



Sommario

1.	OGGETTO	2
2.	GENESI E ASPETTO DEL QUARTIERE	2
2.1.	Origini	2
2.2.	Finalità e modalità del progetto: un “cono rovesciato” nel verde	2
2.3.	Aspetti urbanistici	3
2.4.	Sviluppo del territorio limitrofo	5
3.	LA COMUNITÀ DI MOSTACCIANO	5
3.1.	Popolazione	5
3.2.	Aspetti sociali.....	5
	ELENCO ALLEGATI	7
	RIFERIMENTI LEGALI	8
	BIBLIOGRAFIA	9
	DEFINIZIONI	10



1. OGGETTO

Nel presente documento l'Associazione Quartiere Mostacciano descrive la stretta relazione tra la comunità delle persone che vivono o lavorano a Mostacciano (*nel seguito denotata brevemente "Comunità"*) e la struttura urbanistica del Quartiere Mostacciano (*nel seguito brevemente "Quartiere"*).

Per agevolare la lettura del testo, le definizioni dei termini specialistici e gli estremi di atti/norme rilevanti si trovano direttamente al termine del documento.

2. GENESI E ASPETTO DEL QUARTIERE

2.1. Origini

Il Quartiere Mostacciano è stato realizzato come "centro residenziale" sul terreno del Comprensorio Mostacciano (v. Allegato 1), cadente nella tenuta agricola di proprietà della famiglia Pallavicini, su iniziativa di Elvina Pallavicini.

Nota

La famiglia patrizia dei Pallavicini ha svolto un ruolo importante per Roma sia nella vita quotidiana, con numerose e intense iniziative di beneficenza, che nella storia recente. Il principe Francesco Pallavicini fu tra i firmatari della lettera del 1859 a Napoleone III, in cui si affermava l'ideale liberale dell'Unità di Italia, e nel 1870, dopo la presa di Roma, fu il primo sindaco della Città (l'evento è ricordato nel cippo commemorativo all'ingresso del Quartiere Mostacciano in Via Leonardo Umile); Elvina Pallavicini fu insignita della Medaglia di Bronzo al Valor Militare per il supporto alla Resistenza durante la Seconda Guerra Mondiale.

Con il cambio di destinazione d'uso da "terreno agricolo" a "terreno edificabile", nel 1961 la società NIR (*Nuova Immobiliare Romana s.p.a.*) redige il progetto urbanistico del nuovo quartiere, che viene presentato al Comune di Roma, e procede alla lottizzazione del Comprensorio (v. Allegato 1). La realizzazione del Quartiere Mostacciano (v. Allegato 2) viene avviata il 20/7/1970 con la stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la società NIR (v. Allegato 3 e Allegato 4), anche in veste di delegata degli altri proprietari del Comprensorio subentrati attraverso la lottizzazione (v. Allegato 5).

Lo scenario territoriale degli anni '60 – '70 presenta, oltre i confini del quartiere monumentale EUR, solo la pianura ondulata dell'Agro Romano, con le eccezioni dell'insediamento edilizio di Decima (*gemello speculare del Villaggio Olimpico al Flaminio*) e più oltre l'agglomerato di Tor de' Cenci sulla Pontina Vecchia; negli stessi anni il Comune afferma il ruolo dell'iniziativa pubblica, commissionando direttamente la redazione del progetto urbanistico di Spinaceto secondo i più moderni criteri innovativi. In ogni caso, negli anni '70 nel verde naturale dell'Agro Romano, dall'EUR verso il mare, emergono solo i centri di Decima, Mostacciano, Spinaceto e Tor de' Cenci.

2.2. Finalità e modalità del progetto: un "cono rovesciato" nel verde

Il progetto del Quartiere Mostacciano intende allinearsi alle tendenze dell'urbanistica residenziale del periodo seguite soprattutto nel Nord Europa, caratterizzate dal criterio che una città debba svilupparsi per centri residenziali autosufficienti, dove le abitazioni/condomini hanno pertinenze rilevanti (ampi giardini, campi da tennis, piscine, ecc.) e sono presenti negozi, servizi, scuole, centri sportivi, luoghi di culto e di aggregazione



sociale, edifici uso ufficio, ampie aree verdi e alberature diffuse, così da coniugare ad alto livello nella medesima area la qualità residenziale con la disponibilità di servizi e l'esercizio delle attività economiche.

Il progetto, pur esprimendo una coerenza architettonica interna, non rispetta i canoni della estetica urbanistica di quegli anni (*rappresentata invece dai progetti del Quartiere Spinaceto o del complesso del Corviale, redatti su iniziativa del Comune di Roma*), essendo evidentemente indirizzato, più che alla congruenza urbanistica generale, alla specifica tipologia della domanda residenziale cui è rivolta l'iniziativa commerciale di lottizzazione. Favorito dall'orografia del Comprensorio, che può essere schematizzata come un cono rovesciato, viene così adottato il compromesso di prevedere un centro residenziale articolato in tre zone, ognuna destinata ad un particolare tipo di domanda residenziale, ma tutte funzionalmente indirizzate verso il vertice del cono:

- “Mostacciano A”, zona con la minore dotazione di verde per abitante, dove sono presenti solo palazzine condominiali più un complesso residenziale supercondominiale denominato “Il Serpente e la Mela”;
- “Mostacciano B”, zona con una dotazione intermedia di verde per abitante, dove sono presenti sia palazzine condominiali e che villini;
- “Mostacciano C”, zona con la maggiore dotazione di verde per abitante, dove sono presenti praticamente solo villini (con l'eccezione di due piccoli condomini) e un complesso residenziale con destinazione alberghiera gemello de “Il Serpente e la Mela” in Mostacciano A (*a causa di vicende giudiziarie riguardanti la proprietà questo complesso non è stato mai completato e, dopo un cambio di destinazione d'uso con triplicazione della cubatura, negli anni '80 è stato trasformato in complesso sanitario, oggi IFO*).

Per tale conformazione urbanistica Mostacciano è oggi qualificata “Frazione di Roma”.

2.3. Aspetti urbanistici

Gli aspetti urbanistici del Quartiere Mostacciano vengono definiti dalla Convenzione Urbanistica 20/7/1970, con la quale vengono definite anche tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari del Comprensorio Mostacciano (*in pratica, i futuri residenti nel Quartiere*) devono realizzare per edificare il nuovo quartiere.

Il Quartiere occupa un'area dal perimetro vagamente pentagonale di circa 159 ettari, viene sviluppato secondo una mappa con 47 strade (v. Allegato 6) e comprende complessivamente:

- circa 4.700 unità abitative di almeno 110 m² (*solo appartamenti di categoria catastale A/2 classe dalla 6 in su, in palazzine di 3/5 piani, oppure villini di categoria catastale A/7*);
- circa 200 negozi su strada.

Il Quartiere è caratterizzato dalla direttrice generale

- ❖ Viale Don Pasquino Borghi – Via Bruno Brandellero – Via Elio Chianesi – Via Marcello Garosi

che canalizza gli spostamenti di traffico tra la Via Ostiense e la Via Pontina.

Per favorire la mobilità all'interno del Quartiere (*in particolare per il godimento delle aree verdi comuni dislocate in modo non uniforme nel Quartiere*) e l'accesso al Quartiere attraverso la rete viaria esistente, i proprietari del Comprensorio costruiscono:

- il cavalcavia di Via Elio Chianesi sopra il GRA;
- il sottovia di Via Bruno Brandellero sotto la Via Cristoforo Colombo;
- le due carreggiate laterali della Via Cristoforo Colombo nei tratti fronteggianti il Comprensorio.



Il centro sociale del Quartiere si trova nel punto basso del Comprensorio, dove sono collocate tre ampie aree a diretto contatto tra loro (Piazza Beata Vergine del Carmelo, Largo Clinio Misserville, Largo Giorgio Labò). In questo centro sono collocate:

- la scuola materna;
- la scuola elementare;
- la scuola media;
- la sede parrocchiale (*Parrocchia Santa Maria del Carmelo*);
- una farmacia;
- l'ufficio postale;
- una banca;
- un centro medico;
- la stazione di servizio AGIP (*oggi Eni*);
- un complesso commerciale (negozi, uffici, cinema);
- un auditorium per le attività culturali (*presso la sede parrocchiale*).

Si attestano al centro le tre strade a principale vocazione "commerciale" (*Viale Beata Vergine del Carmelo, Viale Don Pasquino Borghi, Via Leonardo Umile*).

La diffusione delle attività socio/economiche nell'intero Quartiere viene predisposta con la costruzione di:

- un secondo complesso commerciale nell'area compresa tra Via Elio Chianesi e Via Vinicio Cortese;
- il raggruppamento di negozi di Via Achille Barilatti;
- il raggruppamento di negozi di Via Paolo Braccini;
- il raggruppamento di negozi di Via Giovanni Gastaldi;
- il raggruppamento di negozi di Via Alberto Litta Modignani;
- il raggruppamento di negozi di Via Padre Angelo Paoli;
- il raggruppamento di negozi di Via Antonio Schivardi;
- il raggruppamento di negozi di Via Beato Battista Spagnoli;
- una seconda chiesa della Parrocchia con pertinenze ad uso sociale in Via Sergio De Vitis.

La dotazione di impianti sportivi consiste in:

- un centro sportivo comunale di Via Giuseppe Mendoza con pertinenze ad uso sociale;
- un centro sportivo comunale di Via Elio Chianesi;
- un circolo sportivo AGIP aperto ai residenti (*oggi circolo sportivo All Round*)

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato ammontano complessivamente ad oltre 29 ettari e sono dotate di un sistema di innaffiamento automatico costituito da pozzi autonomi per l'alimentazione dell'acqua, una rete di distribuzione indipendente e una stazione di pompaggio (*situata in un fabbricato dedicato posto all'incrocio tra Via Elio Chianesi e Via Vinicio Cortese*).

Con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica i proprietari del Comprensorio cedono al Comune le aree, sulle quali il Comune stesso dovrà provvedere a realizzare direttamente altre opere di interesse pubblico, in particolare:

- una scuola superiore;
- un mercato;
- un centro culturale;
- un centro assistenziale;
- un centro sanitario;
- un centro amministrativo.



Queste opere non sono state ancora realizzate dal Comune.

Se si assume la prospettiva della “città in 15 minuti”, è evidente che il Quartiere Mostacciano è già una “piccola città in 15 minuti” e presenta ancora significative potenzialità di miglioramento, che potrebbero facilmente attuarsi se l'Amministrazione Comunale (espletando il suo ruolo di indirizzo e promozione delle iniziative produttive) desse la dovuta attenzione al Quartiere.

2.4. Sviluppo del territorio limitrofo

Il Quartiere Mostacciano è stato il pioniere dell'urbanizzazione privata nell'Agro Romano oltre l'EUR verso il mare. Solo dopo molti anni sono stati realizzati gli altri insediamenti urbani nel territorio circostante.

1. Il primo insediamento è stato il Quartiere Torrino Decima (chiamato correntemente anche “Torrino Sud”), che ha edificato l'area caratterizzata dal perimetro “GRA – Viale della Grande Muraglia – Via di Decima – Via Ostiense” in base alla convenzione urbanistica “Torrino Collinare” (*atto 26.7.1978 presso Notaio Raffele Capasso rep. 102609*).
2. Il secondo insediamento è stato il Quartiere Torrino Nord, che ha edificato l'area caratterizzata dal perimetro “Via di Decima – Viale dell'Oceano Indiano – Viale dell'Oceano Pacifico – Via Cristoforo Colombo” in base alla convenzione urbanistica 16.10.1989 stipulata presso il Notaio Luciano Ferraguto rep. 10212/1862, la quale in particolare prevede che in località Castellaccio vengano costruite abitazioni di tipo economico/popolare.
3. Il terzo insediamento è stato il Quartiere Casal Brunori, che ha edificato l'area compresa tra Mostacciano e Spinaceto in base a due convenzioni in attuazione del Piano di Zona C8 con diritto di superficie: la prima identificata dall'atto di registrazione 10.9.1991 n. 48622/13383 presso il Notaio Nicola Cinotti, la seconda identificata dall'atto di registrazione n. 7.10.1991 n. 46151 presso il Notaio Giovanni Ungari Trasatti. In questo insediamento il terreno è di proprietà comunale in concessione per 99 anni e gli appartamenti sono di categoria A/3.

Tutti i nuovi insediamenti hanno connotazione urbanistica differente dalla connotazione di Mostacciano sia per tipologia di fabbricati (tipicamente palazzi) che di dotazione di verde per abitante; in ogni caso ognuno di essi presenta le proprie centralità sociali.

In definitiva, con lo sviluppo dell'urbanizzazione dell'Agro Romano il Quartiere Mostacciano risulta ancora di più un insediamento immediatamente riconoscibile, da qualsiasi strada o quartiere limitrofo vi si acceda

3. LA COMUNITÀ DI MOSTACCIANO

3.1. Popolazione

Gli attuali residenti a Mostacciano (*al 31.12.2023, fonte Anagrafe del Comune di Roma*) sono 6.932, di cui 207 (*pari al 2,98%*) di età superiore a 65 anni. I residenti stranieri sono 606, pari all'8,74% del totale (*superiore alla media nel Municipio IX, pari all'8,45% dei residenti*).

3.2. Aspetti sociali

Come confermato dalla grande maggioranza di persone fisiche che ha sottoscritto la Convenzione Urbanistica 20.7.1970, il Quartiere Mostacciano è stato realizzato praticamente da persone intenzionate a vivere a



Mostacciano, non interessate alla speculazione immobiliare. Questa intenzione si è confermata nel corso degli anni e viene costantemente rilevata dal mercato immobiliare; in particolare, si manifestano due evidenze, che si motivano l'una con l'altra e caratterizzano lo "stile di vita di Mostacciano":

- la dimensione elevata degli appartamenti è adatta più ad una famiglia con figli che ad una coppia giovane senza figli, cioè è la più adeguata per un uso residenziale di lungo periodo per tutta la durata dell'istruzione scolastica;
- il mercato immobiliare è "lento", nel senso che a Mostacciano i proprietari degli appartamenti rimangono a lungo nel Quartiere e, tipicamente, lasciano in eredità gli appartamenti ai figli.

La conseguenza di questa continuità è una condivisione della vita sociale nel Quartiere, magari anche vissuta inconsapevolmente a livello individuale, ma certamente "condizione cogente" imposta dal reiterarsi quotidiano delle relazioni personali legate alle vicende scolastiche.

Il radicamento nel Quartiere, oltre alle motivazioni riguardanti la cura dei figli in rapporto alla scuola, viene rafforzato dalle caratteristiche urbanistiche di Mostacciano che consentono di porre i figli all'interno di un ampio perimetro circoscritto, all'interno del quale l'ambiente è a "misura d'uomo" e la comunità identificabile per il suo apprezzamento del verde, delle attività sportive e della facilità di relazioni sociali.

Queste caratteristiche sociali non rendono gli abitanti di Mostacciano una comunità chiusa, ma al contrario, facilitando uno stile di vita poco intenso (*il cosiddetto "slow living"*), inducono le persone all'inclusività.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1.** Progetto urbanistico planivolumetrico
- Allegato 2.** Mappa del Quartiere Mostacciano
- Allegato 3.** Frontespizio della Convenzione Urbanistica
- Allegato 4.** Riferimenti catastali originari dei terreni del Comprensorio Mostacciano
- Allegato 5.** Proprietari originari del Comprensorio alla data Convenzione Urbanistica
- Allegato 6.** Elenco delle strade di Mostacciano



RIFERIMENTI LEGALI

- deliberazione 14.4.1961 della Commissione Urbanistica Consultiva presso Ripartizione XV, Urbanistica ed Edilizia Privata (*parere favorevole, con modificazioni, al progetto di zona residenziale per il Comprensorio Mostacciano presentato dai proprietari del Comprensorio*)
- deliberazione 8.11.1967 n. 3063 del Consiglio Comunale (*approvazione dello schema di lottizzazione, con modificazioni dal Ministero Lavori Pubblici, proposto per il Comprensorio Mostacciano dai proprietari del Comprensorio stesso*)
- decreto interministeriale 8.11.1968 n. 4407/4408 (*nulla-osta alla lottizzazione del Comprensorio Mostacciano*)
- deliberazione 25.11.1969 n. 7877 della Giunta Comunale (*recepimento finale da parte del Comune delle modificazioni dal Ministero Lavori Pubblici riguardanti lo schema di lottizzazione del Comprensorio Mostacciano*)
- atto Notaio Alberto Misurale 17.6.1970 rep. 289962 (*cessione dai lottisti al Comune di Roma delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*)
- atto Notaio Alberto Misurale 20.7.1970 rep. 291698 (*convenzione del Comune di Roma con i soggetti proprietari per l'urbanizzazione del comprensorio privato in Roma, località Mostacciano*)



BIBLIOGRAFIA

- ❖ **“Architettura e postmetropoli”**, Arch. Vittorio Gregotti, 2011
- ❖ **“La torre di Babele”**, Arch. Ludovico Quaroni, 1967
- ❖ **“Mostacciano, il quartiere dei Pallavicini (*Alcuni spunti di riflessione sulla periferia*)”**, Arch. Massimo Muciaccia, 2012
- ❖ **“Roma moderna (*Due secoli di storia urbanistica*)”**, Arch. Italo Insolera – Ing. Paolo Berdini, 2011



DEFINIZIONI

> categoria catastale A/2

qualifica un appartamento (in fabbricato di tipo cosiddetto “civile”) ad uso abitativo con caratteristiche costruttive, impiantistiche ed estetiche di pregio, ma non signorili. Un appartamento A/2 deve rispettare i seguenti requisiti:

- *superficie commerciale di almeno 100 m²,*
- *almeno 5,5 vani,*
- *almeno due bagni,*
- *suddivisione tra la “zona giorno” e la “zona notte”.*

> categoria catastale A/3

qualifica un appartamento (in fabbricato di tipo cosiddetto “economico”) ad uso abitativo caratterizzato da:

- *materiali utilizzati e rifiniture di qualità inferiore rispetto ad un appartamento A/2;*
- *impianti tecnologici limitati all’indispensabile;*
- *requisiti inferiori a quanto richiesto per un appartamento A/2.*

> categoria catastale A/7

qualifica un villino ad uso abitativo (in fabbricato di tipo indifferentemente “civile” o “economico”), funzionalmente autonomo anche se incluso in un fabbricato composto da più unità immobiliari. Un villino A/7 deve rispettare i seguenti requisiti:

- *superficie commerciale fino a 200 m²,*
- *fabbricato con caratteristiche proprie rispetto agli altri fabbricati della zona,*
- *dotazione di area esterna ad uso esclusivo,*
- *se incluso in un fabbricato multifamiliare, il fabbricato deve essere composto al più da 3 unità abitative,*
- *presenza di un giardino di area fino a 5 volte la superficie coperta dell’intero fabbricato.*

> “città in 15 minuti”

denota un criterio di organizzazione sociale tale che una persona possa raggiungere a piedi o in bicicletta i servizi essenziali (lavoro, scuola, servizi sanitari, esercizi commerciali) entro 15 minuti dalla propria abitazione. L’obiettivo generale della “città in 15 minuti” è migliorare la qualità della vita, la coesione sociale e la salute ambientale, riducendo la dipendenza dalle automobili private

> classe catastale

indica il livello di pregio di un immobile appartenente ad una data categoria catastale; i valori da “6” in su indicano un pregio crescente rispetto alla media della categoria



> lottisti

sono i proprietari del Comprensorio Mostacciano che sottoscrivono la Convenzione Urbanistica 20.7.1970 con il Comune di Roma per la realizzazione del Quartiere Mostacciano

> urbanizzazione primaria

denota la realizzazione delle seguenti opere per uso pubblico:

- *strade e parcheggi;*
- *rete idrica per l'acqua potabile;*
- *rete fognaria;*
- *reti di distribuzione (energia elettrica, gas naturale, telecomunicazioni);*
- *illuminazione pubblica;*
- *gli spazi di verde e le alberature (come da prescrizioni del Piano Regolatore).*

> urbanizzazione secondaria

denota la realizzazione delle seguenti opere:

- *asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;*
- *mercati di quartiere;*
- *sedì comunali;*
- *edifici religiosi;*
- *impianti sportivi di quartiere;*
- *centri sociali;*
- *attrezzature sociali e sanitarie;*
- *aree verdi di quartiere (eccedenti le prescrizioni del Piano Regolatore).*

> vano catastale

denominazione generica di una componente di un appartamento. I vani si distinguono in "principali" (camere da letto, cucine, soggiorni, ecc.), "accessori" (bagni, ripostigli, corridoi, cantine, soffitte, ecc.), "dipendenze" (balconi, terrazzi, ecc.). Ogni vano principale deve avere una superficie massima (21 m² per appartamenti A/2 e villini A/7 e 20 m² per appartamenti A/3) e vale per "1" più una frazione in ragione dell'area eccedente la superficie massima consentita; un vano accessorio o una dipendenza vale invece sempre meno di "1".