo un'area extraurbana di poco pregio confrontata con Prati di Castello o il quartiere Ludovisi.
Con l'abolizione dell'asse ecclesiastico nel 1873, gli enti religiosi persero la loro posizione di forza contrattuale e si trovarono a vendere i terreni per somme esigue ai vecchi enfiteuti che a loro volta li cedettero a imprenditori sostenuti finanziariamente dalle banche tra cui emergeva la Banca Tiberina. Ma l'Unità d'Italia con il conseguente aumento di abitanti caratterizzato dallo spostamento di un numero crescente di immigrati dalle campagne in ricerca di un alloggio, rendeva il futuro San Lorenzo un suburbio appetibile.
La destinazione di queste nuove aree edificabili, non contemplata da nessun piano regolatore, venne destinata ad abitazioni per il nuovo proletariato urbano; una pura speculazione fondiaria che vedeva l'edificazione di "palazzoni", costruiti con materiali scadenti, per quei ceti subalterni, in maggioranza ex contadini e braccianti inurbati che non potevano trovare alloggio all'interno delle mura, nella città "borghese" che contribuivano a costruire. La tipologia edilizia è quella della case a ringhiera: con abitazioni prive di acqua corrente e servizi igienici elementari, " cesso alla turca" in comune sul ballatoio; assenza di rete fognaria e cucina.
Il degrado e le condizioni igieniche erano terribili, nel 1883 è in atto una pandemia di "febbre gialla" che sfocia nell'estate del 1886 in un'epidemia di colera.
Le parole di Sibilla Aleramo, che si recò a San Lorenzo durante il suo soggiorno nel 1899, sono testimonianza di una realtà infernale "*…e negli anditi dei portoni già si obliava il sole; si salivano delle scale, chiazzate d'acqua, buie, e ai lati dei pianerottoli s'aprivano corridoi neri, e da questi uscivano donne scarmigliate, il seno mal coperto da camicie sudicie,lo sguardo ostile…e dalle stanze spalancate esalavano odori insopportabili, e dall'intero casamento, in basso, in alto, uscivano strilli, lamenti, richiami…*" (1)

1)Sibilla Aleramo "Una donna" Feltrinelli 2013 pag. 106

I ballatoi di Palazzo Lamperini, via Tiburtina angolo via degli Ausoni. 1886. Da "San Lorenzo" Mario Sanfilippo – Roma 2003

The balconies of Palazzo Lamperini, Via Tiburtina intersection with Via degli Ausoni, 1886. From "San Lorenzo" by Mario Sanfilippo – Rome 2003

I.R.B.S Interno dell'edificio a Via delle Mura Labicane. 1885. Da "San Lorenzo" Mario Sanfilippo – Roma 2003

I.R.B.S. (Istituto Romano Beni Stabili) Interior of the building on Via delle Mura Labicane, 1885. From "San Lorenzo" by Mario Sanfilippo – Rome 2003

THE THIRD, WORKING CLASS ROME: THE SAN LORENZO NEIGHBOURHOOD

The suburban area bounded by Via Nomentana to the north and Via Prenestina to the south was never of much interest to the noble families of Rome; called the vigna, it was largely owned by religious bodies.
The presence of the Verano Cemetery and lack of an easy connection to the city centre made San Lorenzo a suburb of little value compared to Prati di Castello or Ludovisi neighbourhoods.
In 1873, with the abolition of religious incorporations and confiscation of their goods, religious bodies lost their bargaining power and had to sell their lands at meagre prices to the previous tenants whom, in their turn, surrendered the lands to entrepreneurs backed financially by banks, including the emerging Banca Tiberina. However, the Unification of Italy, which led to a growth in Rome's inhabitants defined by the arrival of an increasing number of migrants from the countryside in search of housing, made the future San Lorenzo a desirable suburb.
These new buildable areas, not foreseen by any urban development plan, were destined to provide housing for the new urban working class. Pure real estate speculation led to the construction of "tower blocks" using low-quality materials for these lower classes, composed mostly of ex-farmers and farm labourers newly arrived to the city, who could not find housing inside the city walls, in the "bourgeois" city that they were helping construct. The building typology was balcony access blocks: with flats that had no sewage system, kitchens, or running water, and instead of toilets had a shared squat toilet along the access balcony.
The decay and sanitary conditions were terrible. In 1883, there was a pandemic of yellow fever, which was followed by a cholera epidemic in 1886.
The words of Sibilla Aleramo, who travelled to San Lorenzo during her stay in Rome in 1899, are testimony to an infernal reality: "…Then you entered a doorway and instantly the sun was forgotten; mounting the steps, dark, and reeking with moisture, you came to landings from either side of which stretched long, black passage-ways; unkempt women appeared in soiled, loose garments, open at the breast, and with a hostile expression on their faces. … and, from the half-open doors, issued intolerable smells, and from the entire building, from cellar to garret, cries, groans, upbraidings…" (1)

1) Sibilla Aleramo, "A Woman at Bay (Una Donna)", translation Maria H. Lansdale, G.P. Putnam's Sons, 1908, pg. 253

LA DISTRUZIONE DI VILLA LUDOVISI

"…io credo che se si fosse domandato quale era il più bel giardino del mondo, coloro che conoscevano Roma avrebbero risposto senza esitare: Villa Ludovisi…" (1)
Il più "bel giardino del mondo", ricordato da tanti scrittori e poeti, da Henry James a Nicolaj Gogol, iniziò ad essere lottizzato nel 1883, alla morte di Antonio III Ludovisi, dai suoi due figli Rodolfo e Ignazio.
Dei 247.000 metri quadrati ben 240.000 vennero venduti alla Generale Immobiliare, costituita in maggioranza da capitali provenienti da ambienti cattolici. La speculazione edilizia trovò appoggio nel 1880 nell'Unione Romana, che rappresentava gli interessi del Vaticano e che riuscì ad ottenere il controllo dell'Amministrazione Capitolina nel momento in cui il Parlamento votava gli stanziamenti per le costruzioni edilizie a Roma.
A nulla valsero le proteste dei giornali, tra cui si distinse " Il Messaggero", o le lettere inviate dagli intellettuali del tempo, come quella di Ferdinand Gregorovius al Presidente dell'Accademia di S. Luca, Andrea Busiri-Vici.
Insieme alla "vittima" più illustre della Villa Ludovisi scomparvero la Villa Massimo agli Orti di Sallustio, la Spithover nell'area di Via Boncompagni, la Perucchi fuori Porta Pinciana.
L'ampliamento della città sulla villa Ludovisi non era neanche contemplato dai piani regolatori del 1873 e del 1883, ma nel 1886 il Consiglio Comunale deliberò che l'apertura delle vie Veneto e Boncompagni rispondeva ad interessi di pubblica utilità.
La destinazione delle nuove abitazioni di questo quartiere interessavano l'alta borghesia, e questo determinò la presenza di palazzine di soli tre o quattro piani circondate di verde.
La maggior parte degli edifici costruiti nel rione Ludovisi sono datati tra il 1888 e il 1889 e spiccano per ricercatezza architettonica il villino Folchi di Giovan Battista Giovenale, del 1895, che riecheggia la decorazione settecentesca e il villino Florio di Ernesto Basile, del 1902, esempio precoce di citazioni medievaleggianti.

1) Hermann Grimm „ La distruzione di Roma" Firenze 1886

Villa Ludovisi. Un viale del parco con veduta delle Mura Aureliane. 1885.
Villa Ludovisi. Park alley with a view of the Aurelian Wall. 1885.

Villa Ludovisi, viale con statue antiche dei Daci. 1885.
Villa Ludovisi. Alley with ancient statues of Dacians. 1885.

THE DESTRUCTION OF VILLA LUDOVISI

"…Indeed, I believe that if in regard to the whole earth the question had been put, 'Which is the most beautiful garden?' the answer, from all those who had ever known Rome, would instantly have been, 'The Villa Ludovisi'…" (1)
The "most beautiful garden… (on) the whole earth" noted by many writers and poets, from Henry James to Nikolai Gogol, began to be lotted up in 1883, following the death of Antonio (III) Boncompagni Ludovisi, by his sons Rodolfo and Ignazio.
Of the 247,000 square meters, as many as 240, 000 square meters were sold to Società Generale Immobiliare (General Company of Real Estate), which was funded largely by capital coming from Catholic sources. In 1880, real estate speculation found backing from Unione Romana, which represented Vatican interests and was able to gain influence over the Capitoline Administration through mayor Leopoldo Torlonia, at a time when the Parliament was voting on allocation of funds for construction projects in Rome.
Protests by newspapers, among which "Il Messaggero" stood out in particular, and letters sent to Andrea Busiri-Vici, the president of the Academy of St. Luke, by intellectuals of the time, such as Ferdinand Gregorovius, had no effect.
Along with the most distinguished "victim" of Villa Ludovisi, Rome saw the disappearance of Villa Massimo from the Sallustio Gardens, Villa Spithover from Via Boncompagni, and Villa Perucchi from outside Porta Pinciana.
Expansion of the city onto the land belonging to Villa Ludovisi was not even considered by urban development plans of 1873 and 1883. However, in 1886, the City Council resolved that the opening of Via Veneto and Via Boncompagni responded to public utility needs.
The new housing in this neighbourhood was intended for the upper middle classes, which resulted in the construction of small blocks of flats, just three or four stories high, surrounded by greenery.
Most of the buildings constructed in the Ludovisi neighbourhood date back to between 1888 and 1889. Among them, Giovanni Battista Giovenale's Villino Folchi, dating to 1895, which recalls the 18th century decorative style, and Ernesto Basile's Villino Florio, dating to 1902, an early example of Medieval revival architecture, stand out in the refinement of their architectural details.

1) Herman Grimm, "The Destruction of Rome", Translation by Sarah Holland Adams, 1886, pg. 23

L "AVVENTURA" EDILIZIA DI PRATI DI CASTELLO

Il primo schema di piano regolatore per Roma, approvato nel 1871, non prevedeva nulla di rilevante ad ovest del Tevere escludendo l'ampliamento della città in direzione di Prati di Castello per motivi di insalubrità, frequenti inondazioni e mancanza di ponti di collegamento con il centro storico. In realtà il "boicottaggio" nei confronti di Prati era dovuto agli enormi interessi economici dell'aristocrazia romana che possedeva ville e orti nella parte nord ed est che ben presto sarebbero stati lottizzati come aree fabbricabili.
Lungimiranti personaggi avevano già iniziato ad acquistare le vigne nel 1870 dai vecchi proprietari, lo stesso De Merode, accorto speculatore, aveva acquistato la Villa Altoviti, ricca allora di una collezione di antichità proveniente da Villa Adriana e di una loggia affrescata da Giorgio Vasari.
In breve si venne a formare un gruppo imprenditoriale composto da banchieri e industriali guidato dal conte Edoardo Cahen.
La pressione esercitata sul Consiglio Comunale da questo gruppo d'interesse portò all'inserimento, dell'area Prati di Castello nel primo piano regolatore del 1873 come " piano di ampliamento da realizzarsi con il concorso degli interessati".
Ciò diede inizio ad una espansione edilizia febbrile, gestita dai proprietari nella più completa autonomia senza alcuna possibilità di controllo da parte del Comune e che portò negli anni '80 dell'800 al fallimento di molte società di costruzioni.
Il piano regolatore del 1873 prevedeva per Prati la realizzazione di 3 punti focali: Piazza Risorgimento, Piazza Cavour e Via Cola di Rienzo. La costruzione del ponte Cavour pose fine all'isolamento di questa area e l'immediata ripercussione fu l'aumento del valore dei terreni che passarono da 3 a 75 lire al metro quadrato.
La tipologia del quartiere è simile a quella di altri quartieri allora costruiti chiamati "piemontesi" per il richiamo all'edilizia ottocentesca di Torino.
Si predilige uno schema di strade ortogonali dove si allineano a schiera caseggiati di cinque piani destinati ad ospitare una popolazione di ceto medio-basso per lo più di classe impiegatizia. Il secondo piano regolatore dell'ing. Viviani del 1883 trovandosi di fronte al fatto compiuto, ratificava tutto quello che era stato costruito e sanciva definitivamente lo sviluppo della città anche in direzione ovest.

Vigne di fronte al Porto di Ripetta nei Prati di Castello. 1875 circa.
Vineyards in front of Porto di Ripetta in Prati di Castello. 1875 circa.

Villa Altoviti. 1870 circa.
Villa Altoviti. 1870 circa.

PRATI DI CASTELLO, A BUILDING ADVENTURE

The first draft of the urban development plan of Rome, approved in 1871, did not foresee anything of importance west of the Tiber, with the exception of an enlargement of the city in the direction of Prati di Castello, for reasons of insalubrity, frequent flooding and lack of connecting bridges with the historical centre.
In reality, the "boycott" of the Prati neighbourhood was due to great economic influence of Roman aristocrats, many of whom possessed villas and farmland in the north and east of the city, which would have been quickly subdivided into buildable land sectors.
Already by 1870, foresighted public figures began acquiring the vineyards from their old owners. Xavier De Merode, a shrewd speculator, purchased Villa Altoviti, which at the time had a rich collection of antiquities from Villa Adriana and a loggia with frescoes by Giorgio Vasari.
Shortly, a group of entrepreneurs was formed, which included bankers and industrialists led by Count Edward Cahen.
The pressure exerted by this important group on the City Council resulted in the insertion of the Prati di Castello area into the first urban development plan of 1873 as an "expansion plan to be carried out with the participation of interested parties".
This set in motion a frenetic urban expansion, managed by owners in full autonomy and completely out of the City Council's control. By the 1880's, this resulted in many construction companies going out of business.
The urban development plan of 1873 foresaw the creation of 3 focal points in the Prati neighbourhood: Piazza Risorgimento, Piazza Cavour and Via Cola di Rienzo.
The construction of the Cavour Bridge put an end to this area's isolation. An immediate consequence was a rise in the value of land, which shot up from 3 to 75 lire per square meter.
The typology of the neighbourhood is similar to that of other neighbourhoods constructed at that time, called "Piemontesi" for their similarity to Turin's 19th century architecture. It is dominated by an orthogonal street plan in which streets arranged in a grid-pattern are lined with five-story buildings intended to house middle-low class population consisting mostly of white-collar workers.
Alessandro Viviani's second urban development plan of 1883, confronted with a finished product, ratified all that had been built to date and definitively sanctioned the expansion of the city westward.