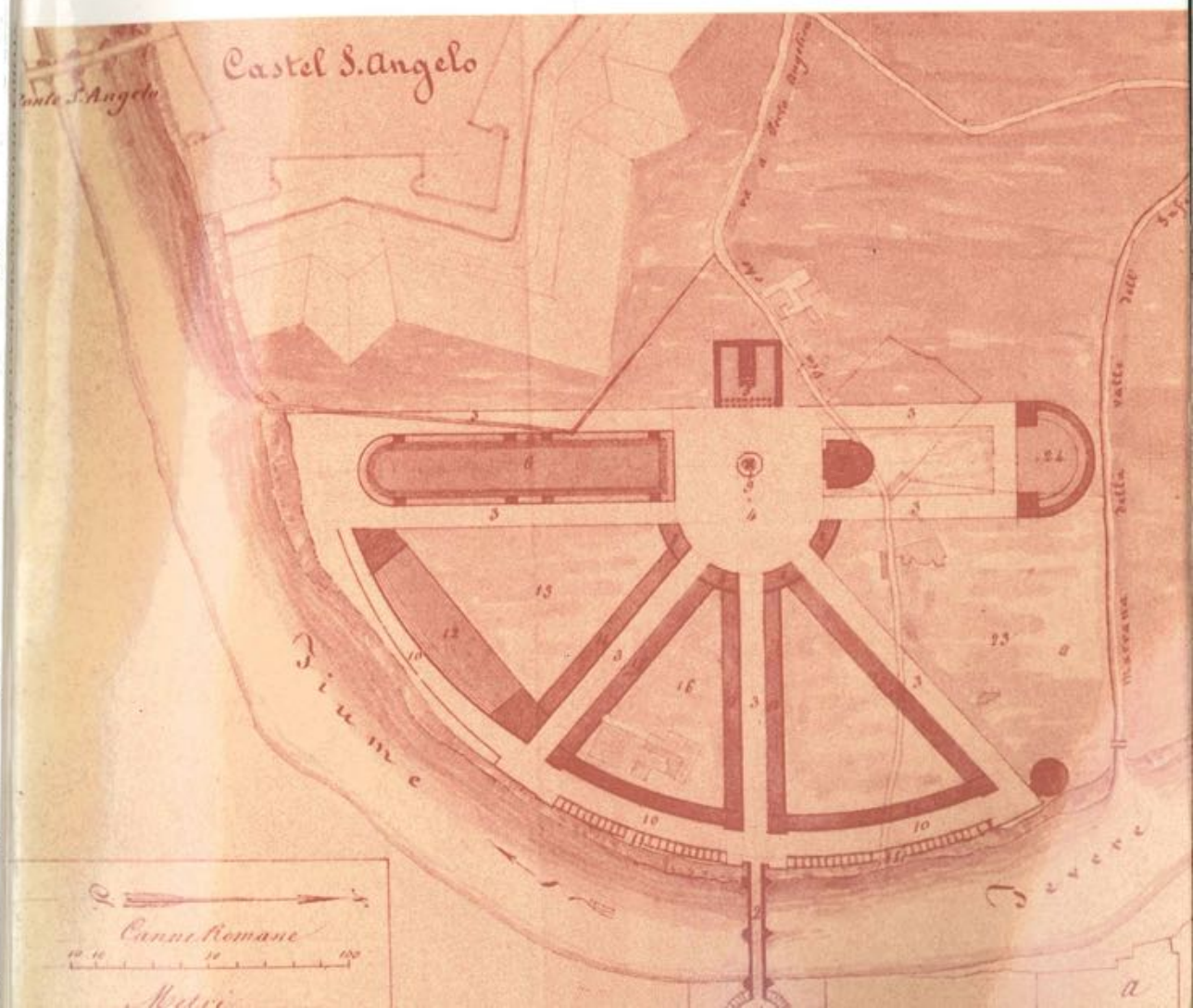


STORIA DELL'URBANISTICA/LAZIO IV

Publicazione semestrale diretta da Enrico Guidoni
Quaderni di «Storia dell'Urbanistica», Luglio-Dicembre 1989

STORIA DELL'URBANISTICA LAZIO/IV

Roma: edilizia popolare preunitaria



Scuto

STORIA DELL'URBANISTICA/LAZIO IV

Pubblicazione semestrale diretta da Enrico Guidoni
Quaderni di «Storia dell'Urbanistica», Luglio-Dicembre 1989

COMITATO DI REDAZIONE/LAZIO

Carla Benocci, Elisabetta De Minicis, Marco Nocchioli, Giulia Petrucci
Donato Tambè.

Questo fascicolo di «Storia dell'Urbanistica/Lazio» è stato pubblicato nell'ambito della Ricerca Nazionale M.P.I. «Le città capitali italiane dell'Ottocento: Torino, Firenze, Roma, Palermo»: coordinatore centrale Enrico Guidoni.

In copertina: Progetto dell'arch. Domenico Cacchiatelli, su un'idea del Cav. P.E. Visconti, per una «Nuova Borgata sulla sinistra del Tevere rimpetto al Porto di Ripetta» (1830).

Direttore responsabile: Enrico Guidoni

Progetto e realizzazione editoriale: Studio Mariano

Editore: Edizioni Kappa, Piazza Borghese, 6 - 00186 Roma - Tel. (06) 6790356

Amministrazione e Distribuzione: Via Silvio Benco, 14 00177 Roma - Tel. (06) 273903

Autorizzazione del Tribunale di Roma del 29-4-1982, n. 174

Abbonamento annuo: L. 18.000, per l'estero L. 24.000

Prezzo di un fascicolo L. 10.000, arretrato ed estero L. 11.500

Versamento sul c/c 33897000 - Cappabianca Giulio, P.zza Borghese, 6 - 00186 Roma

STORIA DELL'URBANISTICA LAZIO/IV

Roma: edilizia popolare preunitaria

Edizioni Kappa



Indice

Editoriale di <i>Enrico Guidoni</i>	5
<i>Maria Luisa Neri</i> L'edilizia popolare a Roma tra beneficenza e speculazione (1826-1870)	7
<i>Appendice</i>	33
<i>Donato Tamblè</i> Il Tabularium nell'Ottocento: la controversia della pertinenza della chiave, ovvero della proprietà e giurisdizione <i>Note storiche dai documenti dell'A.S.R.</i>	55
<i>Sofia Varoli Piazza</i> Il viale Colesanti a Bolsena. Esempio di analisi paesaggistica di un'alberata ottocentesca	60
<i>Appendice a cura di Daniele Dallari</i>	68
<i>Recensioni</i>	73

Editoriale

Questo quarto fascicolo è prevalentemente dedicato a uno studio di Maria Luisa Neri sviluppatosi nell'ambito della ricerca di interesse nazionale 40% di M.P.I. «Le capitali italiane dell'Ottocento. Torino Firenze Roma Palermo», che aveva per oggetto specifico la trasformazione delle città nel periodo preunitario. Basata essenzialmente su documenti d'archivio, quasi tutti inediti, che vengono qui resi disponibili agli studiosi nell'Appendice documentaria, la ricerca dimostra come il problema delle abitazioni per i ceti più poveri fosse costantemente presente ai pontefici romani nella prima metà dell'Ottocento, e come più volte si tentasse di risolverlo per mezzo di interventi radicali. La forte tensione speculativa privata, orientata naturalmente verso investimenti più sicuri e remunerativi, fa da sfondo a una vicenda tanto scarsa di realizzazioni materiali quanto ricca di spunti e riflessioni teoriche e di proposte sistematiche sia di carattere urbanistico che di carattere economico.

Possiamo constatare come le diverse proposte, pur interessanti e rivelatrici di una sensibilità moderna per i compiti dello Stato, siano rimaste sulla carta, per l'incapacità del governo pontificio a trasformare le proprie strutture politico-amministrative; così che il problema delle abitazioni popolari sarà trasmesso allo Stato Italiano, e assumerà proporzioni ben più vaste e drammatiche nei tumultuosi decenni della prima espansione di Roma capitale.

Donato Tamblè ci mostra, sulla scorta dei documenti conservati presso l'Archivio di Stato di Roma, come dalla discussione, per nulla accademica, su chi dovesse conservare la chiave del Tabularium, emerge la contraddizione giuridica tra pubblico e privato in un'epoca di profonde modificazioni della sensibilità per gli antichi monumenti romani.

Infine Sofia Varoli Piazza analizza con l'ausilio di una completa schedatura botanica, una tra le più note alberate che caratterizzano il Viterbese: uno studio che apre la strada ad una maggiore e più approfondita attenzione per il secolare patrimonio botanico del nostro territorio, troppo a lungo trascurato e minacciato dall'inquinamento e dal traffico.

E.G.

L'edilizia popolare a Roma tra beneficenza e speculazione (1826-1870)

Maria Luisa Neri

La «mancanza di case» è uno tra i problemi che storicamente hanno caratterizzato la vita di Roma. Anche agli inizi dell'Ottocento quello dell'abitazione era uno tra i tanti e gravi temi che si ponevano all'attenzione della restaurata autorità pontificia. In particolare il problema della casa per le classi più povere andava lentamente trasformandosi in una rivendicazione sociale cui bisognava dare risposta; nel passato la sua soluzione era stata trovata all'interno di un modello di società suddiviso in caste gerarchicamente organizzate, regolato da un costo della vita contenuto in limiti bassi, e basato sull'esistenza di attive istituzioni di pubblica beneficenza, ereditate dalla Controriforma. Ma i pochi anni di governo francese avevano trasformato antiche consuetudini nei modi di vivere e nell'uso della città.

Da una parte un progressivo incremento degli «abbellimenti» degli edifici¹, dall'altra il notevole aumento, nei primi trent'anni del secolo, del prezzo dei materiali e di quello della mano d'opera (aumentati quasi del doppio), avevano fatto sì che solamente nelle zone centrali e nelle «fabbriche nobili» si trovasse sufficiente profitto sui capitali impiegati; da ciò era anche derivato che l'attività degli speculatori avesse totalmente scacciato dal centro stesso le abitazioni dei poveri, in modo particolare quelle risultanti passive. Del fenomeno si incolpavano quegli «inconvenienti inseparabili dell'infima classe»: il degrado eccessivo delle abitazioni, il contenutissimo fitto, l'incertezza del pagamento e la nullità dei mezzi coattivi². Queste concrete difficoltà, unitamente al fatto che la diminuzione delle tasse accordata a chi affittava ai poveri non aveva prodotto alcun effetto, e che nella realtà le leggi non venivano rispettate³, furono alla base dei motivi che causarono un esor-

bitante aumento degli affitti e, di conseguenza, un forte squilibrio nel mercato della casa, fenomeno tanto più grave quanto più poveri erano i ceti cui essa doveva servire.

Le soluzioni al problema non furono di facile attuazione ed ebbero una storia lunga e complessa che, nella maggioranza dei casi, non portò a dei reali mutamenti, né alla politica edilizia né alla configurazione urbana.

Il problema della residenza popolare si confonderà con i temi del pauperismo, indigenza e mendicizia, oltre che con i più generali problemi della casa e dello sviluppo della città.

Prima di giungere ad una più precisa politica degli alloggi, avviata solo quando Roma assume il ruolo di capitale, si possono registrare molti tentativi di superare qualitativamente le consuete forme di intervento, basate sui sussidi e sulla carità pubblica o religiosa; per lunghi anni, però, continueranno a sopravvivere compresenza di situazioni tradizionalmente consolidate a tentativi di innovazione e una grossa confusione di ruoli unitamente ad una inattiva supplenza negli incarichi.

Ripetutamente si passa da un'idea di ampliamento urbano ad una sua negazione, e ripetutamente di fronte al proporsi di situazioni di necessità si manifesta l'incapacità del governo a risolverle. Anche sul problema della casa Roma rimase in uno stato di arretratezza rispetto alle altre capitali europee dove, sulla base di inchieste sugli «alloggi insalubri», e sulla spinta di un cospicuo inurbamento, si costruiva una politica di organizzazione della popolazione e delle abitazioni, e dove si attuavano interventi consistenti sotto il controllo diretto dello Stato che promuoveva ed indirizzava le iniziative dei privati.

Vale però la pena di analizzare progetti e realizza-

zioni romane, vedere come esistano proposte di particolare rilevanza e come esse non riescano, se non marginalmente, ad incidere nella soluzione di un problema che perdurò anche in periodo postunitario; comprenderemo così quale fosse la realtà della situazione abitativa quando, dopo la «Breccia», migliaia di italiani si stabiliscono in questa «metropoli paesana».

La cultura romana, vista attraverso la storia della casa popolare, appare particolarmente sensibile alle proposte di riorganizzazione economica e sociale, vivace sul piano dei contributi teorici, ma incapace di inserirsi in un reale processo di rinnovamento. Lo Stato non attua un esplicito programma di intervento, gli imprenditori e i privati agiscono in modo sporadico e solo per i propri interessi, e il Municipio prende iniziative che falliscono per mancanza di denaro.

Le idee direttrici delle poche costruzioni realizzate si formano sui bisogni della vita domestica e si collocano lungo linee di economie di spazio e di materiali, e semplicità di architettura. Gli stessi professionisti che hanno partecipato alla realizzazione dei singoli interventi, mostrano la loro professionalità nella adesione al problema e alla reale portata delle opere costruite, per le quali si limitano ad una risposta igienicamente e tecnologicamente corretta, funzionalmente semplice, economicamente povera, linguisticamente semplificata ma decorosa, reintroducendo in essa la categoria dell'utile. Proposte e progetti, se visti in relazione al futuro sviluppo di Roma capitale, acquistano un loro preciso significato. Esaminiamoli in dettaglio.

I provvedimenti legislativi di Leone XII.

Nel 1824, quando esce l'editto sulle celebrazioni dell'Anno Santo (1825), per controllare il mercato della casa vi si inserisce, fra le altre disposizioni, quella del divieto di sfratto; e, sempre nello stesso anno, il camerlengo card. Pacca, pubblica la conferma del decreto camerale del 1513, con il quale si vietava l'espulsione degli affittuari e l'aumento delle pigioni.

Queste proibizioni, però, non fanno che provocare ulteriori vessazioni, da parte dei proprietari, sugli inquilini⁴.

Nel gennaio 1826, terminato l'anno santo e cessato il termine del decreto camerale, Leone XII pensa di pubblicare una legge stabile con la quale le precedenti disposizioni vengano prorogate per un triennio.

Subito si accende una pubblica discussione sul problema della casa e sulla liceità dei decreti camerale, nella quale si interviene con pareri ora a favore dei proprietari, ora a favore degli inquilini.

Se il giurista Carlo Fea tende a responsabilizzare il governo e gli istituti di beneficenza difendendo i diritti della collettività contro l'arbitrio del libero mercato degli affitti⁵, altri, in risposta, e a favore dei privati, ritengono la legge restrittiva della libertà di commercio, non incisiva rispetto alle cause che producono l'aumento degli affitti, superflua, «incoraggiante le liti» e, infine, contraria al comune interesse; piuttosto si propone di vietare il subaffitto, moderare il lusso e aumentare l'offerta delle case: «concorrendo il governo con qualche incoraggiamento, potrebbe sperimentarsi la costruzione di qualche casamento o borgata in località salubre e meno centrale, dando alle fabbriche forma esclusivamente adatta a piccole abitazioni»⁶. Ma il 9 maggio del 1826 Leone XII, confortato anche da una serie di memorie e pareri favorevoli⁷, rinnova e conferma il decreto per tre anni, con lo scopo di incoraggiare l'ampliamento delle case esistenti e la costruzione di nuove abitazioni, accordando esenzione di imposte fondiaria e altri privilegi a chi le porti a termine in un triennio, durante il quale è fatto divieto di sfratto e aumento di pigione, salvo casi particolari⁸. Il 22 giugno dello stesso anno si aggiungono al precedente editto altre modalità⁹.

Numerose sono le polemiche che sorgono tra proprietari e inquilini e la questione delle abitazioni inizia ad assumere un tono nuovo di rivendicazione sociale, della quale viene investita direttamente l'autorità pontificia¹⁰. Ma quest'ultima, per mantenere la quiete pubblica, non sembra avere altri strumenti che quelli, indiretti, del controllo degli affitti e dell'incoraggiamento a nuove costruzioni, suggerendo, per esse, il tradizionale intervento realizzativo degli enti assistenziali.

La situazione generale delle abitazioni tende perciò ad aggravarsi nel periodo seguente, anche perché l'aumento di popolazione ne aveva fatto aumentare la richiesta e di conseguenza gli affitti¹¹. Nella realtà, durante questo periodo, non si attuano interventi di particolare peso. Vi sono, però, una serie di suggerimenti e alcuni contributi di idee di un certo interesse, dedicati alla soluzione del problema, soprattutto da parte di privati cittadini; mentre lo Stato, pur apprezzando alcuni progetti pervenutigli, continua ad agire con metodi indiretti, vietando e limitando più che edificando. Piccole trasformazioni, ad esempio, vengono attivate da alcune Notificazioni, della Presidenza delle strade e acque, «sopra i fondi demoliti, rovinosi ed abbandonati»¹², dei quali vengono forniti una serie di elenchi. Con esse si cerca di stimolare il restauro o la riedificazione di case, ma anche di salvaguardare l'aspetto della città. Nella maggioranza dei casi, però, e nonostante le particolari agevolazioni concesse, queste notificazioni non otten-

NOTIFICAZIONE



Per ragione di Ufficio... e Bolla dei Sommi Pontefici... Per ragione di Ufficio... e Bolla dei Sommi Pontefici... Per ragione di Ufficio... e Bolla dei Sommi Pontefici...

NOTA DEI FONDI

- Casa nel Rione Monti in Via Baldeglio N. 4. al 6.
Casa nel Rione Campo Marzio Via della Pace N. 1.
Casa nel Rione Ponte Vicolo del Governo Vecchio N. 24.
Casa nel detto Rione Fianetta della Tellina N. 20.
Area di Casa demolita nel Vicolo dell'Albergo di Coitavacca dal 51, al 69, e nel Vicolo del Gigante dal N. 11, al 25.
Casa nel Rione Regola Via dell'Assunta N. 8. al 14.
Casa nel Rione Trionfale Via della Braccia N. 8.
Area di Casa demolita nel Rione suddetto Vicolo di S. Onofrio N. 7. al 12.
Casa nel detto Rione Via della Braccia N. 50. 51.
Casa in Via suddetta N. 65. 66.
Area di Casa demolita nel Rione Borgo alla Salva di Villa Cecchini N. 19.
Altra Casa in Via di Borgo Angello N. 2. 3.
Casa in Via di Borgo Pio N. 81. 82.
Casa nella detta Via N. 81. 82.

L. Lancellotti Ch. di Camera, e Presidente delle Strade.

Stanislao Casini Fiscale

Prospero Trilini Notaro, e Cancelliere

Da Roma, in data della sopra esposta Notificazione, e pubblicata sul sito della Presidenza in data degli 11 mesi di Aprile, 1826, in virtù della... in Roma, il 22 giugno 1826, in nome di Sua Santità Pontificale.

ROMA il 22 giugno 1826. Francesco Puggelli Stampatore Generale

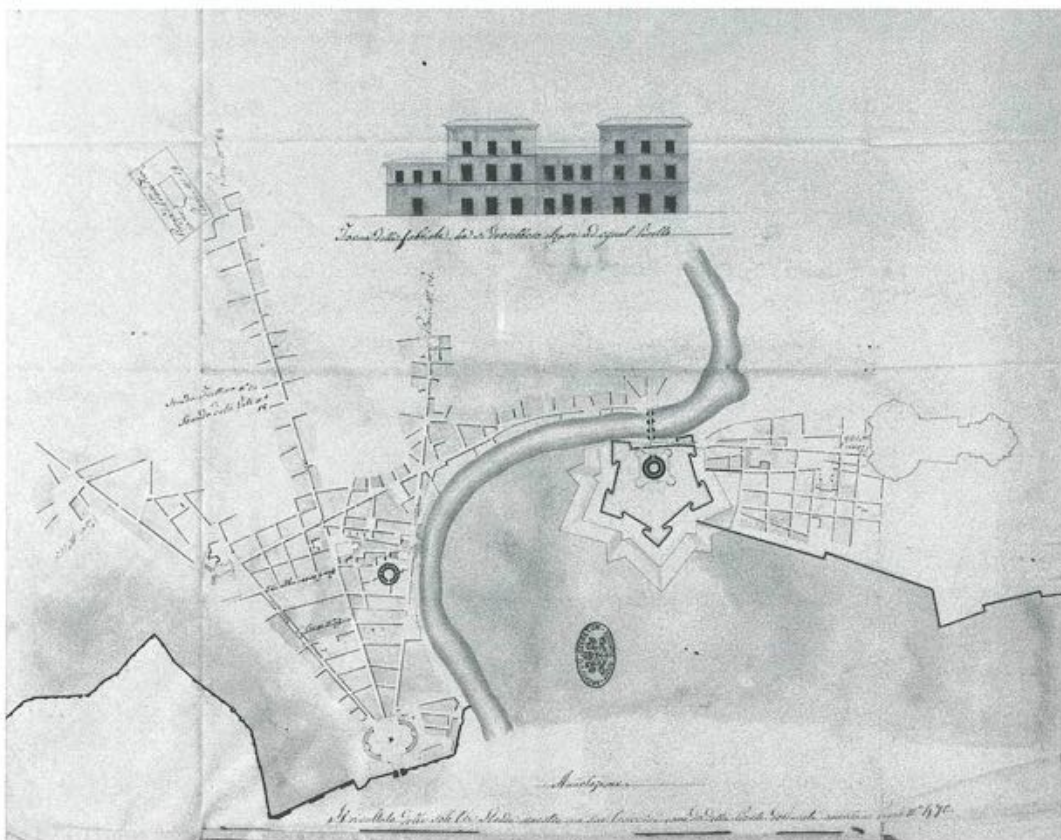
Alione Borgo
Cala in Borgo Pio segnata N. 161. 162.
Diagram showing a narrow alleyway with buildings on both sides. Handwritten notes describe the buildings and their status, including 'Archiata', 'S. Spirito', and 'S. Maria'. A scale bar at the bottom indicates 'M. 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10'.

Diagram showing a street layout with buildings labeled A, B, C, D, E, F, G. A legend on the left identifies the labels: A. Casa in Regola, B. Calle, C. Calle vecchia, D. Casa già demolita, E. Casa, F. Casa demolita, G. Piazza. A scale bar at the bottom indicates 'M. 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10'.

1/ Un esempio di Notificazione della Presidenza delle Strade, risalente al 1826, con la quale si cercava di stimolare la riedificazione delle case abbandonate o demolite, con l'elenco dei «fondi» disponibili.

2/3/ Esempio di trasformazione operata in una delle case di cui all'elenco del 1826, quella di via di Borgo Pio nn. 161-162, dal contratto di cessione in enfiteusi ai lavori di ricostruzione che vengono attuati dal nuovo proprietario.

(ASV, Segreteria di Stato, 1829, rub. 53, fasc. 3).



4/ Progetto del Sig.^o Michele Cantoni per «l'ampliamento dei caseggiati di Roma»; la proposta, che prevede la sopraelevazione delle case fino al livello delle contigue in alcune strade di particolare larghezza, secondo

gono risposta, così che la maggior parte delle casette popolari vengono abbandonate e lasciate andare in rovina: si reputa diseconomico restaurarle e, soprattutto, il loro stato precario consente di non pagarvi le tasse.

Sopraelevare le case o abbassare il prezzo degli affitti? Le proposte di Michele Cantoni e di Angelo Tedeschi.

Allo scadere del primo triennio della legge leonina, nel 1829, si infittiscono discussioni, proposte e progetti.

Tra gli altri, quello del signor Michele Cantoni, un privato cittadino «bramoso di essere utile non solo a sé stesso ma ben anche ai suoi concittadini», che presenta al Pontefice un progetto che avrebbe il doppio vantaggio di «contenere l'avidità dei padroni di case», senza intaccarne gli inte-

ressi, e di mettere in moto un processo di circolazione di denaro; e servirebbe anche ad eliminare il vagabondaggio e ad abbellire la città¹³.

(ASV, Segreteria di Stato, 1829, rub. 53, prot. 1144).

La sua idea parte dall'osservazione che in città esistono tante case di una bassezza sproporzionata rispetto alle contigue; perché allora non rialzarle fino al livello delle limitrofe? Non sarebbe questo un modo per rendere più belle le strade di Roma e contemporaneamente aumentarne le abitazioni?

Lasciando il diritto di prelazione al proprietario, nella sua proposta, chiunque intenda farlo potrà sopraelevare, acquistando con ciò la proprietà dei nuovi piani edificati. Naturalmente questa operazione edilizia dovrà essere regolata da precise norme che stabiliscano diritti e doveri dei diversi proprietari¹⁴, dovrà essere gestita da una speciale deputazione nominata dal Governo e si dovrà limitare a quelle sole case situate in strade che abbiano una larghezza di almeno sei metri.

Secondo il progetto Cantoni gli appartamenti costruibili sarebbero stati qualche migliaio, poiché, come dimostra in un disegno allegato, «il risultato delle sole tre Strade maestre con sue traverse come da detta Pianta delineate aumentano Piani n. 470». Questo progetto per «l'ampliamento dei caseggiati di Roma» suscita un certo interesse e viene attentamente esaminato dalla Direzione centrale delle strade ed acque, e rinviato, con un commento sulla sua fattibilità, al card. Albani, Segretario di Stato. Se la proposta viene giudicata lodevole sul piano teorico, «per il bene dei cittadini e per l'ornato della capitale», meno certa sembra la sua riuscita pratica, soprattutto per le difficoltà che si verrebbero a creare sul piano giuridico. Nei fatti la si vede come troppo lesiva della proprietà privata, venendo questa ad assoggettarsi ad una gravosissima servitù, ed in contrasto con le leggi sui beni comuni¹⁵. Sarebbe stato inoltre improbabile contare su tanti «intraprendenti», che forse sarebbero riusciti solo a portare disgusto nel ceto «il più rispettabile, ed insieme utile al Governo»¹⁶.

Se quindi non si poteva contare su una certezza dei risultati, non sembrava neanche giusto andare ad intaccare quella che era la struttura della proprietà privata, sulla quale lo stesso Governo aveva fino ad ora volutamente preso provvedimenti solo temporanei. In ogni caso si suggerivano alcune rettifiche che avrebbero garantito, in caso di controversie, sia il proprietario quanto gli eventuali inquilini¹⁷.

Infine, pur non negando una certa validità al progetto, si propongono altre soluzioni come quella, già inutilmente tentata, della ricostruzione delle case dirute, magari con nuovi stimoli speculativi¹⁸, o come l'edificazione su aree libere: a tale proposito vengono indicati alcuni «piazzi» vuoti nella città e in Borgo, che con le nuove case potranno migliorare la propria immagine.

Verificata, in pratica, l'estrema complessità del «progetto Cantoni», ci si orienta nuovamente verso la semplice proroga dell'editto leonino, suggerendo di apportarvi ulteriori modifiche, soprattutto nella seconda parte, che tratta dei divieti di sfratto e di aumento degli affitti¹⁹.

Sul tema degli affitti interviene un altro privato cittadino, Angelo Tedeschi, che presenta alla Segreteria di Stato un progetto per contenerne il prezzo²⁰. Egli parte dal principio della improrogabile necessità di assoggettare alla stima tutti i fabbricati abitabili, senza però riferirsi a quella adottata dal nuovo catasto, cui si sta lavorando e che è giunto quasi a conclusione; bisogna invece nominare degli appositi periti che individuino classi di caseggiati — in base ad una stima non *a laudo* (basata sul ricavo dalle pigioni), ma *a cemento* (basata

sulla qualità e stato dei materiali), che scaturisca da un esame di ciascun edificio «da cielo a terra» — e ne stabiliscano un valore di stima su cui si applicherà il frutto annuo del 4-5%, netto da qualunque onere.

La proposta viene giudicata «semplicissima», ma presentante alcune difficoltà attuative²¹.

Anche questa proposta risulta, dunque, inaccettabile. E allo stesso tempo si considera la estrema difficoltà di immaginarne una fattibile.

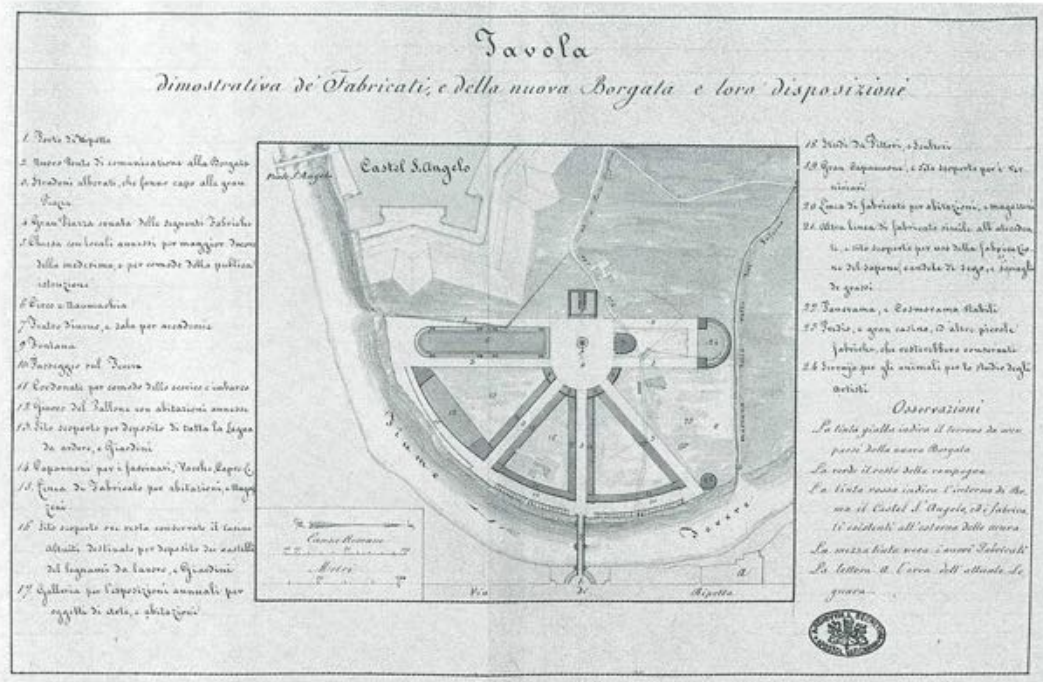
Se varie sono le ragioni che incidono sull'aumento delle pigioni, dalla speculazione al lusso, indubbiamente la più importante è quella della concentrazione di abitanti nel cuore della città; la prassi, infatti, era stata di sfruttare soprattutto gli spazi già coperti non considerando la possibilità di interesse nuove zone all'edificazione.

Si pensa che se si destinassero «in questi luoghi degli appositi quartieri per le Arti produttive, il problema potrebbe essere risolto. Nella loro costruzione potrebbero impiegarsi i Forzati e gli individui addetti alla beneficenza. Così si potrebbero fornire al popolo minuto e alla classe indigente piccole e comode abitazioni e si diffonderebbe la popolazione su tutti i punti della città. Potrebbe inoltre trasferirsi la legnara di Ripetta in altro sito e al suo posto ricavare uno spazio per costruire nuove abitazioni»²².

Una ipotesi di espansione urbana: il progetto di Domenico Cacchiatelli su un'idea del cav. P.E. Visconti.

Dunque da lungo tempo la popolazione povera di Roma continua a vivere su bisogni antichi e su consolidate tradizioni non avendo la forza di costituirsi come preciso interlocutore nei confronti dello Stato; e il Governo stabilisce un proprio ruolo all'interno di questo particolare assetto, agendo in modo settoriale e lasciando a isolate iniziative private le poche realizzazioni. Mancano da parte dei cittadini precise necessità, possibilità di rivendicazioni, stimoli e richieste che vadano oltre lo stato di bisogno urgente e quotidiano; e, nonostante si possa contare su una certa potenzialità finanziaria, mancano all'autorità pubblica idee e strumenti tecnico-amministrativi per teorizzare una reale trasformazione della città ed ipotizzarne un suo ampliamento.

Gli anni Trenta-Quaranta corrispondono ad una maggiore circolazione di idee, a nuove esigenze, a maggiori richieste ed aspettative, ma purtroppo, come vedremo, anche ad altrettanti fallimenti. È agli inizi degli anni Trenta che comincia a delinearsi una prima ipotesi di espansione urbana oltre il Tevere per edificare i Prati di Castello, secon-



do l'idea del Cav. P.E. Visconti e su progetto dell'architetto Domenico Cacchiatielli²³.

In questi anni si registra ancora una sostanziale paralisi dell'attività edilizia, in particolare di quella residenziale, tanto che il 18 aprile 1830 una nuova Notificazione della Segreteria di Stato promulga che a «coloro che avendo in mira di moltiplicare le abitazioni ad uso delle infime classi, si proponessero di procedere a grandi e dispendiose costruzioni in luoghi ora vacanti di edificii, ed acconci all'uopo», vengano accordati ulteriori incoraggiamenti e facilitazioni «fin dove le circostanze potranno permetterlo».

Proprio in adesione a questo invito, in due mesi viene redatto e presentato alla Segreteria di Stato il progetto di una nuova «Borgata da erigersi sulle sponde del Tevere rimpetto al Porto di Ripetta». La realizzazione di questa borgata è prevista sulla riva sinistra del fiume, fra Castel Sant'Angelo e la Valle dell'Inferno. La proposta consiste nell'adeguare, sia quantitativamente che qualitativamente, le abitazioni per la popolazione povera, nel fornire la città di nuovi indispensabili servizi, e, infine, nel creare un incentivo al commercio e alla circolazione di denaro.

Tutto ciò, spiega l'autore, si potrà ottenere senza aggravare il bilancio dell'Erario conciliando correttamente investimenti e redditi; mentre la sua effettiva realizzazione sarà subordinata ad una serie di concessioni governative, sulla base delle quali sarà facile la costituzione di una Società, per la quale si sa già di poter contare su capitali dispo-

5/ Progetto dell'arch. Domenico Cacchiatielli, su un'idea del Cav. P.E. Visconti, per una «Nuova Borgata sulla sinistra del Tevere rimpetto al Porto di Ripetta» (1830).

1. Porto di Ripetta / 2. Nuovo Ponte di comunicazione alla Borgata / 3. Stradoni alberati, che fanno capo alla gran Piazza / 4. Gran Piazza ornata delle seguenti Fabbriche / 5. Chiesa con locali annessi per maggior decoro della medesima, e per comodo della pubblica istruzione / 6. Circo e Naumachia / 7. Teatro diurno, e sala per accademie / 8. Fabricati porticati ad uso d'abitazioni / 9. Fontana / 10. Passeggio sul Tevere / 11. Cordone per comodo dello scarico e imbarco / 12. Giuoco del Pallone con abitazioni annesse / 13. Sito scoperto per deposito di tutta la Legna da ardere, e Giardini / 14. Capannoni per i fascinari, Vacche, Capre ecc. / 15. Linea di Fabricato per abitazioni, e Magazzini / 16. Sito scoperto ove resta conservato il Casino Altiuti destinato per deposito dei castelli dei legnami da lavoro, e Giardini / 17. Galleria per l'esposizioni annuali per oggetti di Arte, e abitazioni / 18. Studi da Pittori, e Scultori / 19. Gran Capannone, e sito scoperto per i Verniciari / 20. Linea di fabricato per abitazioni, e magazzini / 21. Altra linea di fabricato simile all'antecedente e sito scoperto per uso della fabbricazione del sapone, e candele di sego, e scuaglio de grassi / 22. Panorama, e Cosmorama stabili / 23. Predio, e gran casino, ed altre piccole fabbriche, che resterebbero conservate / 24. Serrajo per gli animali per lo studio degli Artisti.

Osservazioni / La tinta gialla indica il terreno da occuparsi dalla nuova Borgata / La verde il resto della campagna / La tinta rossa indica l'interno di Roma e il Castel S. Angelo, ed i fabricati esistenti all'esterno delle mura / La mezza tinta nera i nuovi Fabricati / La lettera «a» l'area dell'attuale Legnara.

(ASV, Segreteria di Stato, 1830, rub. 53, prot. 19707).

nibili, che si assumerà la responsabilità dell'esecuzione del progetto. Questa borgata potrebbe essere completata nel giro di tre anni fornendo così alloggio a circa duecento famiglie, quante sono appunto quelle che al momento sono in cerca di casa e che, con la loro richiesta, ne fanno crescere il prezzo. La borgata viene immaginata come quartiere autosufficiente ma propulsivo di attività lavorativa e di svago, e quindi nello stesso tempo pensata non come nucleo isolato dalla città, bensì come strettamente interdipendente e, per alcune funzioni, complementare e perciò direttamente collegata ad essa da un nuovo ponte, la cui idea è «del tutto nuova per Roma»; esso costituisce uno degli elementi cardine del progetto e si dovrà chiamare Ponte Pio in onore di Pio VIII, il pontefice al quale viene inviato, e dedicato, questo progetto.

Per Roma l'idea risulta assai innovativa nella concezione di ampliamento ed espansione, ma nel progetto ripropone un metodo di costruzione urbana assai simile a quello della città antica. Il motivo tradizionale romano del «tridente» come forma portante dell'impianto urbano, mediato da un accademismo di matrice francese, si organizza su «percorsi alberati», «poli di attrazione» e «fondali», a cui viene lasciato il ruolo di memoria del passato. Qui ne nasce un modello insediativo concluso in sé stesso, che preclude qualunque ulteriore sviluppo: il progetto fa riferimento a quei modelli insediativi della tradizione settecentesca, ideati da ecclesiastici, filosofi e ingegneri militari²⁴, che si preoccupavano di garantire un disegno unitario a parti di città, senza considerare gli eventuali ampliamenti urbani e senza entrare nel merito di una vera e propria scelta architettonica dei singoli elementi. Questo progetto, di cui l'autore si riserva i diritti di «invenzione», viene attentamente esaminato negli uffici del Tesoreriato, che trasmette al Segretario di Stato le proprie osservazioni e uno scandaglio delle spese che dovrebbe sostenere il Governo per la sua realizzazione. Per essa si suggerisce, a garanzia del pubblico erario dalle frodi e ad assicurare che la tassa venga pagata da chi le abita, di cingere la borgata di mura e di fosse, magari con l'inserimento di filari di alberi lungo tutto il recinto, che «servirebbero anche d'abbellimento». E si calcola che la spesa senza rendita, per la fossa e palizzata, per il ponte e per la chiesa, ammonterebbe a 264,725 scudi²⁵.

Tutta l'operazione rimane allo stato di progetto, ma essa è assai interessante poiché rappresenta il primo tentativo di impostare il problema della casa popolare in una visione più ampia di riorganizzazione della forma della città. Essa ci informa anche dell'esistenza di persone o gruppi interessati al finanziamento, segno di un iniziale coinvolgimento capitalistico nell'edificazione.

L'«Archivio delle Proprietà Urbane»: un progetto «moderno» di Vincenzo Caponera.

Durante il pontificato di Gregorio XVI si tende a valorizzare Roma come centro di cultura erudita, tralasciando quei problemi sociali che nella «Dominante» sono particolarmente pressanti. Abbiamo visto che per risolvere il problema della casa, nonostante la popolazione sia ora aumentata di circa 20.000 unità²⁶, ci si limita a disposizioni relative al contenimento del prezzo degli affitti, e si continua a lasciare largo spazio all'azione dei privati che agiscono per i propri interessi, aggravando così ulteriormente la situazione²⁷. E mentre subaffitto e divisione di grandi dimore in piccoli appartamenti costituiscono la principale fonte di guadagno per la piccola e media borghesia, le casette popolari vengono lasciate andare in rovina, tanto che nel 1842 se ne contano ben 234²⁸.

I privati continuano ad agire nel senso di una microtrasformazione modernizzante, mentre l'autorità pontificia ripropone la secolare immobilità. Solo in seguito a precise istanze dei cittadini viene nominata, nel 1832, una Commissione, presieduta dal card. Falzacappa che si impegna a trovare una soluzione al problema dell'abitazione; si discute se sia opportuno prorogare ancora la legge edittale del '26 e successive modifiche, se convenga adottare misure indirette per ampliare i fabbricati della città, «se coi materiali che si trovano nel foro romano convenga erigere dei borghi nelle adiacenze», se sia necessario conoscere lo stato delle «case da locarsi, con le rispettive pigioni», se sia, infine, necessario censire gli edifici sopraelevati e quelli di nuova costruzione. Ma restano solo vane discussioni.

Ancora una volta, alla fine dei lavori, la Commissione è del parere di consigliare al Pontefice una semplice proroga delle precedenti leggi, in attesa di stabilire misure più idonee²⁹; e la Presidenza delle Strade ripropone, come sempre, la riedificazione o il riuso delle case in rovina³⁰. Nella realtà, quindi, non si propone nulla di concreto.

Quasi contemporaneamente ai lavori della Commissione, nel 1836, viene presentato, ancora una volta da un semplice cittadino, Vincenzo Caponera, un progetto che ipotizza la soluzione del problema abitativo attraverso un controllo del mercato della casa e del sistema degli affitti, piuttosto che sul rilancio dell'attività edilizia³¹. La proposta, tanto particolareggiata operativamente da giungere fino al dettaglio di un elenco degli impiegati necessari, consiste nell'attivazione di un «Pubblico Ufficio per l'Archiviazione delle Proprietà Urbane esistenti in Roma ed Agro Romano», ufficio che avrebbe organizzato e con-

NOTIFICAZIONE



Esistendo da gran tempo abbandonati li qui a più designati Locali, dei quali ignoransi li Proprietarij.

S'invita Chiunque avesse su li medesimi diritto tanto diretto, che utile, o proveniente d'altro qualsiviasì titolo di denunciarlo nel termine di mesi Sei a datare dalla presente nell'Ufficio Notarile delle Strade in Via del Pozzo delle Cornacchie N.° 54. con il corredo dei rispettivi documenti giustificativi di tali titoli, passato il qual termine senza, che venno sia comparso a dedurli, s'intenderanno li medesimi devoluti, ed aggiudicati alla Presidenza delle Strade, che ne disporrà analogamente a quanto si prescrive nel Motu Proprio della S. M. Pio VII. del dì 10. Dicembre 1818.

La presente affissa, e pubblicata nei soliti, e consueti luoghi della Città s'intenderà come personalmente intimata.

Roma li 20. Luglio 1832.

DESIGNAZIONE DELLI LOCALI

Casa nel Vicolo Capocciuto con li numeri otto, e nove nel claustro degli Ebrei.

Area con tracce di muro nel Vicolo della Penna frà il N.° 1. e 2.

L. LANCELLOTTI Chierico di Camera, e Presidente delle Strade, ed Acque

Giovanni Natali Fiscale

G. L. Tomassucci Sostituto Notaro, e Cancelliere.

ROMA 1832. Nella Stamperia della Rev. Cam. Apostolica

6/ Notificazione della Presidenza delle Strade ed Acque (20 luglio 1832) sui «fondi abbandonati», da aggiudicare a chi volesse edificarvi.

trollato la politica degli affitti e la gestione della popolazione. Un sistema che, se attuato, avrebbe superato le semplici misure legislative e avrebbe reso più efficace una politica sociale degli alloggi, procurando enormi vantaggi sia al Governo che ai cittadini.

L'Erario avrebbe percepito notevoli somme dalle diverse operazioni che l'ufficio avrebbe imposto, la Polizia avrebbe conosciuto i movimenti di popolazione, il Vicariato avrebbe vigilato meglio sulla comunità dei cittadini e la Commissione dei sussidi avrebbe saputo chi effettivamente avesse avuto bisogno del suo aiuto.

I cittadini, allo stesso tempo, avrebbero potuto contare su un servizio utilissimo: al momento della ricerca di alloggio l'ufficio avrebbe segnalato le case disponibili, in base alle esigenze e alla potenzialità economica dell'inquilino, mentre i proprietari avrebbero potuto scegliere l'affittuario in relazione ai propri interessi³².

L'autore è così certo della riuscita del progetto che intende caricarsi di ogni spesa d'impianto, riservandosi solo l'emolumento per i primi sei anni.

Il progetto, che non può essere attuato «per circostanze dei tempi», parte dal presupposto che le case esistenti siano pressoché sufficienti a coprire il fabbisogno della popolazione e che basti ridistribuirle in modo equo, perfezionando i mezzi che permettono di assicurare una loro corretta gestione ed istituzionalizzando e controllando un problema economico nuovo per la città, quello dell'«affittabilità», del quale si prefigura una sorta di monopolio.

Iniziative, programmi e progetti nella prima età del potere riformista di Pio IX.

La questione delle abitazioni procede via via aggravandosi con il lento crescere della popolazione³³, con il diffondersi della povertà e, contemporaneamente, di nuove esigenze nel modo di vivere, quali si avevano nel resto d'Europa.

Le pressioni della società europea cominciano ad essere molto forti e spingono verso una riorganizzazione e modernizzazione delle strutture amministrative del Governo pontificio, che affronta un periodo di trasformazioni significative per la città. Agli inizi del pontificato di Pio IX, nel 1846, sono comunque troppi i problemi politici, per cui i bisogni più urgenti, fra cui quello della casa, vengono rimandati ad altre forme di gestione. Lo Stato emette un pretesto per costruzioni edilizie, ma di fatto rimane assente da effettive realizzazioni, poiché cede parte delle sue prerogative ai privati, agli Istituti di beneficenza e al Comune.

I poveri continuano ad essere ricoverati negli ospizi (S. Michele a Ripa, S. Galla, etc.); l'ente dei Pubblici Lavori finanzia la costruzione di gruppi di case popolari; mentre il Comune, che dal 1847 agisce attraverso il rinnovato Municipio, si preoccupa immediatamente della «fabbricazione di case per uso della classe bisognosa», intese quale «monumento» da erigersi in segno di gratitudine a Pio IX per aver riorganizzato il Consiglio e Senato di Roma³⁴.

Molti sono i progetti che si presentano e che si discutono, ma, nella realtà dei fatti, vengono costruite solo due case — una in via Graziosa ai Monti, e un'altra al vicolo del Mascherino presso il Vaticano (iniziata ad edificare dalla pubblica beneficenza prima che fosse devoluta al Comune) —, anche se contemporaneamente si elabora un grandioso progetto di abitazioni per i ceti meno abbienti a San Crisogono, iniziato ad edificare ma mai portato a termine³⁵.

Quest'ultimo, opera dell'architetto comunale Enrico Calderari, concepito quale «monumento da tramandarsi alla posterità», progettato come unità abitativa su tre piani con 180 alloggi per circa 800

persone, e organizzato attorno ad una grande piazza/mercato dedicata agli usi comuni, costituito un impegno progettuale e teorico di grande respiro che si sarebbe inserito perfettamente in una dimensione «moderna» della città. Esso ha dei precisi riferimenti nel prototipo di case per indigenti che Del Rosso elabora nel 1794 per Firenze e sembra innestarsi nelle elaborazioni teorico-utopistiche del «familisterio» di Godin; e si può anche considerare una anticipazione delle grandi «caseme d'affitto» multipiani che caratterizzeranno, dopo il 1870, il volto della capitale.

Anche sotto Pio IX, all'attività pubblica si affiancano proposte provenienti da privati cittadini che sembrano voler stimolare una più efficace azione dello Stato.

È particolarmente interessante, per le concrete possibilità realizzative e per il significato politico, la proposta sul «modo di provvedere alla penuria di case per i poveri di Roma», presentata da un anonimo cittadino³⁶.

Ritenendo troppo oneroso per l'erario, già in pessime condizioni economiche, doversi occupare anche del problema casa, propone di trovare i finanziamenti presso altre fonti, lasciando al Governo il ruolo di «autorizzare», «animare» e «dirigere», senza entrare nel merito della vera e propria costruzione. La particolarità della proposta consiste nel coinvolgere nell'operazione gli «appaltatori lucrosi» del Governo; per essi vi sarà l'obbligo «giusto e onesto», previsto nel capitolato d'appalto, di fabbricare una o più case per i poveri in relazione all'entità dell'appalto stesso.

Al Governo si chiedono le aree su cui fabbricare, salvo quando siano di proprietà privata (da ripartire fra i rioni Monti, Cerchi, Trastevere, Trastevere, a Campo Vaccino e lungo lo stradone di San Giovanni), e la sovrintendenza alla fabbricazione, mentre al costruttore verranno concesse facilitazioni fiscali e la proprietà dell'opera.

Per le case si suggerisce anche una tipologia edilizia a tre piani, che contenga un massimo di 4/6 famiglie, e alloggi di 4 camere, di 25 palmi di lato, «compatibili al loro interno con la semplicità acconcia alla classe più infima».

L'autore del progetto si rende conto di tutte le difficoltà che potrebbero sorgere dalla sua applicazione e delle incertezze dei risultati. Perciò prevede, in alternativa, il coinvolgimento nell'operazione di Istituti di pubblica beneficenza, di Corporazioni religiose e di famiglie nobili; o altrimenti si potrebbe esigere una percentuale annua su tutti gli appalti e, attraverso una Cassa, reinvestire nell'acquisto di aree e nella costruzione di abitazioni che, in questo caso, rimarrebbero di proprietà dello Stato.

Di un deputato ai lavori di pubblica beneficenza e presidente di due rioni popolari, Giuseppe dei conti Malatesta, e di un architetto particolarmente attivo nel mondo professionale romano, Andrea Busiri, è un altro progetto che è interessante ricordare perché parte da una conoscenza diretta delle necessità della popolazione povera di Roma e perciò concepito con professionale completezza. Questo «Progetto per provvedere la classe infima della popolazione di Roma di abitazioni con poco dispendio per il Governo e per il povero» viene presentato al Pontefice nel 1846, e prevede la costruzione, nei punti eccentrici di Roma, di borgate con case popolari da affittarsi a basso prezzo alle famiglie bisognose³⁷.

Certi della necessità e improrogabilità di costruire nuove case, i progettisti ritengono questo un compito irrisolvibile da parte dei privati, che non possono che appoggiare operazioni speculative che non tengono conto delle esigenze del popolo, e lo rimandano perciò al potere della pubblica autorità, chiedendo di convogliare a tal fine parte dei fondi della pubblica beneficenza e di utilizzare le braccia dei poveri stessi.

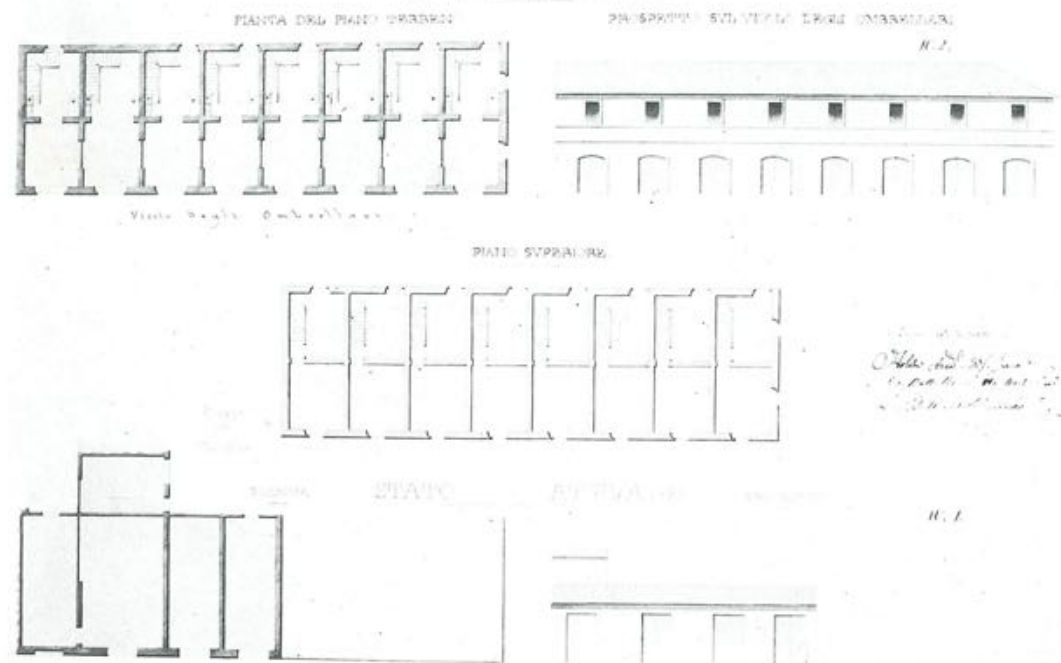
Sarà la Direzione dei pubblici lavori di beneficenza che, una volta ottenuti i fondi, si assumerà la cura della costruzione. Questa dovrà eseguirsi tenendo conto del progetto, redatto in base alle necessità del «giornaliero», dell'«artista» e dell'«operaio».

Più che un vero e proprio progetto, si deve parlare di un prototipo sperimentale di casa per la formazione di un borgo, prototipo ideato e disegnato dall'architetto Andrea Busiri. Egli propone una struttura estremamente flessibile, disponibile a più usi e utilizzabile da famiglie più o meno numerose; si preoccupa in modo particolare di dare una qualità abitativa alternativa alle residenze malsane, di garantire autonomia e libertà a ciascun nucleo familiare, di concedere il massimo del «decoro» nella massima semplicità e di economizzare in termini sia di spazio che di denaro. Ogni fabbrica sarà più o meno lunga e composta in modo vario a seconda dei casi che si presenteranno e della forma che assumerà la borgata.

Il progetto viene presentato con allegati una dettagliata analisi dei materiali da costruzione da utilizzare, e uno scandaglio approssimativo dei costi di esecuzione.

Nella stessa occasione vengono ridiscusse precedenti proposte rimaste nel cassetto, come quella del Cacchiattelli o altre sulle pigioni di case e sulle riforme del canone d'affitto, o ancora quella di un Ufficio di ricerche dove ognuno possa trovare la casa più conveniente. E dall'esame di esse si conclude che si hanno solo due mezzi per controllare il mercato delle abitazioni: da una parte bisogna

NUOVE CASE PER LA CLASSE INDIGENTE
COSTRIVITE CON ORDINE E SPESA DI SS. PP. PIO IX
PRESSO BORG VITTORIO



Disegnate dalla Arch. Busiri, sotto l'ordine e spesa di S. S. PP. Pio IX, per il Rione Monti, in un'angolo fra la Piazza del Popolo e la Piazza del Gesù, e presso la Chiesa di S. Antonio.



Disegnate dalla Arch. Busiri, sotto l'ordine e spesa di S. S. PP. Pio IX, per il Rione Monti, in un'angolo fra la Piazza del Popolo e la Piazza del Gesù, e presso la Chiesa di S. Antonio.

10/ Arch. Andrea Busiri, «Nuove case per la classe indigente costruite con ordine e spesa di SS. PP. Pio IX presso Borgo Vittorio», 1859-60.

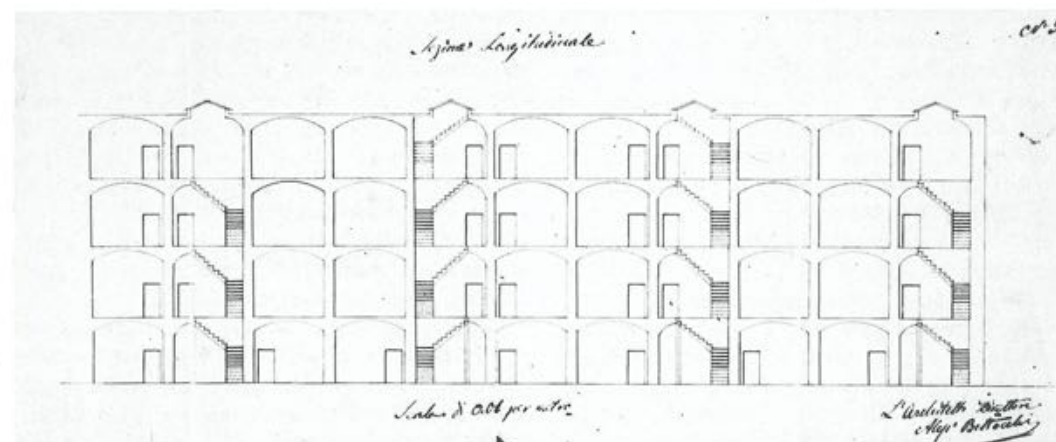
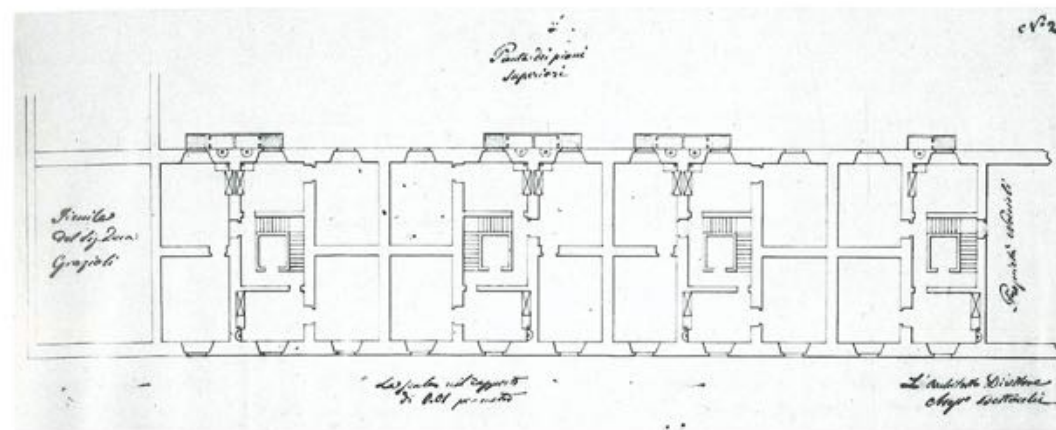
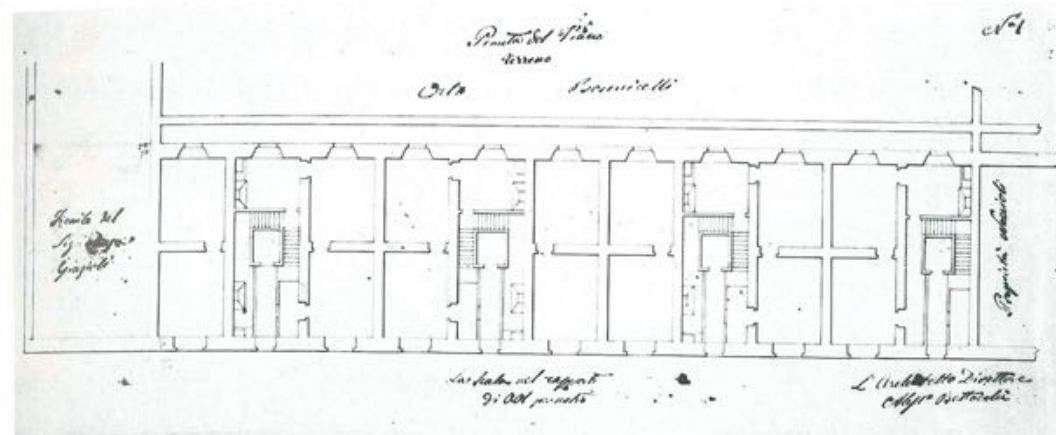
(ACR, Titolo 54, 1860, prot. 8137).

11/ Casetta per i poveri fatta costruire, nel 1857, da Pio IX nel Rione Monti, tra via Paradisi e piazza degli Zingari, occupando un «fondo abbandonato».

(ASR, Ministero LL.PP., Sez. IV, Fabbriche, b. 323).

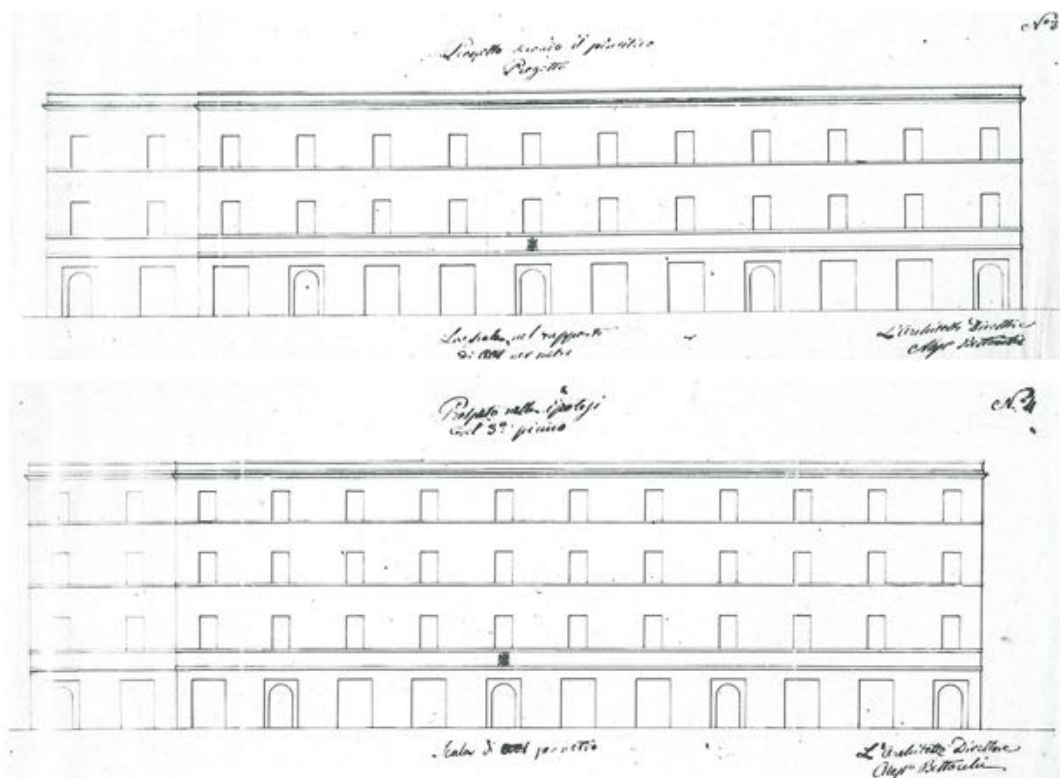
È lo stesso pontefice, Pio IX, che acquista l'area con proprio denaro e fa edificare in breve tempo, su progetto dell'ing. Federico Pistrucci, un complesso abitativo che poi donerà all'arcivescovo di S. Giovanni in Laterano. L'edificio ha il fronte principale esposto a mezzogiorno; al piano terra sono le botteghe per il piccolo commercio; mentre ai tre piani superiori si accede da tre corpi scala che distribuiscono un totale di 40 alloggi di 2, 3 e 4 camere. Sempre per i poveri il Pontefice fa erigere, nel 1857, un'altra casetta sulla Piazza degli Zingari nel Rione Monti, che poi donerà al Monastero di S. Antonio presso S. Maria Maggiore³⁹.

E ancora, presso il Vaticano, tra il 1859 e il 1860, vengono fatte edificare «Nuove case per la classe indigente, costruite con ordine e spesa di SS. PP. Pio IX, presso Borgo Vittorio», per le quali, come nei precedenti casi, la Presidenza del Censo concede nulla osta per l'esenzione della «dativa»⁴⁰. Per queste abitazioni l'arch. Andrea Busiri, incaricato del progetto, propone un modello di casa duplex che deve consentire a ciascuna famiglia di vivere autonomamente; al piano terra una bottega/tessitoio e una cucina nel retrovano, con una scala che porta alle due camere superiori e al sottotetto. Queste case, assemblate con la tipologia a schiera di tradizione medievale e dall'aspetto assai umile rispetto a quanto si costruiva altrove, vengono edificate in piazza delle Vaschette in angolo con vicolo degli Ombrellari.



12/13/14/15/16/ Ing. Alessandro Bettocchi, progetto del fabbricato da destinare alle famiglie povere, edificato

su piazza di S. Clemente tra il 1860 e il 1862; poteva ospitare ventinove famiglie.
(ASR, Ministero LL.PP., Sez. IV, Fabbriche, b. 324).

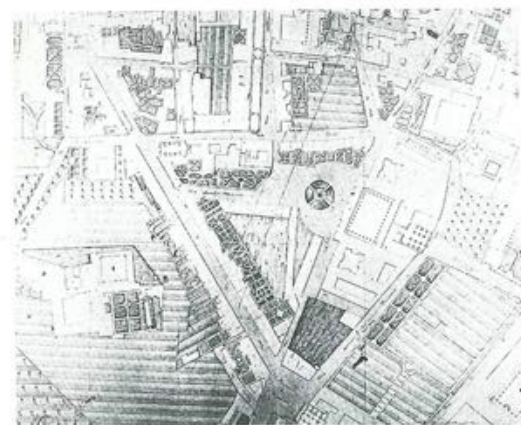


Un'altra casa per le famiglie indigenti viene fatta costruire, sempre per volere del Pontefice, sulla piazza di San Clemente, piazza che viene poi, a lavori ultimati, abbellita da una fontana⁴¹. L'occasione per la costruzione di tale edificio nasce da due situazioni contingenti: da una parte la necessità di recuperare il materiale ricavato dalla demolizione di alcuni fienili nel foro, e dall'altra l'urgenza di risolvere un altro grave problema sociale, quello della disoccupazione. L'operazione viene in parte finanziata con i fondi della Pubblica Beneficenza, controllata da una speciale Commissione dei lavori straordinari attuati in Roma in soccorso dei braccianti validi disoccupati, e diretta dall'ingegnere primario pontificio Alessandro Bettocchi. La fabbrica, una volta scelta l'area più idonea e, con gara di appalto, l'impresa costruttrice, viene terminata nel giro di due anni, nel 1862, con il lavoro di 50-60 persone. L'edificio ha un fronte lungo circa 47 metri, un piano terreno e due superiori; al piano terra sono previste sette botteghe con camera d'abitazione e servizi; quattro porte danno accesso ad altrettante scale, ciascuna delle quali distribuisce per ogni piano tre alloggi separati e disposti in modo che uno sia più grande degli altri; la terrazza, volendo, poteva «ridursi ad uso di pubblica scuola» con la costruzione di ambienti leggeri. L'edificio, che poteva ospitare 29 famiglie di poveri, viene definito «appa-

gante per la sua semplicità e solidità». Appena terminata la costruzione il Ministero delle Armi (ministro è il card. De Merode) ne chiede la cessione in affitto, che viene concessa, per utilizzare l'edificio a ricovero di famiglie povere di veterani sgombrati dalle precedenti abitazioni.

L'intervento governativo di maggiore interesse e di più ampio respiro, poiché inserito in un reale processo di rinnovamento e di riorganizzazione sociale, è senz'altro il progetto, purtroppo mai completato, della autosufficiente cittadella operaia di Trastevere⁴²; in essa si può leggere una rivalutazione della dimensione aulica e rappresentativa della casa popolare; ma ciò è legato al valore monumentale che deve assumere il quartiere in onore di Pio IX che, pur compiaciuto per il decoro delle fabbriche, porta avanti il suo piano sociale convinto che proprio questo sia «il genere di decorazione più bello, e più desiderabile, onde la città può trarre maggiore decoro, e i cittadini vero e reale vantaggio».

L'idea di realizzare un quartiere popolare a Trastevere è di poco posteriore all'intervento di via delle Fratte, che ne doveva fare parte integrante. Completata la costruzione della Manifattura Tabacchi, nel 1863, si reputa necessario darne una immagine più rappresentativa. Il progetto viene affidato all'arch. Andrea Busiri che concepisce un



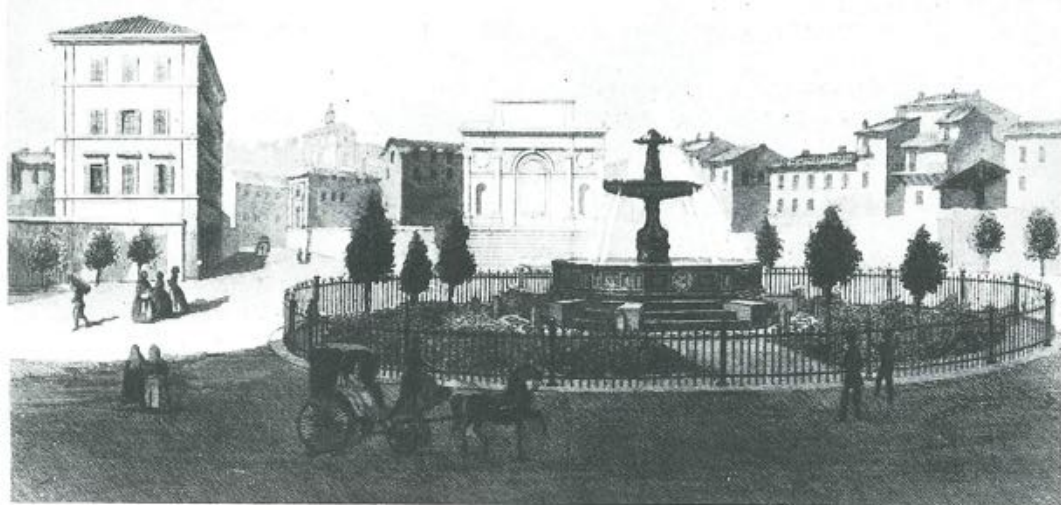
17/ Una veduta della «Casa per le famiglie più indigenti sulla piazza di S. Clemente».
(da P. Petri, *op. cit.*).

18/ Mappa del Catasto Urbano (1864) dopo l'apertura della via Mastai e prima dello sventramento per l'apertura di viale Trastevere. Si può notare un inizio di urbanizzazione nell'area che avrebbe dovuto essere occupata dal «Quartiere Mastai», progettato dall'arch. A. Busiri.

quartiere, il cosiddetto «Quartiere Mastai», basato su criteri di totale autonomia funzionale, sorta di utopia sociale, ma ispirato a precisi concetti di monumentalità. L'urbanizzazione dell'area e l'espansione del rione vengono organizzate intorno alla nuova strada alberata, lunga 80 metri e larga 13, rettilinea ed obliqua, che dallo stradone di S. Francesco giunge alla fabbrica, dove si conclude in una piazza semicircolare, anch'essa alberata al centro della quale viene inserita una fontana. Tra via delle Fratte e via della Luce, e lungo la nuova via Mastai si sarebbero dovute sviluppare tutta una serie di residenze operaie e caseggiati popolari, oltre a negozi, scuole, collegi, fontane, lavatoi pubblici e granai, che avrebbero fatto del quartiere — compreso tra i due grossi servizi urbani del porto di Ripagrande e della stazione ferroviaria di Trastevere, e incentrato sull'industria manifatturiera dei Tabacchi — la più grossa realizzazione del regime in tema di edilizia residenziale popolare. La sua edificazione non sarà mai portata a termine, e l'apertura di viale Trastevere, pochi anni dopo, distruggerà gran parte del costruito.

L'intervento privato, le società edilizie e la nascita dell'immobile d'affitto.

Con Pio IX si vive, quindi, un momento di mag-



19/ Una veduta di piazza Mastai con la fontana in primo piano e dietro la «memoria monumentale» dedicata a Pio IX, prima della realizzazione dei grandi complessi abitativi per la classe povera. (da P. Petri, *op. cit.*).

20/ Una foto di piazza Mastai, risalente al 1877, in cui compaiono i grossi «casamenti» per poveri costruiti, lungo via Mastai e tra questa e via delle Fratte, dall'arch. A. Busiri. (BAV, Archivio Fotografico, Coll. Gen., Pius PP. IX).

giore apertura a responsabilità politiche e di rottura dell'isolamento della città, con la concessione a Roma di nuove funzioni complementari a quella religiosa.

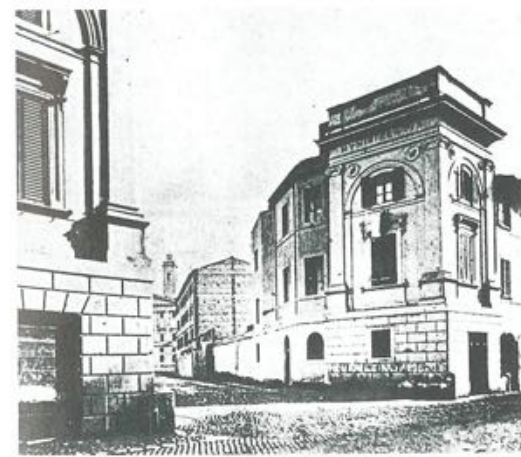
Tuttavia si registra una scarsa coscienza della mutata realtà fisica della città, che ora si avvicina ai 220.000 abitanti. Una improrogabile esigenza di espansione urbana richiede ora nuovi strumenti di intervento, che superino i tradizionali sistemi di controllo della città.

Il Governo non è sensibile a queste nuove necessità; anzi, in alcuni casi, come per una nuova proposta di espansione ai Prati di Castello, ha una vera e propria funzione di blocco⁴³.

L'opinione pubblica, al contrario, sull'esempio europeo e nel tentativo di vivacizzare l'economia, interviene direttamente con discussioni e proposte che teorizzano i principi della modernizzazione all'interno di una visione sintetica, e non frammentaria dello sviluppo della città.

L'«Osservatore Romano», fin dal 1861 — ma ancor prima Francesco Gasparoni con la sua rivista «Arti e Lettere» (poi «Il Buonarroti»), — lamenta la mancanza di un Piano Regolatore, che molte città europee hanno già adottato, e richiede un più specifico intervento pubblico per l'urbanizzazione di nuove aree verso l'Esquilino e la stazione Termini; mentre si osserva come «le leggi tutte che finora si pubblicarono furono intese all'ornato e decoro della città, ad ampliare i preesistenti edifici, ad occupare le aree che gli erano contermini, non però veruna finora pubblicavasi la quale direttamente mirasse ad accrescere il perimetro attualmente caseggiato»⁴⁴.

E nel 1864 viene pubblicato il libro di Saverio



21/ Una foto d'epoca di via Mastai con i propilei d'ingresso all'incrocio con la via di S. Francesco (non totalmente conformi agli attuali); si nota in fondo una delle case d'abitazione per i poveri, in attesa del completamento, a raccordo delle costruzioni poste all'altro capo della strada.

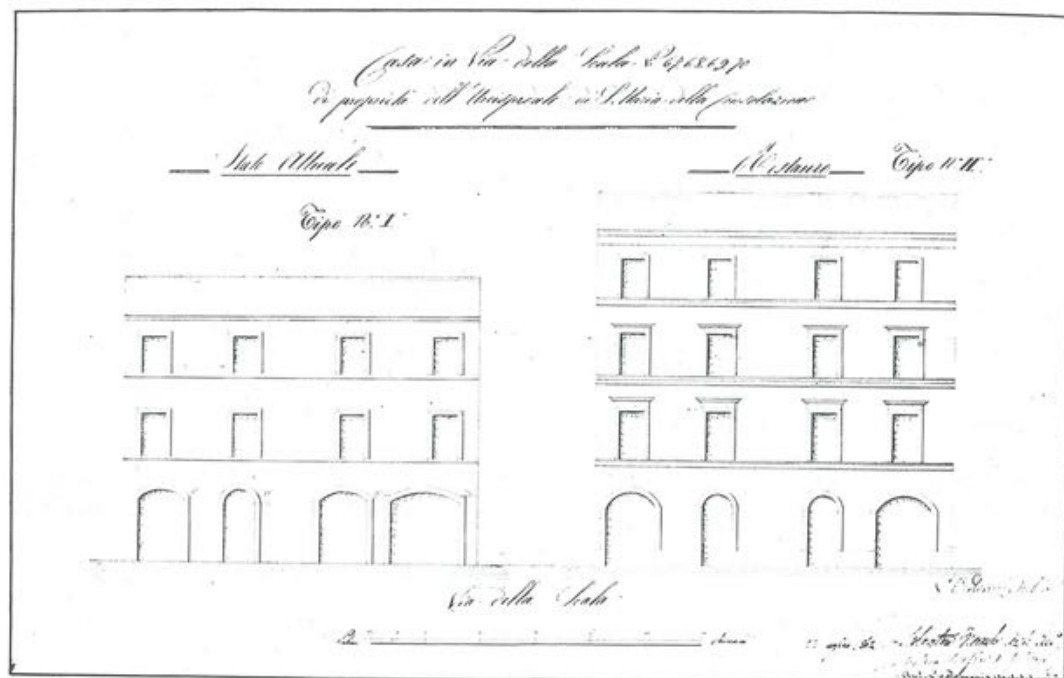
Malatesta che, sotto forma discorsiva, introduce un'idea di «Piano Generale» per la città, soffermandosi in modo particolare sull'espansione urbana all'Esquilino, intorno al fulcro di S. Maria Maggiore⁴⁵.

Un progetto su quest'area che «Sua Santità gustò» fu quello di un architetto/pittore romano, Pietro Carrarini, che, nel 1865, sempre nel tentativo di dare soluzione all'ormai esasperante questione della mancanza di case, suggerisce «l'apertura di una strada rettilinea, con abitazioni da ambo i lati da Porta Maggiore a S. Maria Maggiore», una strada larga «palmi 50 ed altri palmi 50 per i due suoli di fabbricazione; in tutto palmi 150». Un'operazione, questa, che, dice l'autore, potrebbe essere condotta a termine, nel caso che il Governo non volesse fabbricare a sue spese, da «intraprendenti» romani i quali, ottenuto il suolo, edificherebbero a loro spese⁴⁶.

Un altro tentativo di creare «un quartiere per abitazione della classe indigente» è quello dell'ing. Giuseppe Tosi. Partendo dalla constatazione che a Roma non esiste area dedicata all'insediamento delle classi più umili, che in genere abitano in piccole case malsane o in ambienti non previsti per tale uso, e sulla base di un'analisi dei costumi e delle tendenze del «basso popolo», egli presenta, nel 1863, un progetto che, su un incarico affidatogli ma senza un preciso luogo su cui essere edificato, tiene conto in primo luogo delle necessità minime degli abitanti, cui egli aggiunge, però, una serie di miglioramenti per garantire loro una vita più civile e moderna⁴⁷.

Ma il tipo di risposta che si ottiene a queste sollecitazioni è ancora una volta elusiva dei veri problemi della città e tendente, semmai, a risolverne le strette necessità abitative e funzionali, rinunciando ad intervenire su un reale processo di crescita che sia premessa alla formazione di uno spazio di vita diverso. Una qualunque ipotesi di ampliamento della città viene sistematicamente impedita, o per timore o perché ritenuta «inutile». Ai cittadini non resta, allora, che invocare l'intervento governativo per ottenere, almeno, ulteriori facilitazioni e stimoli a costruire nuove case al posto delle «dirute» o a trasformare in dimore fienili e granai, come aveva suggerito «L'Album», ora che le ferrovie ne hanno diminuito l'uso. Così aveva fatto, ad esempio, il duca Grazioli che, nel 1857, aveva eseguito questo tipo di operazione in una sua proprietà a S. Giovanni Decollato, destinando poi l'edificio ad abitazione di cittadini di condizioni modeste⁴⁸.

In questo clima politico-amministrativo continuano ad agire i privati, i cui interventi di ampliamento, ristrutturazione e sopraelevazione sono assai numerosi⁴⁹.



22/ Casa in via della Scala, di proprietà dell'Arcispedale di S. Maria della Consolazione; dopo un primo intervento di restauro, nel 1862, l'anno seguente si chiede, per essa, una nuova licenza perché si ha in mente, su progetto dell'arch. Boldrini, di ingrandire e sopraelevare il fabbricato «onde dar luogo a nuove abitazioni per la classe meno agiata».

(ACR, Titolo 54, 1862, prot. 4006; 1863, prot. 10571). 23/24/25/ Ing. Giuseppe Tosi, «Progetto di un quartiere per abitazione della Classe indigente», 1863. Il fabbricato, un grande edificio quadrangolare con corte centrale, ha quattro ingressi ed è così descritto dal suo autore: «Nel piano terreno in un lato vi sono combinate abitazioni composte le une di camera e cucina, le altre di due commere e la cucina. Nel lato a questo parallelo vi sono gli ambienti piano-terreni destinati ad uso di scuole divise per ambo i sessi, piccola Cappella, e camere retroposte per abitazione dei maestri. Ho creduto spendere una porzione del fabbricato a questo uso per offrire un mezzo d'istruzione, e di tutela ai ragazzi che abitano detto quartiere. Nei lati a questi normali vi sono magazzini disposti in modo che possono soffrire divisione in due o più ambienti ove volendo si potrebbe attivare un tratto di scala al fondo onde montare al piano superiore, talche volendo questi ambienti volgerli ad uso di Botteghe vi si annetterebbe il comodo dell'abitazione nel piano superiore. Il primo e secondo piano vengono alternativamente divisi in quartieri di due o più ambienti come dal tipo che ho l'onore di riunire potrà riscontarsi. Ciascuna cifra dei numeri arabi distingue ciascuna abitazione, ed i numeri romani nel piano terreno distinguono le scuole, ed i magazzini. Nel mezzo del cortile dove mettono capo gli androni di tutte le abitazioni avrei divisato stabilirvi un lavatojo per uso alternativo di tutti gli inquilini del quartiere, ed altra annessa fontana a più bocche per attingere l'acqua potabile; ed in luogo del tetto attuare il progetto di grandi loggie parte coperte, parte scoperte per uso di stenditoria».

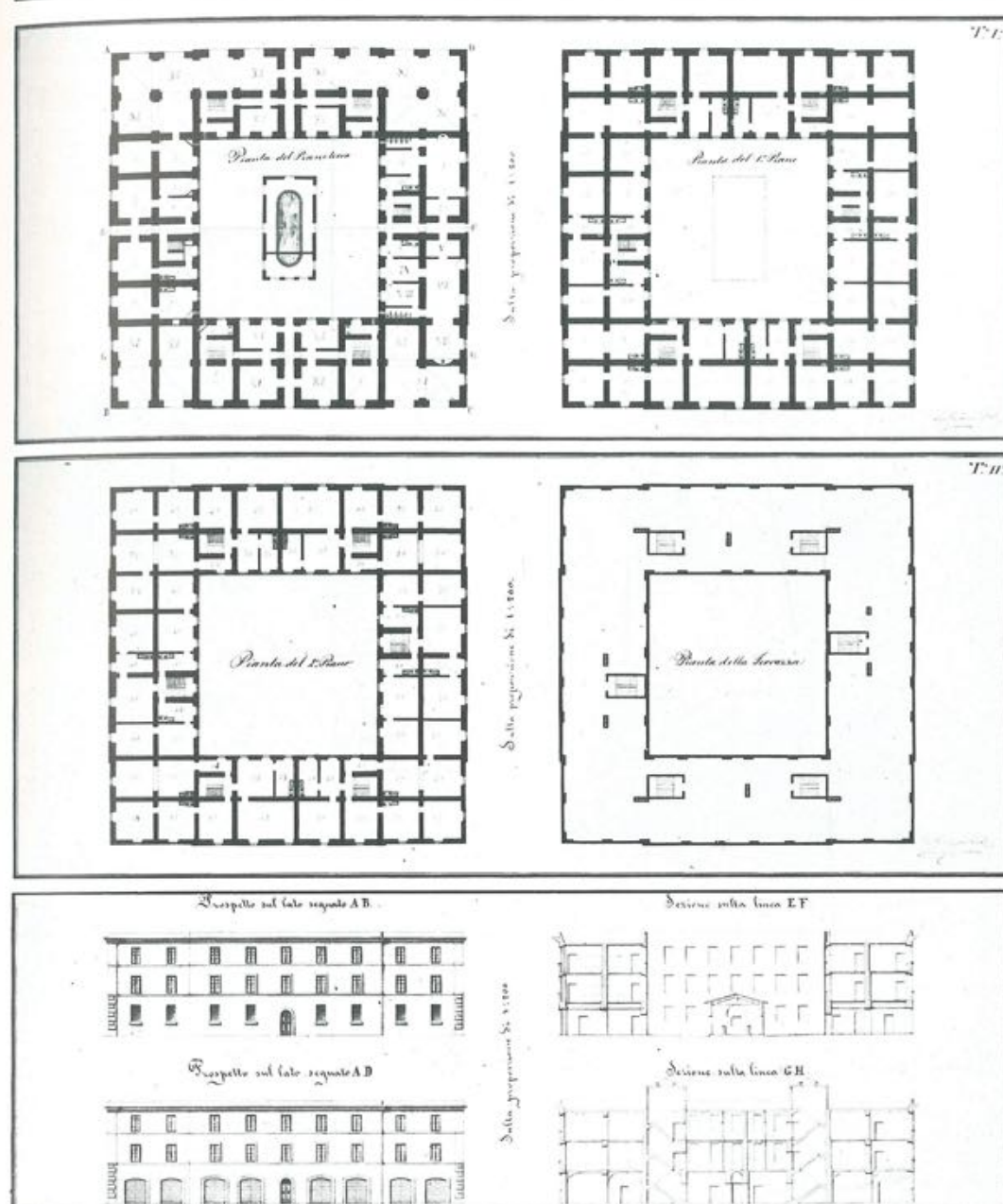
(ASR, Disegni e mappe, Coll. I, Miscellanea, cart. 127, b. 27).

I privati, però, agiscono senza un preciso quadro di riferimento o un indirizzo governativo, seguendo criteri di necessità concrete e individuali, e in modo diffuso e capillare: esiste sì una crisi produttiva, ma anche una forte circolazione di denaro che cerca operazioni speculative le quali vengono indirizzate soprattutto all'edilizia.

Si inizia a costruire intorno alla nuova stazione ferroviaria di Termini e si riprende ad abitare l'area che congiunge Borgo a Trastevere. Per le case si continuano ad utilizzare le tradizionali tipologie abitative, ma comincia ad affermarsi un nuovo tipo di «dimora», l'«immobile di speculazione» (sia popolare che borghese), che in seguito contribuirà a definire una più precisa divisione sociale degli stabili e delle aree di insediamento. L'immobile d'affitto è, infatti, un elemento tipologico che, pur tradizionalmente esistente, verrà reso istituzionale proprio in questo momento.

Esso nasce all'interno di una struttura governativa inattiva e dentro le nuove condizioni economiche e urbane dell'intervento privato: anche la casa diviene prodotto di mercato, caratterizzandosi attraverso un'unica destinazione sociale, l'uguaglianza degli alloggi ai vari piani e l'attività commerciale al piano terra.

Nella prima età di Pio IX si era soprattutto discusso, sulle diverse questioni e sulle possibili soluzioni, lasciando l'azione a imprese edilizie cui si concedevano incoraggiamenti e prestiti; mentre ora, sulla spinta di un più forte processo di trasformazione, sollecitato anche da pressioni europee, ini-

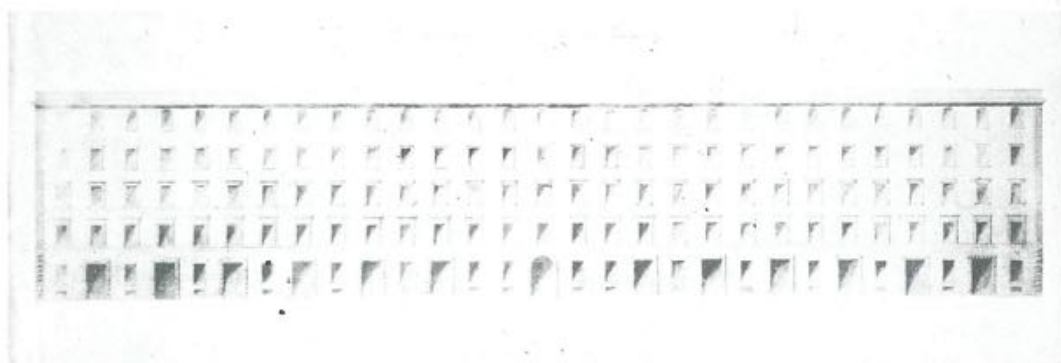
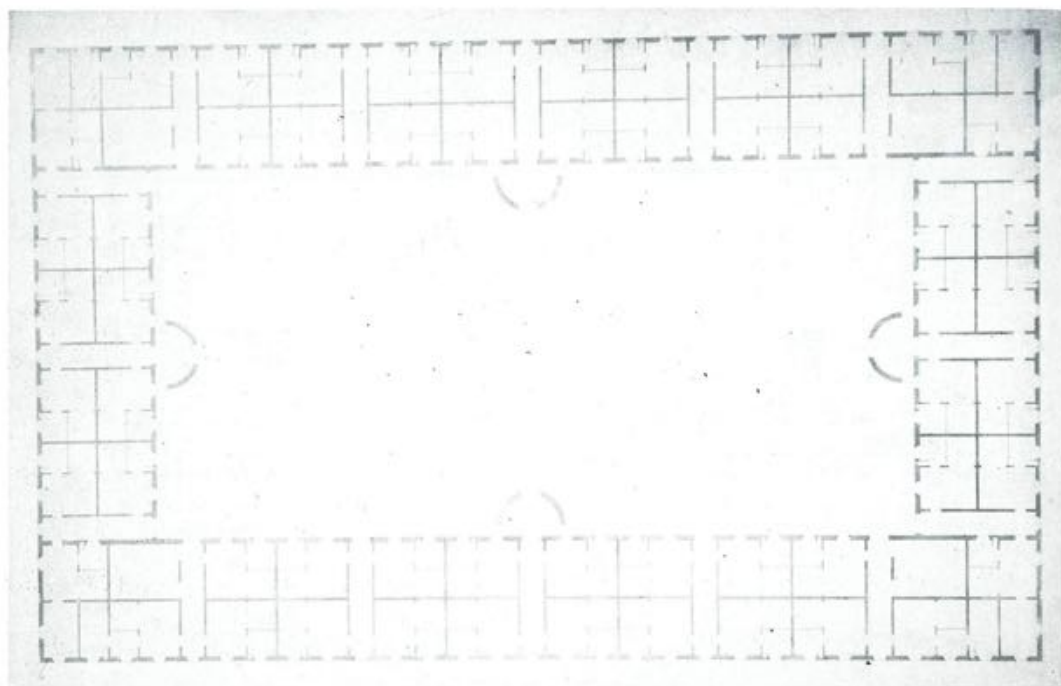


zia a muoversi qualcosa di diverso; e ciò non tanto per un maggior contributo dell'intervento governativo⁵⁰, quanto per un maggior peso dell'intervento privato, coordinato e sorretto dalle prime società edilizie di tipo moderno.

Così, mentre lo Stato non dà soddisfacenti esiti alle pressioni della popolazione, entrano in azione le Società immobiliari⁵¹.

Nel 1866 si costituisce ufficialmente, approvata dal Pontefice ed appoggiata dal Comune, la prima «Società anonima edificatrice di case per la classe povera e laboriosa di Roma»⁵²; ne sono soci pro-

motori un centinaio di persone, tra cui spiccano i rappresentanti delle più importanti famiglie nobili della città, la Camera di Commercio, la Cassa di Risparmio, il Collegio dei commercianti, un rappresentante del Comune, oltre ad alcuni monsignori come De Merode (Ministro delle Armi) e De Witten (Ministro dell'Interno), e architetti come Salvatore Bianchi, Antonio Sarti e Virginio Vespignani. Scopo della Società è la costruzione di case, che resteranno di sua proprietà, da affittare ai poveri a prezzi contenuti. Il programma che la Società si è dato dovrà essere completato in trent'anni.



26/27/ Compagnia delle Case economiche ed Abitazioni operaie in Roma, «Progetto di quartiere operaio»,

seconda metà del XIX secolo. (ASR, *Disegni e mappe*, Coll. I, Miscellanea, cart. 127, b. 27).

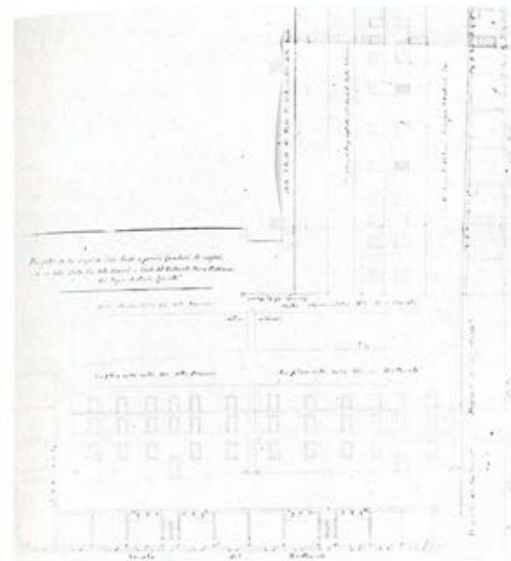
Il primo fabbricato viene edificato, nel 1868, in via di S. Giovanni in Laterano e consiste nella trasformazione, in residenze, di fienili di proprietà dei Pallavicini, che sono tra i promotori della società stessa⁵³.

Nel giro di pochi anni essa edifica tre caseggiati, tutti localizzati in zone popolari (via di S. Giovanni, vie Celimontana e Porta Castello), per un totale di 83 alloggi, che hanno da una a tre camere più i servizi, con 329 ambienti, 45 vani terreni per negozi e magazzini, e 4 vasti sotterranei.

Mentre per la prima realizzazione si opta per la trasformazione di un vecchio edificio, cambiandogli destinazione d'uso, negli altri casi si preferisce costruire edifici nuovi, per trarre un maggiore profitto rispetto ai capitali impiegati. Il problema

rimane, come sempre, quello dell'acquisizione dell'area; poiché il prezzo dei terreni è notevolmente lievitato in tutta la città, si cerca di intervenire in aree più periferiche, o su terreni concessi gratuitamente dal Comune, come avverrà poi all'Esquilino, oppure su terreni acquistati con particolari agevolazioni, come a Porta Castello.

Dopo il 1870, divenuta Roma capitale d'Italia, la Società inizia le trattative per ottenere terreni nelle zone di Castro Pretorio e dell'Esquilino, ritenendo che il nuovo palazzo del Ministero delle Finanze, la Stazione ferroviaria e la nuova Dogana avrebbero apportato grande richiesta di abitazioni nelle loro vicinanze, e specialmente per gli impiegati d'infima categoria che vanno annoverati fra la classe laboriosa ma povera.



28/ «Progetto di case per uso di operai» a Trastevere, presentato dal Sig. A. Spinetti; pur lodando il progetto la Commissione edilizia lo respinge e invita l'autore a ripresentare i disegni «modellandoli con migliori rapporti e principi architettonici».

(ACR, *Titolo 54*, via del Mattonato, via della Scala, via delle Fornaci, 1872, prot. 65484).

29/ Società Anonima edificatrice di case per la Classe povera e laboriosa di Roma, «Progetto per la riduzione di alcuni fienili dell'Ecc.ma Casa Pallavicini posti nella via di S. Giovanni in Laterano civ. n. 7 al 12».

(ACR, *Titolo 54*, 1868, prot. 11429).

Vengono, così, edificati altri due grandi caseggiati, uno a Castro Pretorio, fra via Goito e via Montebello, e un altro all'Esquilino, tra via Leopardi e via Merulana.

In totale, quindi, la Società costruisce 5 caseggiati per complessivi 282 alloggi, che ospitano circa un migliaio di individui⁵⁴.

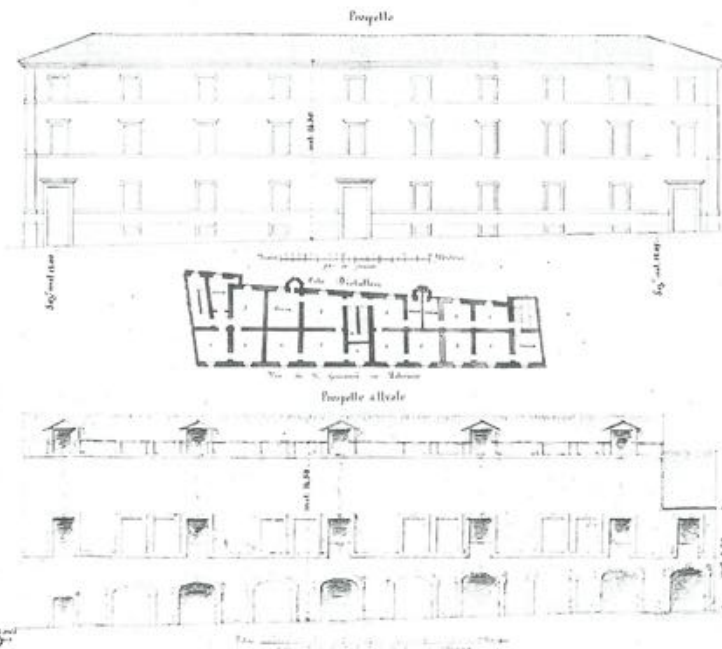
Nel 1868 nasce anche la Società anonima edificatrice di case in Roma, sostenuta dall'«Osservatore Romano»⁵⁵, che si propone di fabbricare, «sulle aree libere aperte nella nuova strada partendo dal largo Termini», case da affittare a «discreto prezzo» al medio e basso ceto⁵⁶.

Di poco posteriori sono altre Società cooperative, come quella per la costruzione di «case economiche, comode e decenti, per uso e per conto di quei soci che volessero divenirne proprietari»; per esse si fornisce anche un modello tipologico-architettonico cui adeguarsi nelle singole situazioni⁵⁷.

È iniziata una vera e propria speculazione di tipo capitalistico su terreni e case; ma ciò non fa che peggiorare le cose, tanto che continua a registrarsi un aumento degli affitti e la carenza di case, che in maggior parte vengono offerte ad un prezzo libero ai circa ventimila stranieri che annualmente transitano per Roma.

La proprietà della casa è divenuto uno dei più proficui e sicuri investimenti, realtà che da una parte attivava un mercato di compravendita e abbellimento della città per i ceti ricchi, ma dall'altra

Società Anonima edificatrice di Case per la Classe povera e laboriosa di Roma. Progetto per la riduzione di alcuni fienili dell'Ecc.ma Casa Pallavicini posti nella Via di S. Giovanni in Laterano civ. n. 7 al 12.



Pianta del primo stabile di via Case.



Prospetto della prima Casa economica.

30/31/ Modelli tipologico-architettonici suggeriti, per la realizzazione, da una delle Società immobiliari attive a Roma.

produceva un ulteriore aggravamento al ceto povero che sempre più si doveva adattare a vivere in case piccole e insalubri.

A fare il punto della situazione, intorno al 1870, è Tito Armellini, che ci fornisce una serie di informazioni preziose sullo stato delle case di Roma⁵⁸. Dall'inizio del secolo la popolazione della città è aumentata di circa 80.000 unità, passando dai 146.000 ai 226.500 abitanti e raggiungendo una densità di 381 ab/ha, densità che risulta di circa 4 volte superiore a quella di Londra; 162.905 sono gli ambienti abitabili, di cui 13.274 destinati ai 57.305 individui del ceto inferiore (4,31 persone per camera), mentre 149.631 sono gli ambienti occupati dal ceto agiato; le famiglie proprietarie sono 4.019 (1 possidente ogni 50 abitanti), mentre le altre 38.496 pagano l'affitto.

«La questione delle abitazioni», egli dice, «è di-

(da Società Cooperativa per la costruzione di Case economiche in Roma. Statuto, Roma 1873).

ventata ormai della più alta importanza sociale». Perciò reputa necessario un preciso intervento governativo, suggerendo provvedimenti diretti per le abitazioni insalubri e per le pigioni esorbitanti⁵⁹, e, per agevolare la costruzione di nuove case, mezzi indiretti⁶⁰, basati sul principio della concorrenza e sulla applicazione della Bolla Gregoriana — *Quae publice Utilia* — con opportune modifiche⁶¹, che «sottoponga al represso coattivo una buona parte di area dentro la cinta delle mura».

Quando, nel 1870, diviene capitale dell'Italia unita, Roma eredita il «problema casa». L'enorme quantità di «gente nuova» che improvvisamente si insedia nella città rende la questione ulteriormente paralizzante e non risolvibile nei tempi brevi. Ma qui inizia un altro capitolo per la storia delle case di Roma⁶².

Note

Questa ricerca è stata svolta nell'ambito del Dipartimento di architettura e analisi della città e finanziata con fondi del Ministero P.I. quota 60%, all'interno del progetto di ricerca nazionale d'Ateneo su «Le capitali italiane dell'Ottocento. Torino Firenze Roma Palermo».

Per un inquadramento generale del problema si è fatto riferimento al testo di F. Bartoccini, «Roma nell'Ottocento», Bologna 1985.

Ringrazio il Prof. E. Guidoni e gli Arch. C. Cristallini e M. Noccioli per le indicazioni fornitemi.

Abbreviazioni:

ASR, Archivio di Stato di Roma
ACR, Archivio storico capitolino
ASV, Archivio Segreto Vaticano
BAV, Biblioteca Apostolica Vaticana

¹ Al tempo del governo francese una gran quantità di case dei luoghi più venduta ai secolari a prezzi bassissimi, per cui molti speculatori, come i Vitelli o i Lezzani, acquistarono case e le abbellirono rendendole più lussuose, anche all'esterno, con il «dipingere le mura», cosa che prima di allora non era in voga; con il maggiore lusso viene di conseguenza aumentato anche il canone d'affitto (cfr. ASR, *Camerale III*, Città e comune, b. 1925).

² Intorno al 1820 si contano centinaia di edifici diruti e persino intere «isole»; dati gli scarsi ricavi si preferisce, infatti, abbandonare le case all'inerzia per poi demolirle e ricavarne materiali da rivendere. Ciò procura seri danni sia all'Erario, che non può per legge riscuotere le tasse, ma anche alla cittadinanza, per l'insalubrità dell'aria, la pericolosità del transito e il degrado dell'immagine della «Dominante» (cfr. ASR, *ibid.*).

³ Le antiche leggi imponevano il «diritto di inquilinato»; era proibito lo sfratto a quegli inquilini la cui pigione non superava una certa cifra annua, era proibita agli istituti di beneficenza la trasformazione per altri usi delle case di abitazione per il popolo, era per consuetudine che molte famiglie principesche non aumentassero gli affitti, mentre gli ebrei godevano di particolari condizioni (cfr. ASR, *ibid.*).

⁴ ASR, *ibid.*: «Relazione sulle vessazioni, che soffrono gli inquilini di Roma, e specialmente i Bottegaj».

Inizialmente le proibizioni previste suscitano un atteggiamento rivendicativo da parte dei proprietari, nonostante la loro condizione fosse stata migliorata con la diminuzione delle imposte loro accordata dall'editto del 4 ottobre 1823 e dalla notificazione del 12 novembre 1825. Per ottenere maggiori profitti i proprietari costringono i propri inquilini a rinunciare, per contratto, ai diritti di inquilinato, mentre raddoppiano e anche triplicano gli affitti; nella maggior parte dei casi gli inquilini accettano questo ricatto, presi alla gola dalla mancanza di abitazioni, ma poi se ne lamentano con l'autorità pontificia.

⁵ C. FEA, *Parere sull'aumento delle pigioni delle case in Roma*, Roma 1826.

⁶ [L. CECCONI], *Risposta al parere sull'aumento delle pigioni delle case in Roma*, Bologna 1826; *Il disinganno sull'eccessività degli affitti delle case in Roma*, Roma, s.d. [1826]. Si fa osservare come «con la soluzione proposta non solo i ceti meno abbienti avrebbero la casa, ma anche quei ceti medi che andranno ad occupare le case lasciate libere da coloro che si trasferiranno nelle nuove borgate; così tutta la catena degli affitti delle case risentirebbe il vantaggio».

⁷ ASR, *Camerale III*, Roma. Città e comune, b. 1925. In una memoria del card. Frosini del 13 febbraio 1826 si fa presente che «essendo l'abitazione al rango di genere di prima necessità», debba essere proprio l'Autorità sovrana ad intervenire per adottare tutti i provvedimenti opportuni «ad imitazione degli antichi Pontefici che si sono trovati in simili circostanze». Le abitazioni sono realmente scarse e il diritto di inquilinato va fatto rispettare; d'altra parte la condizione dei proprietari è migliorata con le concessioni loro accordate. Perciò solo il Pontefice può intervenire, e per sollecitarlo maggiormente a prendere una decisiva iniziativa in tal senso gli si trasmette, in allegato, la legislazione che la città di Torino aveva adottato sull'aumento arbitrario delle pigioni di case e botteghe (legge del 10 luglio 1749, editti del 2 novembre 1750 e del 24 aprile 1762).

⁸ Il testo dell'editto, pubblicato dalla Segreteria di Stato e firmato dal Card. della Somaglia, è pubblicato integralmente in L. GALLO, *L'edilizia cittadina romana e le ricerche d'archivio*, in «Ricerche di Storia dell'arte», 7 (1978-79), pp. 82-83. Vedi Appendice, doc. 1.

⁹ Il testo di questo editto è stato parzialmente pubblicato da F. GIOVANETTI, S. PASQUALI, *Ornato pubblico e rinnovo delle fabbriche, 1826-1870*, in AA.VV., *Roma capitale 1870-1911. Architettura e urbanistica*, Roma 1984, p. 78, nota 13. Vedi Appendice, doc. 2.

¹⁰ Cfr. la numerosa documentazione che, su questo tema, è contenuta in ASR, *Camerale III*, Roma. Città e comune, b. 1925.

¹¹ Cfr. F. BARTOCCINI, *Roma nell'Ottocento*, Roma 1985, p. 208: «una discreta casa di due piani al centro era affittata a 12 scudi mensili (ma in via del Babuino anche 50), un appartamento di civile, anche se modesta, abitazione per 7, una casa popolare (due camere e cucina) per 1 scudo. Costava poco più di mille scudi una casa di due piani, terreno e interrato (19 vani) a Trastevere». Nelle leggi pontificie era vietato l'aumento degli affitti inferiori ai 50 scudi annui, poi ridotti a 40.

¹² Vedi in Appendice, doc. 3, la trascrizione di una delle tante notificazioni emanate, quella del 1° aprile 1825. All'Archivio Segreto Vaticano (ASV, *Segreteria di Stato*, 1829, rub. 53, fasc. 3) esiste la pratica di una di queste case, compresa negli elenchi e posta in Borgo Pio nn. 161-162, dalla concessione in enfiteusi da parte della Presidenza delle strade ed acque, alla richiesta di poter godere dei privilegi concessi dalla legge leonina con allegati i disegni, richiesti dalle norme, del vecchio e del nuovo stato.

¹³ ASV, *Segreteria di Stato*, 1829, rub. 53, prot. 1144. Il progetto viene presentato al pontefice, Pio VIII, il 9 maggio 1829; il 29 dello stesso mese viene inviata la risposta della Direzione centrale delle strade ed acque al card. Albani, Segretario di Stato: «Cenni di riflessi sul Progetto del S.r. Cantoni».

¹⁴ ASV, *ibid.* Per la riuscita del progetto bisognerebbe che l'autorità pontificia imponesse le seguenti regole: chi «sopralza» dovrà corrispondere all'antico proprietario un corrispettivo per l'uso dell'acqua; la «dativa» sarà pagata in proporzione al nuovo fabbricato; il nuovo fabbricato occuperà la soffitta dell'antica casa e avrà l'uso della scala, perciò il primo proprietario resterà privo della prima e dovrà concedere l'uso della seconda, per cui sarà necessario il giudizio dei periti per i risarcimenti; sarà a carico del nuovo proprietario la manutenzione dei tetti che egli innalzerà; si dovrà ripartire proporzionalmente la spesa di spurgo di latrine e chiaviche; il canone di cui potesse essere gravata l'antica casa rimarrà a carico del vecchio proprietario; il diritto di sopraelevazione sarà limitato nelle strade di larghezza di 6 metri o 29 palmi, in modo da non togliere luce a quelle di fronte; prima di qualunque innalzamento si dovrà verificare la stabilità delle fondazioni e delle murature e, nel caso sia necessa-

rio un loro consolidamento, questo sarà a spese del nuovo proprietario; lo stillicidio dei tetti dovrà essere portato nei cortili interni; entro un mese dalla notificazione i proprietari dovranno dichiarare se intendono godere del diritto di prelazione loro accordato e entro tre mesi dovranno essere completati i lavori; alla sola Sovrana Potestà, o «a chi verrà destinato», sarà riservata la proibizione dell'innalzamento, nei casi in cui esso sarà lesivo della libertà altrui; e, infine, verrà nominata dal Governo una deputazione di architetti e altri tecnici che garantiscano e gestiscano tutta l'operazione.

¹⁵ ASV, *ibid.* Le leggi vigenti sull'argomento indicano che chiunque viva in comunità di beni possa chiederne la divisione e abbia il diritto di ottenerla. Se, quindi, la legge sui beni comuni ne accorda la divisione, come si può conciliare ciò con questa proposta di imposizione di comunione?

¹⁶ ASV, *ibid.* Ci si chiede chi possa, in realtà, essere interessato a questo che si considera un rimedio estremo per un caso limite. Sembra assai difficile poter contare sui presunti mille impresari che si prestino a questa operazione, che comunque creerà notevoli problemi agli attuali proprietari o inquilini; questi, infatti, per permetterla dovranno temporaneamente sloggiare e trovare un'altra dimora, cosa praticamente impossibile. Non molti padroni, poi, avranno piacere di dividere una proprietà libera, e l'attuazione di questo progetto, anche per i notevoli oneri cui dovrebbe sottoporsi il nuovo proprietario, non sembra particolarmente vantaggiosa dal punto di vista economico.

¹⁷ ASV, *ibid.* Dovrebbero essere a carico del nuovo proprietario i compensi per la servitù d'appoggio ai fabbricati limitrofi, per le fondamenta e per i muri divisorii interni. Le spese di manutenzione del tetto, come quelle delle scale e degli spazi comuni saranno divise fra vecchio e nuovo proprietario. Per quando riguarda il «decoro», invece, sarà il nuovo proprietario a presentare alla deputazione preposta il nuovo progetto, qualora fosse necessario rinnovare interamente la facciata, e su di lui graveranno tutte le spese di questa scelta.

¹⁸ ASV, *ibid.* La riedificazione delle case è, di fatto, un problema del governo, perciò ai nuovi costruttori potrebbero accordarsi i privilegi concessi agli appaltatori delle strade; e, oltre alle esenzioni concesse dalle leggi leonine in merito ai dazi imposti sui cementi e sulle case, si potranno ulteriormente concedere gratis le aree, gli imbocchi di chiaviche, i titoli del cosiddetto filo, le ringhiere ecc., derogando con ciò dalle consuetudini. Nella nuova notificazione si dovrà poi precisare che le case da costruire dovranno essere destinate al cetto basso; e che i proprietari entro dieci giorni dalla notifica dovranno dichiarare se vogliono conservare la proprietà, altrimenti sarà la Presidenza a disporre come meglio crede.

¹⁹ Per una maggiore proficuità della legge si danno i seguenti suggerimenti: rinnovare per un altro triennio quanto già stabilito, ordinare l'osservanza del decreto camerale del 13 giugno 1513, e infine imporre che si deputino tre «periti architetti» addetti al censimento i quali fissino le pigioni sulla base di un frutto annuo del 5%. Vedi a tal proposito quanto stabilito nel «Rapporto a Sua Eminenza Reverendissima Il Sig. Card. Albani Segretario di Stato di N.S.», dell'8 aprile 1829 (ASV, *Camerale III*, Roma. Città e Comune, b. 1925).

²⁰ ASV, *ibid.*, prot. 2066. Il progetto «Per determinare e stabilire le Pigioni delle Case di Roma, onde impedirne il progressivo aumento delle medesime» viene presentato il 18 settembre 1829 e respinto il 21 dello stesso mese.

²¹ ASV, *ibid.* Innanzi tutto sembra inattuabile il vincolo delle proprietà, a meno che non si voglia fare della casa un monopolio; altra difficoltà è la spesa per la deputazione dei periti; altra ancora quella dei tempi lunghi che

richiederebbe la classificazione degli edifici; e infine le discrepanze che potrebbero crearsi con le case che i Luoghi Pii avevano ceduto e continuavano a cedere in enfiteusi, per liberarsi delle perdite delle pigioni basse.

²² Con queste note si conclude il «Rapporto» al card. Albani, citato alla nota 19; al posto della «legnara» verrà poi costruito, nel 1847, il Palazzo Camerale.

²³ Vedi Appendice, docc. 4, 5. Il progetto viene presentato alla Segreteria di Stato nel giugno del 1830 (ASV, *Segreteria di Stato*, 1830, rub. 53, prot. 19707) e quasi contemporaneamente pubblicato in versione leggermente diversa (D. CACCHIATELLI, *Progetto di una nuova borgata*, Tipografia Salviucci, Roma, 1830; cfr. anche CECCARIUS, *Appunti per una storia del rione Prati*, in «Roma», XI, 3-4, 1933, pp. 131-153; e P. SICA, *Storia dell'urbanistica. Il Settecento*, Bari 1976, p. 463).

Questo stesso progetto verrà ripresentato anni dopo all'attenzione di Pio IX, in occasione di una nuova proposta di case per i poveri (v. nota 37), e due anni più tardi, anonimo, al Municipio della città che aveva in programma di costruire case e borgate per i poveri (v. nota 34).

²⁴ Domenico Cacchiattelli rappresenta perfettamente questo tipo di figura professionale. Agrimensore, architetto e ingegnere militare, molto apprezzato durante la dominazione francese, lavora come sergente della Guardia dei Pompieri, poi come impiegato nel dicastero del nuovo censimento (revisore nell'Ufficio dei disegnatori), e infine nell'Ufficio del Catasto alla formazione delle Carte topografiche dei Dipartimenti Romani; nel 1821-22 pubblica un'opera di «Architettura militare». Dopo il pontificato di Pio VIII viene messo in disparte.

²⁵ ASV, *Segreteria di Stato*, 1830, r. 53: «Scandaglio approssimativo di ciò che dovrebbe spendere il Governo per la costruzione ad Esso riserbata nel Progetto di una nuova Borgata al di là dal Tevere rimpetto al Porto di Ripetta».

²⁶ Cfr. G. FRIZ, *La popolazione di Roma dal 1770 al 1900*, Roma 1974, cui ci si è riferiti, qui e oltre, per l'analisi dell'andamento degli abitanti.

²⁷ Cfr. le riviste specializzate dell'epoca: «L'Architetto girovago», «Il giornale degli architetti», «Il Girovago farfalla», «Le Fabbriche dei nostri tempi». Come si è detto, già dal periodo francese era iniziata una prassi di trasformazione delle case con l'aggiunta di maggiori comodità e con un lusso che prima era inusuale. Nel corso degli anni questa pratica si era diffusa, tanto che numerose dimore di famiglie abbienti avevano subito notevoli cambiamenti, anche con l'ottica di una ricerca di stile che potesse rappresentarne il potere. Così vengono trasformate le case Torlonia, Lovazzi, Pierantoni, Lucernari, Lezzani, Mazzetti, Lorenesi, ed altre. Per motivi esclusivamente speculativi fu invece attuato l'intervento che Camporese portò a termine nel 1844 a Ripetta, con la demolizione di modeste case e la ricostruzione sull'area dei primi casamenti di tipo moderno.

²⁸ Cfr. C.L. MORICHINI, *Degli istituti di pubblica carità e d'istruzione primaria e delle prigioni in Roma*, Roma 1842, vol. I, p. 178.

²⁹ ASV, *Camerale III*, Roma. Città e comune, b. 1925. La Commissione è del parere di consigliare il pontefice che almeno per un altro anno rimanga «la medesima provvidenza vincolante le attuali locazioni per quelle pigioni, che non oltrepassano ai annui scudi quaranta, esortando nell'Editto li Proprietarij che, sull'esempio della maggior parte de' Luoghi Pii, si conducano con la dovuta moderazione ed equità», altrimenti Sua Santità si troverà costretta a prendere nuove misure per reprimere la loro avidità (vedi Notificazione del 9 giugno 1832).

³⁰ ASV, *Segreteria di Stato*, 1833, rub. 53. Di nuovo, nel 1833, la Presidenza delle Strade fa presente l'esistenza di case dirute e «ne dispone a favore di chi ne abbia fatta ri-

chiesta per un discretissimo canone, che per lo più si combina in libre di Cera bianca lavorata da presentarsi alla vigilia dei SS. Apostoli Pietro e Paolo», rificendosi al Motu Proprio di Pio VII del 1818 e in particolare agli artt. 51 e 52.

³¹ ASV, *Archivio Particolare Pio IX*, Oggetti vari, n. 36: «Progetto di Vincenzo Caponera sull'organizzazione di un Pubblico Ufficio per l'Archiviazione delle Locazioni delle Proprietà Urbane esistenti in Roma, ed Agro Romano, da porsi in attività previa la sovrana sanzione di Nostro Signore Papa Gregorio XVI felicemente Regnante» (vedi Appendice, doc. 6). Il progetto non ha applicazione e viene ripresentato dieci anni più tardi all'attenzione del nuovo pontefice, Pio IX.

³² ASV, *ibid.* Negli uffici dell'archivio è previsto esistano gli elenchi delle case da affittare, di quelle affittate e di quelle che si stanno per liberare; e l'elenco di chi è e sarà nella condizione di trovare alloggio, con segnalate le sue necessità e possibilità economiche. Dal contratto d'affitto, registrato e trascritto nell'archivio stesso, risulteranno il nome e il cognome del proprietario, o del suo rappresentante, nonché le rispettive dimore, il nome e cognome degli inquilini, l'ubicazione della casa, il numero civico, il piano, il numero degli ambienti, le «comodità», e, infine, la durata del contratto e l'affitto annuo.

³³ Cfr. G. FRIZ, *op. cit.*, p. 137. Tra il 1846 e il 1848 si passa dai 170.199 ai 179.006 abitanti, con un aumento di quasi 9.000 persone; si registra poi una flessione di circa 12.000 persone nel 1849, e un successivo e progressivo aumento di popolazione che, nel 1857, torna a superare di circa 100 unità il valore che aveva nel 1848.

³⁴ ACR, *Congressi di Magistratura*, 1847-48. Sul monumento da erigersi a Pio IX si discute a lungo e, tra le varie proposte presentate, si dà priorità a quella della costruzione di nuove case per i poveri, che vanno eseguite «senza indugi», anche per evitare rivendicazioni che potevano venire dalla popolazione priva di lavoro. Si parla ancora di una borgata ai Prati di Castello: due sono, in tal senso, i progetti presentati, uno dell'ing. Glori, e un altro anonimo (presumibilmente si tratta di quello di D. Cacchiattelli), che suggerisce di chiamare il nuovo insediamento «Borgo Mastai»; ambedue vengono scartati perché si temono inondazioni e perché si pensa di utilizzare a tale scopo l'area, al di qua del Tevere, compresa tra il nuovo Palazzo Camerale e piazza del Popolo.

Il Consigliere Benedetti pensa si possa costruire una borgata, tra via S. Teodoro e via dei Fienili, formata da 50 casette composte da un piano terra con officina e due piani superiori, con quattro ambienti più una piccola cucina per piano; avrebbe contenuto circa 1000 persone nella prima fase di costruzione, che si sarebbero raddoppiate in una seconda fase di espansione verso il Campidoglio. Mentre il cons. Guglielmi pensa che sia più conveniente l'acquisto di un terreno su cui attuare lavori di urbanizzazione primaria per poi cederlo, frazionato e a determinate e vantaggiose condizioni, ai privati.

Per la costruzione di case popolari si indicano i rioni Colonna e Campo Marzio; nuove abitazioni sono anche previste a San Vitale, a San Crisogono, a San Teodoro, San Pietro in Vincoli e a San Nicolò da Tolentino. Mentre il cons. Sturbinetti ha in mente l'apertura di una grande strada, da San Giovanni alla Flaminia, lungo la quale in futuro si potranno costruire grandi case popolari.

³⁵ Una notizia di questo edificio si trova nei *Fasti capitolini ossia Governo in compendio delle cose municipali sostenuto dalla nuova civica rappresentanza di Roma dal 1848 al 1860 compilati dal Cav. Luigi Pompili Olivieri segretario emerito del Senato e Popolo Romano*, Roma 1862, pp. 71-

72: «Questo monumento consistere doveva in una gran fabbrica, che all'esterno presentasse tre prospetti eguali, confinando il quarto coi cortili e giardini delle vicine fabbriche. Un arco, sempre aperto, nel mezzo di ciascuno dei tre prospetti, introduceva doveva, anche coi carri, nel cortile posto nel centro, ove immaginavasi di stabilire una piazza di mercato, o un lavatoio coperto per comodo di una parte del rione Trastevere. Doveva la fabbrica elevarsi di tre piani, non compresi il piano-terra, e poteva contenere 180 famiglie. Nello scavarsi i fondamenti, che oltrepassarono 30 palmi di profondità, si rinvennero medaglie antiche di poco valore, e grandi lastre di peperino messe al posto, e si poté argomentare da ciò quanto più basso da quello de' nostri tempi fosse il livello antico della città in quella contrada. Il disegno di questa gran fabbrica fu opera dell'architetto comunale Enrico Calderari di bo: me: come fu quello della riduzione ad uffici comunali del palazzo senatorio.

Per la erezione del monumento si fece ricorso ad un prestito comunale per la somma di scudi 200 mila; ma aperta la sottoscrizione per le azioni, ciascuna di scudi cento col fruttato del cinque per cento ad anno, non si rinvennero che scudi 17 mila, e questi in 68 acquirenti. La impresa tuttavia fu incominciata il 1° di maggio 1848, e sul fine di ottobre dello stesso anno, tra perché era stata esaurita detta somma, tra perché già incominciava molto ad oscurarsi l'orizzonte politico, i lavori furono sospesi, e non mai più riassunti. Questa gran fabbrica, alzata poco alta da terra, passò, come ho detto altrove, al pubblico erario, il quale ha in un lato alzato una fabbrica ben ripartita nell'interno per servire a più famiglie del basso popolo».

³⁶ ASV, *Archivio Particolare Pio IX*, Oggetti vari, n. 53: «Progetto sul modo di provvedere alla penuria delle Case per i poveri di Roma». Vedi Appendice, doc. 7.

³⁷ BAV, *Codici Vaticani Latini*, 11151; ASR, *Tesorerario*, Tit. XIV, Progetti, Misc. (1837-47), b. 431. Vedi Appendice, doc. 8.

³⁸ ACR, *Titolo 54*, 1856, prot. 12626; ASR, *Ministero LL.PP.*, Sez. IV, Fabbriche, b. 323. Cfr. anche P. PETRI, *Le Scienze e le Arti sotto il Pontificato di Pio IX*, Roma 1860, vol. III, n. 106. L'edificio è stato demolito.

³⁹ ASR, *Ministero LL.PP.*, Sez. IV, Fabbriche, b. 323.

⁴⁰ ACR, *Titolo 54*, 1860, prot. 8137. Probabilmente il piccolo edificio costruito, ancora esistente, doveva far parte di un progetto di nuove residenze assai più articolato; si ha infatti notizia che nel maggio del 1859 l'architetto Busiri presenta al Pontefice un volume, rilegato in pelle bianca e con lo stemma di Pio IX, su cui è stampato in oro «Nuovo Borgo Pio presso il Vaticano, per alloggio della classe indigente». Il volume, scomparso, conteneva anche due disegni acquarellati, uno relativo alla pianta generale del borgo e l'altro alle nuove abitazioni (cfr. ASV, *Fondo Particolare Pio IX*, cass. 20). A firma, poi, di Andrea Busiri esiste un «Rapporto con annessa dimostrazione delle spese occorse nei vari lavori delle Case dei poveri nei Giardini e locali delle Scuole Pontificie eseguiti con ordine e Spese del Regnante Sommo Pontefice Papa Pio IX» (cfr. ASV, *Archivio Particolare Pio IX*, Oggetti vari, n. 1818).

⁴¹ ASR, *Ministero LL.PP.*, Sez. IV, Fabbriche, b. 324; ASV, *Fondo Particolare Pio IX*, cass. 23. Cfr. anche P. PETRI, *op. cit.*, vol. III, n. 107; vol. IV, n. 177. L'edificio è tuttora esistente.

⁴² *Triplice omaggio alla Santità di Papa Pio IX, nel suo giubileo episcopale offerto dalle tre Romane Accademie Pontificie di Archeologia, Insigne delle Belle Arti denominata San Luca, Pontificia de' Nuovi Lincei*, Roma 1877, pp. 14-15; A. BUSIRI, *Di altre opere eseguite sotto il pontificato di Pio IX*, appendice all'opera pubblicata con il titolo triplice

omaggio... Roma 1877, p. 4; P. PETRI, *op. cit.*, vol. IV, n. 197; ASR, *Disegni e mappe*, coll. I, cart. 80, b. 257. L'architetto Busiri fa un dettagliato elenco delle opere da lui eseguite, tra cui vari caseggiati popolari a via delle Fratte, a via Mastai e il grande complesso abitativo con quattro scale su via della Luce, terminato nel 1877 e tuttora esistente. Del nuovo quartiere viene conosciuta anche una medaglia commemorativa.

⁴³ E. NATALI, *Il quartiere dei Prati di Castello*, Roma 1874, pp. 12-13; ASV, *Archivio Particolare Pio IX*, Oggetti vari, n. 1818. Il progetto, presentato al Pontefice dal Conte di Trani e sostenuto da De Merode, avrebbe dovuto occupare l'area che da piazza Scossacavalli (da dietro il palazzo dei Convertendi) arrivava a piazza del Popolo, e avrebbe dovuto comprendere un teatro, case, ville e passeggiate. Ma il sospetto di una operazione speculativa da parte di una Società di piemontesi, e di una presenza di Massoni nella vicenda, alla fine imporrà un rifiuto da parte del Card. Antonelli, Segretario di Stato, che sosteneva anche l'inutilità di un ampliamento della città e la necessità di mantenere l'ordine pubblico nelle vicinanze del Vaticano.

⁴⁴ [C. BORGNA], *Alcune osservazioni di argomento edilizio e campestre le quali in solenne tornata leggevansi nella Pont. Accademia Tiberina dall'annuale Presidente*, Roma 1862, p. 9.

⁴⁵ *Cenni sulle strade, e le passeggiate di Roma descritte in forma di dialogo da Saverio Malatesta*, Narni, Tip. Gattamelata, 1864; ristampato, con una planimetria ricostruttiva, con il titolo *Il Piano Generale per la Capitale Regina del Mondo (1864)*, di Saverio Malatesta (a cura di E. Guidoni), in «Storia dell'Urbanistica/Lazio II», luglio-dicembre 1986.

⁴⁶ ASR, *Ministero Interno*, b. 363, prot. 14054. Nella descrizione del progetto si fa riferimento ad un disegno in pianta che, però, risulta mancante.

⁴⁷ ASR, *Disegni e mappe*, Coll. I, Miscellanea, cart. 127, b. 27.

⁴⁸ *Uomini illustri romani del secolo XIX. Sarti prof. comm. Antonio*, Monografia per l'avv. Alessandro Cavallini, Roma 1897, p. 30. Il progetto e la realizzazione di questo edificio, destinato alle famiglie povere, si deve all'arch. Antonio Sarti che lo divise in più di venti alloggi e che venne apprezzato «per l'ordine con cui è distribuito, e per le comodità relative di cui è fornito per lo scopo a cui venne destinato». Sulla facciata dell'edificio, tuttora esistente, è la seguente lapide: PIUS IX PONT. MAX / PROVIDUS CHRISTIANAE AUSPEX / AEDIS HASCE MODICE LOCATITIAS / QUAS / IN USUM CIVIUM CENSU TENUI / PIUS GRATIOLUS DUX / A FUNDAMENTIS EREXERAT / INVISIT PROBAVIT / COMMENTAVIT X KAL. / IAN. MDCCCLVIII.

Cfr. anche «La Voce della Verità», 18 giugno 1873, e S. NEGRO, *Seconda Roma 1850-1870*, Milano 1943, p. 34.

⁴⁹ Moltissime notizie sull'opera dei privati, con note critiche assai dure sui tipi di intervento attuati, si trovano nella pubblicistica dell'epoca. Cfr. ad esempio le riviste citate alla nota 27; e anche G. SPAGNESI, *Edilizia romana nella seconda metà del XIX secolo (1848-1905)*, Roma 1974, e Id., *L'architettura a Roma al tempo di Pio IX (1830-1870)*, Pomezia 1976.

⁵⁰ Il Governo si limita a riconfermare e sollecitare, tramite la Presidenza delle Strade, interventi su edifici fatiscenti o abbandonati; mentre il 3 luglio 1852 il card. Antonelli promulga una legge di esproprio per lavori di pubblica utilità (cfr. ASV, *Segreteria di Stato*, 1854, rubr. 40).

⁵¹ ASR, *Ministero Finanze*, Tit. XIV, Progetti, b. 635, prot. 8607; *Ministero Interno*, b. 363. Il primo progetto di «Società Fondiaria-Urbana in Roma» risale al 1865; e ha più scopi, quello di giovare al Pubblico Ornato, quello

di fornire abitazioni ad una popolazione sempre in aumento, quello di dare lavoro ai disoccupati, e, infine, quello di offrire agli azionisti un modo sicuro e redditizio per impiegare i propri capitali. Nel suo Regolamento, che consta di 6 Capitoli e 70 articoli, si precisano i caratteri generali della società; le rappresentanze, l'amministrazione e l'ufficio relativo; i diritti dei soci; i doveri dei soci e i provvedimenti contro i morosi; il sistema relativo alle operazioni della società; e disposizioni diverse.

⁵² ASR, *Ministero Interno*, b. 366. Lo Statuto della Società viene pubblicato il 3 aprile 1867 nel «Giornale di Roma», e edito dalla tipografia di L. Cecchini nel 1873.

⁵³ ACR, *Titolo 54*, 1868, prot. 11429. L'edificio non è più esistente.

⁵⁴ Cfr. i «Resoconti» del Consiglio di Amministrazione e i «Bilanci e Sindacati» della Società negli anni seguenti alla sua istituzione.

⁵⁵ Cfr. l'«Osservatore Romano» del 4, 8 e 13 giugno 1868, che ne pubblica anche il «Programma».

⁵⁶ ASR, *Ministero Interno*, b. 366.

⁵⁷ Cfr. *Società Cooperativa per la costruzione di case economiche in Roma. Statuto*, Stabilimento Civelli, Roma 1873.

⁵⁸ Cfr. *Riflessioni igienico-morali su lo stato attuale delle case di Roma e progetto di miglioramento del Prof. Tito Armellini*, Roma 1870.

⁵⁹ Per le abitazioni insalubri, rifacendosi alla legge napoleonica del 1850, propone che in appendice al R.E. del 1864 si aggiungano i seguenti punti: gli ambienti malsani siano vietati per l'affitto; le stanze nelle nuove case debbano essere di almeno 80 metri cubi; siano proibite stanze interne senza finestre; le camere interne oscure esistenti siano messe in comunicazione con le adiacenti mediante grandi aperture.

Per le pigioni esorbitanti propone, da una parte, di frenare la cupidigia dei proprietari e, dall'altra, di favorire la costruzione di nuove case.

⁶⁰ Il mezzo indiretto più efficace, egli dice, è quello di lasciare libertà di edificazione sulle aree «vuote», che a Roma sono più del doppio di quelle costruite, e che nella maggior parte dei casi sono già attraversate da grandi strade. Ma, per ottenere ciò, manca un preciso atto governativo che impedisca l'opposizione alla vendita da parte dei proprietari dei terreni e abbassi il prezzo degli stessi.

⁶¹ L'Armellini propone le seguenti modifiche: sarà possibile l'esproprio per pubblica utilità dei terreni che fiancheggiano le strade, per una larghezza di 12 metri per parte, purché esse siano destinate ad abitazione; sarà accordato al proprietario il diritto di prelazione, in caso intenda fabbricare; saranno sottoposte ad esproprio anche le aree fiancheggianti le nuove strade che il Municipio aprirà; le espropriazioni saranno fatte sulla base dell'editto del 3 luglio 1852; l'esproprio per pubblica utilità si estende a granai e fienili, con diritto di prelazione al proprietario, purché le trasformi in abitazioni; l'«imprenditore» decadrà dal possesso, se entro un mese dall'acquisto non incomincia i lavori; lo stesso avverrà se l'edificio verrà destinato ad uso diverso da quello abitativo, e in tal caso ne entrerà in possesso il Municipio; le pigioni non potranno essere maggiori di lire 8 per ambiente; gli ambienti dovranno essere conformi alle norme edilizie; le irregolarità saranno corrette dal Municipio, ma a spese dei proprietari; i proprietari costruttori dei nuovi edifici saranno esentati dalle tasse per cento anni.

⁶² Sulle case per la classe povera dopo il 1870 cfr. L. TOSCHI, *Edilizia economica e popolare nello sviluppo urbanistico di Roma moderna*, Roma 1983.

Appendice

1. Editto

GIULIO MARIA della Santa Romana Chiesa CARD. DELLA SOMAGLIA, Decano del Sacro Collegio, Vescovo di Ostia e Velletri, Vice-Cancelliere di Santa Chiesa, Arciprete della Basilica Lateranense, della Santità di Nostro Signore PAPA LEONE XII. Segretario di Stato.

LA SANTITÀ DI NOSTRO SIGNORE seguendo le orme de' Suoi gloriosi Predecessori, e prevedendo l'affluenza de' Pellegrini, ed il concorso degli Esteri di ogni ceto interdusse nello scorso Anno Santo la facoltà di espellere dalle Abitazioni gl'Inquilini, e di aumentare loro le pigioni. Terminato l'Anno Santo vide SUA SANTITÀ che sebbene cessata questa causa, continuava pure per la parte de' Proprietarij la brama di aumentare le pigioni, e di espellere gl'Inquilini, e dall'altra la necessità di provvedersi di Abitazioni a carissimo prezzo, e con grave incomodo, specialmente della Classe più indigente, che più di ogni altra interessa le provvide sue cure. Conobbe allora, che al Paterno Pontificio Regime conveniva bene d'indagare le cause del male tuttora permanente, e di apprestarvi opportuno rimedio, e perciò prorogò il divieto della espulsione e dell'aumento per sei mesi onde potere intanto procurarsi le cognizioni di tutto ed a tutto provvedere.

Maturamente perciò ponderato che niuno effetto avea prodotto all'intento la minorazione delle Tasse per ben due volte accordata, e conosciuto che l'accrescimento della Popolazione, l'affluenza degli Esteri Viaggiatori, la concentrazione dei Cittadini nella parte più comoda, e più popolosa della Città, la demolizione di molte Case, altre per vetustà, altre per pubblici stabilimenti, e per ornato erano le vere cause di questo disordine, concepì quindi la SANTITÀ SUA la benefica idea di dare incoraggiamento all'ampliamento delle attuali Case, ed alla costruzione di altre coll'accordare esenzioni, e favori a chi l'eseguisse nel termine di un triennio, durante il quale rimanesse fermo il divieto di espulsione degl'Inquilini, e di aumento delle pigioni. Autorizzati pertanto dal Sovrano Oracolo a dare esecuzione alle suddette sue determinazioni, ordiniamo quanto segue:

1.° Chiunque nello spazio di anni tre dalla data della presente costruirà in questa Metropoli nuove Abitazioni o Botteghe, o accrescerà piani alle Case già esistenti (quante volte le fondamenta lo comportino) o renderà abitabili per uso de' particolari gli edifici, che per lo innanzi non lo erano, sarà ammesso a godere la esenzione della Dativa reale per tutto l'incominciato Secolo XIX. 2.° Ai Costruttori suddetti a Fabbrica compita sarà inoltre restituito l'importo delle gabelle che giustificheranno aver pagato per i Condotti di piombo, per i Canali di latta, e generalmente per qualunque altro materiale che vi fosse soggetto, e che fosse stato impiegato negli Edifizij

summentovati. I suddetti Canali di latta dal Tetto dovranno portarsi sino al piano della Strada, restando poi a carico della Presidenza delle Strade di condottarli.

3.° Ad oggetto poi di essere ammessi ai sovraccennati privilegi dovranno quegli che intendono di fabbricare far precedentemente una dichiarazione della costruzione che vogliono intraprendere, ed esibire il disegno della Fabbrica da approvarsi da tre Periti dell'Accademia di S. Luca, onde resti provveduto non solo alla solidità degli Edifizij ma anche all'ornato della Città.

4.° Esistendo nell'Ufficio del Censimento la descrizione circostanziata, e l'estimo di tutti i Fondi Urbani di Roma servirà la medesima di estremo onde verificare quali siano gli edificij costrutti di nuovo, quali i piani accresciuti, e quali fabbricati sieno stati ridotti ad uso di Abitazione o di Botteghe.

5.° Durante il detto spazio dei suddetti anni tre è vietato ai Locatari delle Case, e delle Botteghe di Roma, benché sieno cessati i rispettivi contratti, di espellere i Conduttori sotto qualunque pretesto, e segnatamente per preteso aumento di pigione colle seguenti limitazioni, analogamente al disposto del così detto Decreto Camerale dei 21. Giugno 1513. sul diritto dell'Inquilinato, cioè

Che non segua la vendita, o alienazione del Fondo.

Che non serva la Casa, o la Bottega per uso proprio, nel qual caso il Locatore debba emettere Dichiarazione di volerla abitare almeno per un anno; alla quale cosa mancando incorrerà nella pena della perdita di tre anni di risposte da applicarsi alla Casa d'industria.

Che il Conduttore paghi puntualmente la pigione convenuta nell'ultima locazione, ed adempia tutti gli altri patti della medesima.

Alle quali limitazioni si aggiunge l'altra, benché non compresa nel Decreto Camerale suddetto, che l'Inquilino non faccia alcun lucro con subaffittare, e verificandosi alcuna delle dette limitazioni, i Proprietarij anche durante il Triennio saranno nella libertà di disporre, salve sempre le regole di ragione.

Dalla Segreteria di Stato li 9. Maggio 1826.

GIULIO M.^a CARD. DELLA SOMAGLIA

2. Editto Declaratorio

GIULIO MARIA della S.R.C. CARD. DELLA SOMAGLIA, Decano del Sacro Collegio, Vescovo di Ostia e Velletri, Vicecancelliere di Santa Chiesa, Arciprete della Basilica Lateranense, della Santità di Nostro Signore PAPA LEONE XII. Segretario di Stato.

Cogli Art. 1.°, e 2.° del nostro Editto dei 9 Maggio scorso si sono accordate opportune esenzioni a tutti quei Proprietarij di Edificij in quest'Alma Città, che per secondare le benefiche intenzioni di NOSTRO SIGNORE vorranno ampliarli, o renderli atti ad essere abitati. Col successivo Art. 3.° viene prescritto altresì, che qualunque modificazione di tal natura non possa permettersi, se non sia stata precedentemente approvata da tre Architetti dell'Accademia di S. Luca.

Volendo Noi ora procedere, ed indicare le norme che debbano seguirsi da chi intenda giovare di queste provvide disposizioni, consultato il Sovrano Oracolo di SUA SANTITÀ dichiariamo, e prescriviamo quanto segue.

1.° Chiunque vorrà in tutto il corso del triennio considerato nel Nostro Editto dei 9 Maggio scorso edificare Case di nuovo, o accrescere le già esistenti con ampliarne i piani, e sovrapporvene altri, o finalmente ridurle abitabili dove tali non siano, dovrà presentarne i disegni a tre Architetti da scegliersi a suo talento fra gli Accademici di S. Luca, e riportarne in iscritto l'approvazione.

2.° I tre Architetti Accademici così scelti non potranno approvare i disegni, che saranno loro presentati, se non ravvisino nella loro esecuzione la necessaria solidità, e nelle forme tutta quella purezza di stile, di cui l'Edificio è capace.

3.° Il Proprietario che avrà riportata questa espressa approvazione, sarà obbligato di presentarla in un coi disegni approvati, e coi loro opportuni schiarimenti alla Presidenza delle Strade per ottenerne in iscritto il permesso di procedere alla esecuzione da esibirsi alla Direzione Generale del Censo che ne farà opportuna annotazione nelle tavole Censuarie.

4.° La Presidenza delle Strade rilascerà gratuitamente l'implorato permesso, quante volte rilevi che niuna delle vigenti Leggi edilizie vi si opponga; non potrà però negarlo per ragioni desunte dall'Arte, il cui esame debb'essere esaurito nel precedente giudizio degli Architetti scelti dal Proprietario.

5.° Niuna delle disposizioni espresse nel presente Editto Declaratorio avrà effetto oltre il triennio considerato nel Nostro citato Editto.

Ci giova sperare che la semplicità, e la speditezza di tali misure reclamate dal comodo, e dalla sicurezza degli Abitanti non che dal decoro di questa Capitale condurranno vieppiù ad assicurare l'effetto inteso dalla provvidenza del SOMMO PONTEFICE con moltiplicare senza inconvenienti le abitazioni a generale vantaggio di questa Popolazione.

Dalla Segreteria di Stato li 22. Giugno 1826

GIULIO M.^a CARD. DELLA SOMAGLIA

3. Notificazione sopra i fondi demoliti, rovinosi, ed abbandonati

Dovendo la Presidenza delle Strade per officio provvedere, che gli Edificj demoliti, diruti, o abbandonati, o in qualunque modo pericolanti non deformino l'aspetto della Capitale, e rispettivamente con la di loro ruina, non rechino nocimento al pubblico, perciò adesivamente a quanto dispongono le Pontificie Costituzioni *Etsi in cunclarum* delli 30. Marzo 1425. di Martino V. *Etsi de cunclarum* del 30. Giugno 1480 di Sisto IV. *Inter curas* del 2. Novembre 1517. di Leone X. *Inter multiplices* dei 23. Agosto 1565. di Pio IV. *Quae publice utilia* del 1 Ottobre 1574. di Gregorio XIII. *Sacerdotalis* del 28. Novembre 1692. d'Innocenzo XII. e segnatamente in esecuzione dell'Art. 51. Tit. 3. del Motu-proprio della S.M. Pio VII. dei 10. Dicembre 1818. si notifica quanto siegue.

Chiunque di qualunque stato, grado, e condizione, che abbia, o credesse avere diritto sopra gli Edificj abbandonati, diruti, e fatiscanti, e loro annessi, che si trovano notati nel qui appresso Elenco doverà dedurlo all'Ufficio della Presidenza posto in Piazza Rondanini dentro mesi sei dalla data della presente, recandone le prove opportune, e quante volte ne volesse conservare il diritto sarà tenuto nello spazio di tempo, che gli verrà prescritto eseguire quelli restauri, che si giudicheranno indispensabili per la sicurezza del pubblico, ed ornato della Città.

Non presentandosi alcuno nelli sudetti sei mesi, e non eseguendosi li restauri nel tempo prescrittogli, s'intenderanno li fondi aggiudicati alla Presidenza.

Nel caso, che li detti fondi non siano dalla Presidenza medesima alienati potranno dagli antichi Proprietari ricuperarsi nello spazio di anni cinque, indennizzandola però di tutte le spese di qualunque genere potesse avervi fatto, oltre li danni, ed interessi nel caso abbiano luogo. Che se la Presidenza averà di tali fondi disposto, trasferendone o l'utile, o il diretto dominio ad altro acquirente dovrà mantenersi la disposizione fatta, e non averà più luogo la redenzione.

La presente Notificazione affissa nelli soliti luoghi si averà come personalmente intimata a qualunque interessato.

Roma questo di 1. Aprile 1825.

L. Lancellotti Chierico di Camera e Presidente delle Strade Stanislao Cosinti Fiscale
Benedetto. Triulzi Cancelliere, e Notaro

ELENCO DELLI FONDI

Rione Monti

Locale abbandonato ove pria esisteva una Casa, che fa angolo tra le due vie di S. Vitale, e Boschetto senza numeri.

Casa in via di S. Lucia in Selci n. 68. 69.

Rione Trevi

Casa in via del Basilico n. 15.

Altra in via di S. Basilio n. 22. al 45.

Rione Ponte

Casa nel Vicolo Vecchiarelli n. 2.

Casa nel Vicolo dei tre Archi n. 40. 41.

Casa nel Vicolo delle Telline n. 10. 11.

Casa nel Vicolo dell'Albergo di Civitavecchia n. 31. 32.

Casa nel Vicolo del Pavone n. 28. 29. 30.

Casa in detto vicolo n. 24. 25.

Rione S. Eustachio

Casa in Via d'Argentina incontro il Teatro di tal nome numero 35. 36.

Rione Regola

Area di Case in Via di S. Bartolomeo de Vaccinari n. 83. 84. che rivolta in via dell'arco de Cenci n. 18.

Casa in Via della Mortella n. 10.

Area di Casa in via Bravaria n. 50. al 52.

Rione Campitelli

Casa in via di Monte Tarpeo n. 5.

Rione Trastevere

Casa in via de' Salumi n. 54. 55.

Altra al Vicolo del Piede n. 21. 22.

Altra al Vicolo del Merangolo n. 4.

Fienile in Via de Fienili n. 19. 20. 21.

Altra in Via di Muro nuovo 29. 30. 31.

Altra in detta via n. 66. 67.

Altra in via di S. Onofrio n. 24.

Altra alla salita di S. Onofrio n. 54. 55. 56.

Altra in Via della Scala n. 46. 47.

Altra al Vicolo della Scala n. 4.

Altra in via di Monte di Fiori dopo il n. 11.

Altra al Vicolo Riari n. 76. 77.

Area di Casa nel Vicolo delle Boccie tra il n. 8 e 10.

Altra in Via della Longara n. 180. 181.

Altra nel Vicolo de Moroni n. 18. 19.

Rione Borgo

Casa in Via Borgo Pio n. 3. al 6.

Casa in Via di Borgo Angelico n. 45. al 48.

Fienile diruto in via degli Ombrellari n. 29. 30.

Fienili nel Vicolo delle Grazie n. 5. 6. 7.

Casa in via di S. Pellegrino n. 3. 4.

4. Progetto di una nuova Borgata sulla riva sinistra del Tevere rimpetto al porto di Ripetta all'oggetto di fornire l'abitazione a molte famiglie di ogni ceto, e particolarmente a quelle dell'inferiore classe, non che di erigere vari utili stabilimenti mancanti nella Città, onde coadiuvare in parte il bramato necessario livellamento delle pigioni.

(ASV, Segreteria di Stato, 1830, rub. 53, prot. 19707)

Progetto di un nuovo Ponte sul Tevere che riunirebbe la Città ad una nuova Borgata da erigersi tra il fianco del Forte S. Angelo e il nominato Tevere, avendo la fronte principale verso il Porto di Ripetta; il tutto inventato e disegnato dall'Architetto Domenico Cacchiarelli, secondo le idee del Cavalier Pietro Ercole Visconti. Dichiarazione divisa in tre parti.

Nella prima si rende conto della qualità, disposizione, ed utilità delle Fabriche.

Nella seconda del modo onde procurare per il concorso di vari azionisti, l'esecuzione del progetto.

Nella terza si comprendono alcune dimande al Governo che possono accelerarne, e consolidarne l'esecuzione.

Parte Prima

Somministrare alla inferiore classe del popolo convenevoli abitazioni in un momento in cui per il progressivo moto degli abbellimenti della Città è venuta quasi a mancare; riunire in un punto segregato ad un tempo, e prossimo al centro stabilimenti coll'interna pulizia, e il crescente bisogno di abitazioni, porre in circolazione

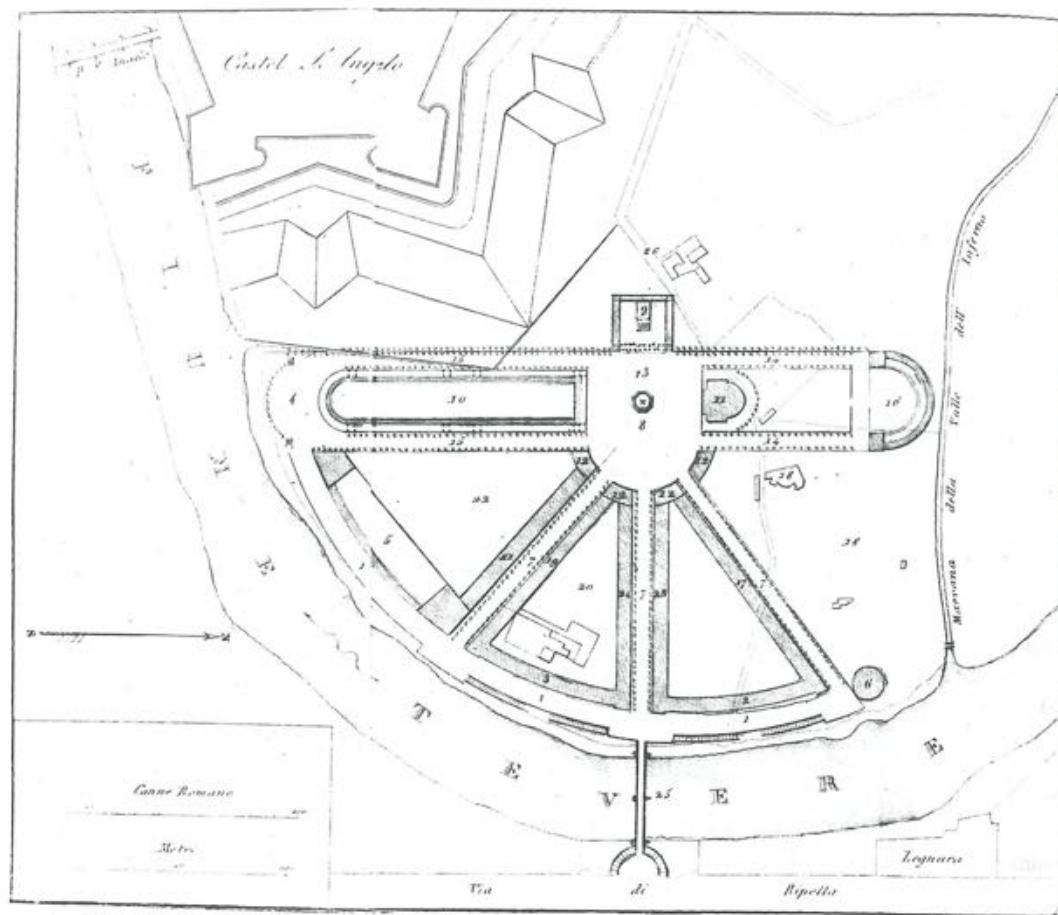
somme riguardevolissime in numerario, offrire alla classe indigente, ed a quella industriosa, la risorsa di grandi e continuati lavori; provvedere al decoro, all'accrescimento, all'utilità, allo splendore di Roma, ecco i titoli coi quali si raccomanda al favore Sovrano il presente progetto. L'ottimo, e veramente massimo Pontefice Gregorio XIII soleva chiamare l'intrapresa delle grandi fabbriche una pubblica benintesa beneficenza, quindi fece sorgere immense moli guidate più da questo suo buon genio che da necessità. Ora però questa necessità è grande, imperiosa, sentita da tutte le Classi. Si offre di soddisfare a un grande sociale bisogno, di provvedere a quella classe infelice che merita per questo appunto le cure più tenere del Governo, si somministra un nuovo movimento al commercio de' ferri, de' legni, delle pietre dell'opera de' figuli ecc. ecc. si presta all'indigenza un soccorso nuovo ed insperato. Tutto questo sarà di ben poco aggravio al Pubblico Erario, e quasi una minima frazione di quanto si è profuso in edificj di mero lusso. Tante essendo le ragioni che favoreggiano il progetto, si a luogo a sperare che venga accolto, coadiuvato, e sostenuto con quella giustizia ed'energia che si debbe, e che la Storia potrà porre il nome glorioso del Regnante Pio VIII allato di quelli di S. Leone, di Pio IV e degli altri Sommi Pontefici, che ampliarono per la prosperità de' felici loro sudditi la Capitale dell'Orbe.

Del Ponte

Ad agevolare il passaggio alla nuova Borgata si rende indispensabile un ponte Fabricato questo di materiali i più solidi, e quali usaranno gli antichi nelle costruzioni di questo genere, avrà due soli Archi ribassati, ad oggetto di fuggire la corrente obliqua, che necessariamente urterebbe i piloni nel punto ove debbono, esser fondati, rinnovando l'inconveniente che ha cagionato e resto perenne la rottura del Ponte Senatorio. L'idea di questo Ponte, della figura la più solida, e non priva di eleganza, sarebbe del tutto nuova per Roma. La testa di esso, partendo dal centro dell'attuale porto di Ripetta sontuosa ed'utile opera di Clemente XI Albani di Santa Memoria, darebbe al porto medesimo compimento, ed'ornato. La fontana che attualmente adorna il divisato centro, trasportata nel mezzo del Ponte, offerendo al tempo stesso una sorgente di comodo tanto alla nuova che alla vecchia parte della Città, forma una decorazione non mai usata e ben degna di Roma che tutte supera le Capitali nell'abbondanza e nella bella disposizione delle Acque. Con questo Ponte non inferiore ad alcuno per solidità, nuovo per l'invenzione, e per gli ornamenti diverrebbe per avventura non immeritevole di andare distinto del nome di Ponte Pio, col quale si ambisce di chiamarlo.

Strada principale, Sala d'esposizione per le belle Arti, Studi per gli Artisti

Nella sponda opposta del Tevere, si giunge per Esso Ponte ad una larga Strada, che divide per mezzo il nuovo Borgo. Ai due lati di questa Strada sorgono in perfetta



32/ Arch. Domenico Cacchiatielli, disegno della nuova borgata sul Tevere, allegato alla pubblicazione del progetto. (da D. Cacchiatielli, *Progetto di una nuova borgata*, Roma 1830).

euritmia delle fabbriche destinate all'uso delle belle Arti, essendosi immaginato collocare sulla diritta degli Studi per Pittori e Scultori. Due sono i vantaggi che immanabilmente ne deriveranno. Uno è che i luoghi attualmente occupati da tali Studi potranno tornare all'uso di abitazioni segnatamente per le famiglie non molto agiate. L'altro che si troverà in questi nuovi appositamente costruiti le necessaria quiete, e la luce opportuna, che difficilmente trovar si possono nell'interno della Città. Sul lato sinistro si è disposta una grandiosa Sala di esposizione, per gli oggetti di belle Arti, corredata di tutti gli annessi che desiderar si possono in simile stabilimento. Nell'ideare questa sala si è avuto in vista di offrire un locale opportuno alla nuova Società degli Amici delle Arti, che malevolmente potrebbe trovarne altrove, soprattutto in quella ampiezza, e convenienza di disposizione che realizzarsi potrebbero nel progettato. Quante volte poi detta Società non credesse profittarne potrebbe anche questo spazio essere occupato da Studii, moltiplicando i vantaggi esposti nell'articolo antecedente.

Piazza Centrale

Fiancheggiata da questi due Edifizj giunge la Via alla Piazza centrale di figura mista decorata e disposta come siegue. Ai due angoli troncati che forma la nominata Via principale nei suoi punti di contatto con le laterali sorgono due edifizj adornati di portici, che sono annessi a due giardini, ai quali danno ingresso. Eguali fabbriche, e destinate all'uso medesimo sono poste alla fronte delle altre Strade, che mettono capo nella Piazza in numero di cinque. Chiusa per tal modo la parte di essa Piazza di forma semicircolare, si erge nel fondo occupando il punto più cospicuo La Chiesa per la nuova Borgata. Si presentano quindi in fronte alle 2 Strade che isolano detto Tempio a destra il prospetto di un Teatro diurno, e a sinistra il lato retto minore di un circo. Nel mezzo è collocata una Fontana.

Tempio

Nel centro di un edificio quadrilatero aperto nel lato

principale ch'è decorato da un portico, sorge la Chiesa destinata per il Divin Culto, per il comodo de Sagramenti ed altri usi di Religione. Oltre al nominato portico che vi da decoroso adito ha il suo particolare portico che ne costituisce la Facciata, formando un insieme di severo e grandioso carattere quale si conviene alle Fabbriche di così nobile uso. In un lato dell'edificio quadrato che circonda il Tempio vi sono le abitazioni per due Cappellani e nei laterali vi potranno essere dei locali per uso della pubblica istruzione e per le dipendenze del Tempio.

Circo

Intorno a questo edificio che per la sua destinazione, e per una certa novità quanto agli spettacoli in uso fra noi, come cosa che esige qualche spiegazione ci allargheremo con maggiori parole.

Semplicizzando l'idea de' circhi degli antichi, e variandola ancora in parte, si è immaginata la costruzione di questo edificio, che potrebbe riunire durante il giorno intorno ad Ottomila spettatori ad assistere a quelli equestri esercizi, che per l'angustia del locale riescono sempre meschini, e sovente pericolosi ne luoghi soliti accordarsi a tale uso. Né il vantaggio del circo progettato si ridurrebbe a quello solo dei divisi spettacoli. La sua forma e situazione offrirebbero ancora un luogo adattissimo per il mercato de' Cavalli: potrebbe assegnarsi all'uso dello scozzonare i puledri togliendo l'inconveniente che spesso seguono il metodo attualmente praticato.

Inoltre questo stesso circo inondato facilmente dalle Acque (che siccome verrà detto in appresso senza diminuirle ad alcuno dei luoghi della Città che attualmente ne godono possono condursi nella Borgata) offrirà per il lato del divertimento una naumachia in cui potranno eseguirsi senza pericolo alcuno dei giuochi navali, e per quello dell'utile una vasta e sicura scuola di natazione, e un grande bagno da destinarsi alla truppa e a quelli stabilimenti dipendenti dal Governo che piacesse inviarsi.

Teatro Diurno

Il Teatro diurno edificio anche esso interamente mancante in Roma e di sommo comodo nella stagione estiva, e che potrà farvi rivivere una sembianza de' suoi famosi Teatri antichi de' quali si ammirano ancora le rovine. Vi sarà riunita una conveniente Sala per uso di qualunque specie di accademia letteraria, musicale, ecc. ecc.

Fontana

Nel bel mezzo della Piazza è collocata una fontana, che nel far mostra piacevole serve altresì per suddividere da questo punto centrale le acque in diversi luoghi del Borgo. La decorazione di questa fontana che è quasi una riunione del gusto delle antiche, e delle moderne, presenta nell'insieme l'intero stemma delle Armi gentilizie della Santità di Nostro Signore Felicemente Regnante.

Vie parallele laterali al Teatro che partano dalla descritta Piazza, e Serraglio degli Animali necessari per lo Studio degli Artisti

Apprendosi lateralmente al Teatro due stradoni simili, e

che formano continuazione a quelli che fiancheggiano il Circo, e che isoleranno questo Edificio, in fondo a questi vi saranno due corpi di fabbriche che conterranno de' comodi necessari ad un Serraglio di animali, e serviranno a far fondo ai medesimi.

Il Serraglio poi degli Animali necessari allo Studio degli Artisti, oltre che sarà un Edificio del tutto nuovo per Roma è ancora una specie di stabilimento assolutamente necessario per la Città madre delle Arti, ove concorrono a studiarvi gli artisti di tutte le Nazioni, e come vi trovano da perfezionarsi in ogni genere, così è bene che anche in questa unica parte mancante possa presentargli il comodo per imparare.

Inoltre con questo nuovo stabilimento lo Stato si metterebbe nella circostanza di non far estrarre del denaro allor quando di tratto in tratto si succedono degli serragli ambulanti buoni soltanto per i curiosi e non comodi per gli artisti.

Via Laterale a destra nella parte semicircolare della Piazza, Grande Capannone per i Verniciari, ed antico Predio Ceva

Nella via laterale a destra di chi venendo dal Ponte giunge alla Piazza è da un lato una fabbrica destinata per contenere tutti i Verniciari di qualunque specie che in oggi occupano Locali, che potrebbero addoperarsi ad usi più convenienti alla pulizia e meno incomoda alla sanità. Dicontra a questa fabbrica, e lungo il lato sinistro di questa Via rimane conservato il Casino ben considerabile, come pure quasi per l'intero annesso Predio già Ceva.

Via laterale a sinistra nella parte semicircolare della Piazza. Locale per i Castelli del Legname da lavorarsi, linea di fabbricato per abitazioni, Magazzini, ecc. ecc. e locale per la legna da ardere, Capannoni per fascinari, e Vacche

Corrispondente alla descritta Strada nel lato opposto, è una Via nella quale si è posto un recinto comodo, e vasto per formarvi i castelli di legname da lavoro. In tutta la linea di questo recinto sulla strada si è posto un grande fabbricato per uso di abitazioni, e magazzini per Oliò, vino, carboni ecc. trasportando così con l'allettamento di un maggior comodo, e di una spesa minore nel nuovo Borgo l'esercizio e il deposito inserviente alle professioni, che non poco deturpano il lato opposto della Città. A rincontro di detta fabbrica che forma l'altro lato della suddetta Via; altro fabbricato a tutta lunghezza diviso per uso de fascinari, e capannone per contenere le Vacche, e gli altri animali, onde si trae il latte per l'abbitali usi della popolazione, che per la sua situazione potrebbe contenere una parte assai grande di tali Animali. Il vano sterrato dietro questo fabbricato ove si combina il grande Casino Altoviti che sarà conservato è destinato per contenere il generale deposito della legna da ardere, e delle fascine pei forni da traslocarsi dal sito ove presentemente esiste, come in seguito vedremo.

Grande Passeggiata sul Tevere, fabbricati che fanno prospetto sul medesimo destinati per abitazioni, Botteghe, ecc. per lo scuaglio de' grassi, fabbriche de Saponi, e candele di sego

Tornando alla testa del Ponte si troveranno disposte per

formar prospetto alla Ripetta due linee di Edifizj leggiermente decorati con quattro fabbriche di maggior rilievo un poco aggettanti alle quattro estremità. Quella al lato destro guardando dal Ponte è destinata all'uso della fabbricazione del sapone, delle candele di sevo, e squaglio de' grassi, quella dall'altro ad abitazioni e Botteghe. Lungo a questi Edifizj è commoda passeggiata sul Tevere, cosa non esistita sinora nella nuova Città, e che formava una delle più singolari bellezze dell'antica, giacché i Romani stessi si compiacquero a denominarla pulchrum Litus.

Gioco del Pallone

Continuando la descritta passeggiata nel lato sinistro, su la parte leggermente convessa, si è stabilito un Locale per il giuoco del Pallone con il prospetto sul Tevere secondando la curva che offre la Ripa.

È inutile di entrare nei dettagli dei difetti, e degli incomodi annessi al Locale attualmente destinato a questo esercizio. Nel nostro, oltre ad una maggiore ampiezza alla migliore disposizione dei Spettatori, alla vicinanza della parte abitata della Città si è avuto pure riguardo alla decorazione, giacché molte piccole Città di Provincia superavano di gran lunga in tal punto la stessa Capitale.

Panorama

Retrocedendo sulla medesima passeggiata in fondo nel Predio Ceva per far conveniente termine alla medesima si è posto un Edificio da costruirsi all'uso di Panorama nel giorno e di Cosmorama nella notte; due distinzioni quanto opportune per una città come Roma che è Sede degli Artisti e delle Arti, altrettanto nuova non solo per questa ma per tutte le Città d'Italia. Tale stabilimento offrendo una ricreazione utile, innocua, ammissibile ad ogni condizione, verrebbe ad accrescere nell'Esteri l'ammirazione, e ne Nazionali la conoscenza della Città; dovendo anche riflettersi che nella quasi totale mancanza di spettacoli diurni ne offrirebbe uno perenne e di molto vantaggio agli Artisti.

Conclusioni

Il principale risultato del complesso di tutti i disopra accennati edifizj porterebbe l'aumento di non meno di Centosessanta abitazioni che compite si avrebbero ed asciutte (per qualunque Ceto di persone) nel breve giro di tre Anni perché in minor spazio di tempo il Ponte non potrebbe essere transitabile. Ed inoltre la sempre utile e piacevole riunione in un punto solo di tanti stabilimenti o nuovi del tutto o disposti sinora senza alcuna eleganza, e sempre con poco riguardo alla salubrità alla pulizia di Roma.

Parte 2ª

Mezzi per l'esecuzione del progetto

I mezzi per l'esecuzione della vasta intrapresa sono anche essi un immenso vantaggio al Principato ed alla popolazione. Si tratta d'invitare ricchi Capitalisti dello Sta-

to, e Stranieri ad associarsi per la riunione delle Somme indispensabili alla realizzazione di quanto si è ideato, che è come dire si trarranno dalle mani di pochi per rimetterle in circolazione a vantaggio di molti, vistosi Capitali in numerario. A questo effetto per ottenere gli utili che intrinsecamente possono e debbono derivare dalla natura stessa degli Edifizj progettati, conviene che il Governo concorra con il suo valido appoggio, accordando le dimande seguenti.

Parte 3.ª

1º Il Progetto sarà pubblicato con autorizzazione sovrana, approvato quanto all'identità, così della idea in generale, come in particolare della persona dell'Architetto che ne ha presentato i Disegni.

2º Qualunque rilievo potesse farsi sulla pianta in genere, o sù i dettagli in specie verrà al medesimo comunicato in scritto come a colui al quale appartiene difendere o anche rettificare le proprie invenzioni.

3º La Società verrà coadiuvata dal Governo nell'acquisto de' fondi Rustici designati in pianta, de' quali si procurerà prima la compra, applicando ove sorgesse alcuna difficoltà il previsto nelle Bolle de' Pontefici per l'abbellimento di Roma.

4º Il Ponte, la Chiesa, gl'Edifizj destinati alla Truppa, ed alla garanzia Doganale, non il muro e cordonate di rivestitura della Ripa, essendo in parte a beneficio del Popolo, in parte ad'uso del Principato, gl'intraprendenti che assumono eseguire tali Fabriche anche sotto la sorveglianza di persona deputata, dimandano che l'ammontare delle somme necessarie ai nominati Edifizj venga dal Pubblico erario rimborsato in quel lasso di tempo che potrà sembrare di minore aggravio pel Erario medesimo, pagando sino all'epoca dell'estinzione il frutto al saggio del Consolidato Romano, nel quale potrà anche, quando così piacesse al Governo eseguirsi il divisato rimborso. Oltre ai vantaggi derivanti al Principato da tali fabbriche esposti nella rispettosissima attuale dichiarazione, potrebbesi facilmente stabilire un diritto di pedaggio, qualora non sembrasse un tale espediente lontano troppo dalla pratica Romana e da quella generosità che usarono sempre i Pontefici a vantaggio della popolazione.

5º La disposizione della Santa Memoria di Leone XII confermata da Pio VIII felicemente Regnante verrà applicata a tutti i nuovi edifizj anche quando la costruzione de' medesimi cadesse dopo il lasso di tempo fissato.

6º Il nuovo Borgo sarà immune per lo spazio di Cento Anni dalla Tassa Strade, la manutenzione delle quali sotto la sorveglianza dell'Ecmo Tribunale rimarrà a tutto carico dell'intrapresa.

7º Il locale attualmente occupato dalla Legnara subito dopo che il Ponte sarà transitabile, verrà permutato con il nuovo situato nel Borgo e rilasciato in proprietà dell'intrapresa cogli oneri attualmente vigenti. Questa si obbliga mutarlo nello spazio di due Anni in comode abitazioni, avendo particolarmente riguardo alla Classe inferiore del popolo. Trenta Famiglie potranno esservi stabilite alle quali aggiungendo le altre Trenta che occu-

peranno i luoghi lasciati liberi agli Studi, e le Cento, se mai più, da stabilirsi nelle nuove borgate, si avrà un insieme di 160 famiglie, che in meno di un triennio troveranno mediante l'intrapresa economica e sicura abitazione.

8º Sarà fatta libera concessione di tutta l'Acqua libera di sopravanzo proveniente dal Giardino Pontificio, che verrà di comune consenso stabilita.

9º Tutti i nuovi edifizj che per lo innanzi non furono pensati, e fatti nella moderna Città, non potranno essere imitati da alcuno per lo spazio di Anni Cento.

5. Progetto di una nuova Borgata sulla riva sinistra del Tevere da erigersi tra il Fianco del Castel S. Angelo, la Marrana della Valle dell'Inferno, ed il Tevere stesso, ad oggetto di fornire, d'abitazioni molte famiglie d'ogni ceto, e particolarmente quelle dell'inferior Classe: non che di riunire vari Stabilimenti mancanti, o dispersi nella Città, onde procurare possibilmente il bramato necessario livellamento delle pigioni, a norma dell'Editto della Segreteria di Stato dei 18. Aprile del corr. 1830. Il tutto disegnato dall'Architetto Romano Domenico Cacchiarelli secondo l'idea dagli tagli dal Cav. P.E. Visconti.

(ASV, Segreteria di Stato, 1830, rub. 53, prot. 19707)

Dichiarazione

P.º P.º. Somministrare all'inferior Classe del Popolo convenevoli abitazioni in un momento in cui per il progressivo moto degli abbellimenti della Città, e l'avidità de' speculatori è venuta quasi a mancare: riunire in un punto ad un tempo segregato, e prossimo al centro stabilimenti compatibili con la interna polizia: porre in circolazione somme ragguardevolissime in numerario: offrire alla Classe indigente ed a quella industriosa la risorsa di grandi lavori: provvedere al decoro maggiore, all'accrescimento, all'utilità, allo splendore di Roma; ecco i titoli coi quali si raccomanda al favore Sovrano il presente progetto.

L'ottimo e veramente massimo Pontefice Gregorio XIII. soleva chiamare le intraprese di grandi Fabriche una pubblica benintesa beneficenza, quindi fece sorgere immense moli guidato per questo suo buon genio più che da necessità. Ora però questa necessità è grande, imperiosa sentita da tutte le Classi. Con la erezione della Borgata, che si progetta si offre di soddisfarne un principale bisogno della Società provvedendo per quella Classe infelice, che merita per questo appunto le cure più tenere del Governo; si somministra un nuovo movimento al Commercio, de Legnami, de Ferri, delle Pietre, dell'Opera de Figuli ecc. Si presenta all'indigenza un soccorso nuovo, ed insperato. E tutto questo con ben poco aggravio dell'Erario, e quasi con una minima frazione di quanto per dar impiego agli Artigiani si è speso in Edifizj di mero lusso.

Forti essendo le ragioni, che favoriscono il progetto, si ha luogo a sperare, che verrà accolto, coadiuvato, e sostenuto con quella giustizia ed energia, che si debbe, e che la Storia potrà porre riconoscente il nome glorioso

del Regnante Pio Ottavo al lato di quelli di S. Leone, di Pio IV. e degli altri Sommi Pontefici, che ampliarono per la prosperità de' felici lor sudditi la Capitale dell'Orbe.

P.º 2.º Nell'allegato Editto si dimanda, che le Fabriche sorgano in un area vuota. È la località prescelta per erigersi la nuova Borgata la sola, che potesse convenire a tal dimanda del Governo, mentre ne vi stà eretta alcuna abitazione, ne è paragonabile ad alcuna altra per vicinanza al centro della Città. Poiché posto il Panteon come il punto centrale di essa, gli abitatori di questa nuova parte sarebbero più vicino ad esso che quelli della Via de' Pontefici, Piazza di Spagna, e Piazza Ara Coeli.

P.º 3.º Quanto alla salubrità dell'area non si può mettere in dubbio, restando chiaramente provata non solo dalla Guarnigione, ed abitanti di Castel S. Angelo, ma di quegli altresì del Casino già Ceva (il Sig. Morel de' Salva-ge) i quali vi hanno dimorato e dimorano da più Anni in tutte le Stagioni anche senza riguardi godendo costantemente di prosperevole salute. Oltre a che debbe riflettersi, che essendo nella natura stessa della riunione delle Popolazioni il render facilmente salubre un'aria malsana, a più forte ragione questa già buona ne diverrà più perfetta.

P.º 4.º Prescelto, e fissato per tali ragioni questo non occupato da Fabriche, si elevava una difficoltà più malagevole a sormontarsi; quella cioè di conciliare lo scopo voluto dal Governo, che nell'oggetto mira di provvedere particolarmente alla Classe indigente, il quale scopo è però quello dell'attuale progetto con il ragionevole fruttato delle somme, che si richiedono per la costruzione delle abitazioni. È cosa ben nota, che da trenta Anni tanto il prezzo de' materiali per gli edifizj, quanto la mano d'opera si sono aumentati del doppio. D'onde è derivato necessariamente che nel solo centro, e nelle sole Fabriche Nobili si trovi sufficiente risultato de' Capitali impiegati, e n'è ugualmente derivato, che l'attività de' Speculatori abbia discacciato dal centro stesso le abitazioni de' poveri, come quelle che sono lontano dall'offrire li risultati delle precedenti, sono di una completa passività; e ciò per l'inconvenienti insuperabili dell'infima Classe 1.º del degradare eccessivamente le fabbriche. 2.º delle tenuissime corrisposte per le quali vengono locate. 3.º per l'incertezza di queste corrisposte per mancanza di sicurezza, e per essere nulli i mezzi coattivi.

P.º 5.º Queste difficoltà che hanno dapprima cagionato il disquilibrio delle Fabriche proporzionatamente alla Classe indigente lo manterrebbe perenne; né basterebbe forse tutto il favore del Principato per animare la costruzione, tanta è la passività che indisciplinabilmente presenta. A voler dunque giungere a tale scopo si rende indispensabile combinare per via di compensazione il frutto minimo e quasi nullo delle fabbriche per i Poveri, col reddito di altre di men incerta corrisposta, e col prodotto maggiore di alcuni Edifizj di uso pubblico, e di privata.

P.º 6.º Con queste vedute si è inventata e disposta la nuova Borgata come dalla Tavola annessa a maggior dichiarazione del presente progetto.

Num.º 1. Presentando la riva del Tevere la figura della

sezione di un Circolo, si è per maggior economia secondato l'andamento di esso, rivestendolo di un muraglione al doppio effetto di sostenere il terreno, e di formare un contraforte ai nuovi Edifizj.

N.° 2, 3, e 4. Tre Linee di Fabricati due de quali assolutamente simili formeranno prospetto alla Ripetta per quanto può estendersi la vista come a Destra così a Sinistra. La Linea di fabrica num.° 2 al lato destro guardando dal Porto, è destinata ad abitazioni terrene per Poveri, e alla fabrica del Sapone, delle Candele di sevo, e squaglio di grassi, essendosi calcolato, che per i venti che ne dominano la posizione non può essere in alcun tempo d'incomodo. La corrispondente Fabrica N.° 3 è per abitazione, e Botteghe; Siegue la terza linea di fabriche, che termina in un piazzale N.° 4. Questa linea segnata col N.° 5. ha un Edificio destinato per il giuoco del Pallone cui sono annesse abitazioni.

Retrocedendo da questo punto sulla med.ª via sul Tevere alla estremità di essa al Predio Ceva si è posto per darle conveniente Fondo l'Edificio N.° 6. È questo destinato ad uso di Panorama nel giorno, e Cosmorama nella notte. Stabilimento di una ricreazione innocua; e quanto opportuna per una Città come Roma che è Sede degli Artisti, e delle Arti, altrettanto nuova per ogni Città d'Italia.

Dalla via sul Tevere mediante tre Larghi Stradoni diposti a forma di raggi, e due altri paralleli N.° 7. si giunge alla piazza principale della nuova Borgata N.° 8. Questa ad effetto, che vi fossero riuniti, e disposti i più interessanti nuovi Fabricati e più Strade vi potessero far capo, si è formata parte di Linee rette, e parte Semicircolare anche per secondare l'obbligo della riva. Nel fondo della med.ª sulla linea principale della parte retta sorge nel centro un Edificio quadrilatero la Chiesa Sagrato N.° 9. necessaria in una nuova Borgata per il comodo del Divin Culto, per l'Amministrazione de' SS. Sacramenti, ed altri usi di Religione. L'Edificio aggiunto al Tempio ne rende l'insieme più Nobile, e somministra ne fianchi l'abitazione per i Cappellani, ed i Locali per la publica istruzione.

A dritta del prospetto del Tempio in altro lato retto stà il prospetto con ingressi al piano dell'Edificio N.° 12. destinato agli Edifizj di Equitazione, e Natazione. Nel lato opposto sotto il N.° 11. è il fronte di un Teatro diurno, che può riuscir comodo nella Stagione Estiva; avrà annessa una Sala per uso di qualunque Accademia Letteraria, Musica, ecc.

La parte circolare della piazza sarà ornata dei prospetti con Portici, di quattro Fabricati simili N.° 12. ad uso d'abitazioni.

Nel centro di essa Piazza indica il N.° 13. una Fontana che nel fare una mostra piacevole serve altresì per suddividere le acque nei diversi luoghi del Borgo. La decorazione di questa Fontana che quasi è una riunione del gusto delle antiche e delle moderne presenta nell'insieme l'intero Stemma della S.ª di N.S. felicemente Regnante. Avrà inoltre questa piazza due altri Stradoni paralleli N.° 14. eguali a quelli che fiancheggiano l'Edificio N.° 15. nel fondo di essi saranno due Corpi di Fabriche destinati pe dipendenza del Teatro. Conducono queste ad un Serraglio di Animali N.° 16. Questo Stabilimento del

tutto nuovo per Roma vi è indispensabile, non solo per far cessare la non lieve estrazione di denaro quando di tratto, in tratto si succedono de' Serragli ambulanti, ma per offrire il comodo, e lo Studio necessario agli artisti Nazionali, e quelli che concorrono da tutte le parti. Tornando sulla Piazza la via Sinistra guardando verso la parte semicircolare, da un lato hà la Fabrica N.° 17. destinata a contenere i Verniciari di qualunque specie, onde si farebbe luogo a destinare ad usi più convenienti l'Edifizj che occupano presentemente nella Città. Incontro resta conservato il Casino N.° 18. che è nel Predio già Ceva. Nella via a dritta nella stessa parte Semicircolare si è posto un gran fabricato ad uso di abitazioni, Magazzini di Olio, Carbone: trasportando così coll'allevamento di un maggior comodo, e di una spesa minore nel nuovo Borgo l'esercizio, e il deposito inserviente delle professioni che deturpano il lato opposto della Città. Il vano sterrato dietro questo Fabricato N.° 20. ove si combina il gran Casino Altoviti che sarà conservato, e destinato a contenere tutti i Castelli del Legname da lavorarsi.

A rontro del descritto Fabricato che forma l'altro canto della sud.ª via N.° 21. altro fabricato a tutta lunghezza, diviso per uso de fascinari e Capannone per contenere Vacche, ed altri animali, onde si trae il Latte per gli abituali usi della Popolazione.

Il vano sterrato dietro questa Fabrica N.° 22. e dietro il gran muro del gioco del Pallone, che servirebbe d'appoggio è destinato per contenere il general Deposito della Legna da ardere e delle fascine per forni da traslocarsi dai Siti ove presentemente esistono come in seguito vedremo.

Nella via del centro, e principale che divide per mezzo il nuovo Borgo, ai due lati sorgono in perfetta eutritmia due Linee di fabricati per uso delle belle Arti, poiché si è immaginato collocare sulla Sinistra N.° 23. de' Studi per Pittori, e Scultori con abitazioni annesse; e sulla dritta N.° 24. altri Studi per lo stesso Uso disposti però in modo da potersi riunire per l'esposizione degli oggetti di belle Arti; locale che malagevolmente potrebbe trovare altrove la nuova Approvata Società degli Amici delle Arti, la quale potrebbe giovare temporaneamente, avviando così alla Spesa di costruirlo, la quale sarebbe assai grande per la necessaria ampiezza, e avrebbe difficilmente tutti gli annessi, e la convenienza, e la economia, che realizzar si possono nel progettato.

Due poi sono i vantaggi che immancabilmente deriveranno da questi Fabricati. Uno è, che i Luoghi attualmente occupati da tali Studi ne potranno facilmente tornare all'uso di abitazioni in particolare per le famiglie non molto agiate. L'altro, che si troverà in questi Studi appositamente costruiti la necessaria quiete, e luce opportuna, cose che difficilmente si possono ottenere nell'interno della Città.

Percorso tutto questo Stradone si torna sulla Via lungo il Tevere, ove farà testa un ponte N.° 25. che congiungerà la nuova Borgata col rimanente della Città, e coll'altro capo prenderà il mezzo del Porto di Ripetta.

Questo Ponte si propone venga costruito de materiali i più solidi, e quali usarono i Nostri Antichi in costruzioni di tal genere: Avrà soli due Archi ribassati ad oggetto

di sfuggire la corrente obligua, che necessariamente urterebbe i piloni ove dovrebbero essere fondati; rinnovando così l'inconveniente che ha cagionato, e reso frequente la rottura del Ponte Senatorio. La fontana che adorna il divisato Porto di Ripetta, Suntuosa opera di Clemente XI. Albani di sempre gloriosa Memoria, divisa in due e trasportata alla metà del ponte diverrebbe sorgente di comodo, così alla nuova, come alla vecchia parte della Città, formando inoltre una decorazione non mai formata in essa, che è ben degna di Roma, che tutte supera le Capitali nell'abondanza e nella disposizione delle acque. Così questo ponte non inferiore ad alcuno per solidità, nuovo per il partito, singolare per l'ornamento, diverrebbe per avventura non indegno di andar distinto col nome di Pio, col quale si ambisce di chiamarlo; massimamente che ai vantaggi sopraccennati si aggiungerebbe quello di agevolare la comunicazione col massimo Tempio della Cristianità come dello Stradone N.° 26 che conduce al Vaticano.

Conclusione

Allorquando il Governo stimasse opportuno per li esposti vantaggi ammettere e coadiuvare il progetto; per li propri vantaggi conserverebbe 1.º che accordasse la privativa per tutti gli Edifizj ad uso di pubblici Spettacoli, e per quelli di fabbricazioni privilegiate per un tempo da determinarsi. 2.º Cedesse il locale ove attualmente vi è il deposito de legnami da ardere cogli stessi oneri de' quali ora è gravato ad oggetto di erigersi degli Edifizj scopo del citato Editto. 3.º Coadiuvasse l'acquisto de fondi da occuparsi uno per l'intero e tre in ben piccola parte. 4.º Concedesse gratuitamente tutto il sopravanzo dell'acqua del Palazzo, e giardini Vaticani. 5.º Assumesse di pagare il tutto al saggio del Consolidato Romano per ovviare allo sborso della Somma capitale della Spesa occorrente per la costruzione del Ponte, Chiesa, muro di rivestitura della Riva. 6.º Accordasse l'esenzione della dativa, e tasse Strade per cento Anni.

Conseguenza immancabile di tali concessioni sarebbe la formazione di una forte Società della quale esistono alcuni elementi, che assumerebbe a se l'esecuzione di tutte e singole fabriche: allettata da una parte dalla sicurezza de' Capitali, e risposta conveniente perché basati su tanti fondi Urbani, locati avanti di esser costruiti, e spinta dall'altra dalla mancanza del modo di reinvestire il denaro.

Lo Spazio di tre anni sarebbe sufficiente alla costruzione di tutti gli Edifizj, e dell'istesso Ponte, e ne seguirebbe il collocamento al meno di centosessanta Famiglie e l'ambito livellamento delle pigioni, senza ledere il diritto di proprietà.

6. L'Archivio delle Proprietà Urbane (ASV, Archivio Particolare Pio IX, Oggetti vari, n. 36)

Beatissimo Padre

Una lunga esperienza ha dovuto far conoscere a Vincenzo Caponera Oratore, e Suddito fedelissimo della Santità Vostra la somma difficoltà, che sempre incontrasi nel

rinvenire Abitazioni proporzionate ai bisogni, e risorse delle Famiglie, che sono costrette a provvedersene; Quindi hà Egli immaginato un Piano, che umilia qui unito al Trono di Vostra Beatitudine diretto a stabilire in questa Dominante un Ufficio atto ad indicare le Case sfitte, e da sfitarsi; Questo provvede opportunamente ai bisogni del Pubblico; Somministra asilo a Chi lo ricerca, e si rinviene atto ad ogni cetto di Persone, proporzionato ai bisogni di esso, capace a sostenersene il peso, comodo per l'ubicazione, e fornito degli usi ricercati, mediante l'esibita da farsi dei Contratti Locatizj.

Ad ottenere però quanto si è accennato non manca, se non che la Santità Vostra si degni permetterne l'attivazione, la quale farà benedire incessantemente l'Immortale Suo Nome, che a tutela del Pubblico assicura per tal mezzo a Chiunque il Domicilio atto al bisogno, ed alle rispettive finanze.

Che se la Santità Vostra si determinasse in progresso, visti gli utili, che si riceveranno da questa Capitale, di fare attivare questo medesimo Piano anche nello Stato Pontificio, potrebbero impiegarli tanti miserabili, e l'Erario ritrarrebbe vistose somme, senza aggravio, e doglianze di alcuno.

Implora pertanto la Sovrana sanzione al Piano contenente l'attivazione, di un Ufficio intitolato = *Archivio delle Proprietà Urbane* = di questa Dominante, e dell'Agro Romano.

Da questa provvidissima misura infiniti vantaggi si ottengono per il Pubblico bene, pel Governo, per l'Erario, per li Tribunali, Polizia Generale, Vicariato, Parochi, e per tutti li Dicasterj indistintamente, e presenterà a Chiunque immediatamente le Abitazioni da poterne approfittare, e disporne nel tratto successivo; Annunzierà i Domicilj, e tutt'altro relativo a Locazioni, Proprietà, Rendita, commodi, ambienti, e durata di Contratto ecc. Provveduto così al bene pubblico cesseranno le inquietudini, ed i sacrificj sofferti da innumerabili Persone a danno delle proprie Famiglie.

Col permettere l'attivazione di questo benefico Ufficio non sarà mai abbastanza compensato il vantaggio, ed il servizio, che ne ritrarà il Pubblico, mediante il tenuissimo emolumento da pagarsi sull'Annuo Reddito di Pigione; Ed il pubblico Erario incasserà una cospicua somma dopo attivato l'Ufficio, e posto nella sua regolare esecuzione.

Dal Progetto qui annesso rilevansi le generali Disposizioni, l'Utilità per il Governo, e pel Pubblico, e l'Elenco degl'Impiegati occorrenti, riservandosi il Progettista di umiliare a tempo opportuno le diverse attribuzioni di Essi, nonché le Module di tutti i Registri da impiantarsi. Il Postulante non crede uscire dai limiti di un giusto compenso col proporre oltre all'approvazione del Ministero nominato, di ritrarre per il corso di Sei Anni il prodotto degli Emolumenti nel Piano stabiliti, tanto più, che su di esso vanno a caricarsi le Spese tutte rilevantissime di primo Impianto, non che le altre per gl'Impiegati, ed il quinto nitido da pagarsi a favore del Governo; Rimanendo altresì a vantaggio dell'Erario l'Introito cospicuo del Bollo sulle Locazioni, e dei Certificati tutti; Dopo il quale Sessennio il Governo avrà un vistosissimo Attivo, senza eccitare il minimo disgusto degli Abitanti,

quali anzi benediranno l'Immortale Sovrano, che permise l'attivazione di questo utilissimo provvedimento. La Beatitudine Vostra, come intenta al Pubblico bene, e cogliendo co' Suoi alti lumi l'importanza di questo utilissimo ramo del Pubblico, ed all'Erario, l'Oratore nutre la sicura speranza, che benignamente accogliendo il pensiero del Supplicante, vorrà munirlo di Sua Sovrana sanzione.

Che della Grazia.

Progetto di Vincenzo Caponera sull'organizzazione di un Pubblico Ufficio per l'Archiviazione delle Locazioni delle Proprietà Urbane esistenti in Roma, ed Agro Romano, da porsi in attività previa la Sovrana Sanzione di Nostro Signore Papa Gregorio XVI. felicemente Regnante.

Le molteplici, ed incessanti doglianze, che ovunque si ascoltano da ogni Ceto di Persone, che costrette ad abitare Case in affitto, si vedono allo spirare dei Contratti nella durissima, ed affliggente posizione di non potere rinvenire nuove Abitazioni adattate alla condizione dei requisiti, al bisogno, ed alle finanze dei medesimi, trovansi costrette ad abbracciare qualunque abitazione, che gli si presenta, con gravissimo loro danno, non essendo spesso proporzionate ai loro bisogni, ed alle loro risorse.

Avvenne tuttocì per mancanza di un Ufficio mai fin qui preveduto, e tanto necessario per provvedere a questo gravissimo disordine.

Questo interessantissimo provvedimento da prendersi ha determinato Vincenzo Caponera, che tanto ha smaniato, e sofferto per rinvenire un asilo adattato a suoi bisogni, e finanze, ad immaginare un Piano, che presenta a Chiunque è obbligato di rinvenire abitazione, un mezzo facile, e spedito, che provvede insieme a si importante oggetto, previene il danno degl'Inquilini, che delusi nelle loro ricerche, sono necessariamente obbligati, per non giacere sulle pubbliche vie colle loro Famiglie o a continuare ov'erano, sacrificando aumento di corrisposta, o costrette all'umiliazione di esserne per forza espulsi, tanto più, che la Legge pone in arbitrio de' Proprietarj aumentare le Corrisposte superiori alli Scudi Quaranta Anni, e così trovarsi nel disgustosissimo bivio o di rimanere senza abitazione, o soffrire forzatamente la espulsione dalla medesima con danno incalcolabile delle proprie Famiglie.

Attualmente poi si rende tanto più difficile il rinvenimento di Abitazioni, in quanto, che non si offre più al Pubblico l'indicazione sulle Porte dell'*Est Locanda*, qual mezzo agevolava ai ricercatori le Abitazioni d'aprofitarne.

Attivato il Piano di questo importantissimo articolo, che si Propone a protezione, e garanzia dei Proprietarj, e molto più degl'Inquilini, saranno incessanti le benedizioni di ogni Ceto di Persone per le provvide cure del Governo pel presente amorevole provvedimento, e sempre più si renderà immortale l'augusto Sovrano Gregorio XVI. che ne permise l'attivazione.

Tal mezzo, che si propone è un Archiviazione di tutte

quelle Case, Piani, Botteghe, Fondachi, Camere, Stanze, Locande, Alberghi, Dicasterj, Uffici, Magazzini, Lavatoj, Fienili, Granai, Olearj, Opificj, Lavorii, Cantine, Stalle, Rimesse, Teatri, Grotte, ecc., esistenti in Roma, ed Agro Romano, che dai Proprietarj si affittano, deponendo nell'Ufficio da intitolarsi *Archivio delle Proprietà Urbane*, l'Apoca di Locazione in carta Bollata, dalla quale risulta la durata della medesima, il numero degli ambienti affittati, la contrada, il Numero Civico, il numero del Piano, i comodi particolari, l'ubicazione, l'annua corrisposta, il nome, e Cognome del Proprietario, o del di Lui Rappresentante, nonché la Loro rispettiva dimora, e li nomi, e cognomi degl'Inquilini.

Dietro l'esibita di tale Locazione sarà nell'Archivio Registrata, e trascritta, e rimarrà presso l'Ufficio la copia parimenti in carta da Bollo; E colla medesima si otterranno infiniti vantaggi al Pubblico, ai privati, ai Proprietarj, al Governo, alla Polizia, all'Erario, ai Tribunali, alli diversi Dicasterj, al Vicariato, ai Parrochi, come sarà dimostrato. Il solo Emolumento da percepirsi di Baiocchi Venti sopra ogni Cento Scudi di Annua Rendita, metà degl'Inquilini, metà dai Proprietarj, non sarà mai l'analogo compenso per l'innumerevoli vantaggi, che il Pubblico ne risente; E l'Erario assicura un Reddito annuo costantissimo, senza eccitare la minima lagnanza del Pubblico, attesa la tenuissima imposizione, che può dirsi impercettibile.

Il medesimo Caponera Progettista intende caricarsi di ogni Spesa di primo Impianto per l'Ufficio di Archiviazione, nonché di tutte le altre per gl'Impiegati occorrenti ad organizzare ogni Registro necessario, ed opportuno per fare risentire gli effetti proposti al Governo, ed al Pubblico.

Il suddetto Caponera implora soltanto oltre all'approvazione del Ministero nominato nel presente, l'Emolumento per li primi Sei Anni da percepirsi di Bajocchi Venti sopra ogni s. 100. di Annue Pigiioni, da pagarsi metà dal Proprietario, metà degl'Inquilini. Il Governo ritrarrà il Quinto degli Utili Annuali, che risulteranno dal Registro di Introito per la durata sudetta.

Il Caponera nella speranza della sanzione Sovrana, che otterrà il presente nuovo Piano tanto utile, proficuo, e necessario, accennerà intanto li vantaggi, che ne risentirà il Governo in genere, ed in specie li diversi Dicasterj; Quelli, che ne risentirà il Pubblico in genere, ed in specie le diverse Classi di Persone, ed esporrà finalmente Disposizioni relative all'impianto dell'Ufficio di Archiviazione delle Proprietà Urbane, riservandosi di umiliare a tempo più opportuno le diverse Attribuzioni del Ministero, nonché le module dei diversi Registri occorrenti per l'andamento dell'Ufficio.

Questo Piano, quante volte piacesse, potrebbe ancora adottarsi nelle principali Città dello Stato Pontificio, ed utilissimo sarebbe nel Pubblico, potendo il Governo con questo Impianto impiegare tanti miseri Individui, che gemono nelle miserie, e l'Erario Pubblico ritrarrebbe una cospicua somma da questo ramo di pacifica Esigenza, mentre l'Imposizione non graverebbe il Proprietario, ne opprimerebbe l'Inquilino, essendo insensibile la quota di Emolumenti proposti per questo vantaggioso ramo di pubblica Utilità; E non sarà sperabile, che emolumenti si

tenui non si paghino volentieri da Chiunque riconosca li vantaggi infiniti, e comuni, che si risentono dal presente Progetto.

Dopo la succinta esposizione del Piano si viene ad accennare parzialmente l'utilità relativa al Governo, senza potere precisare l'altra, che seguito l'Impianto potrà verificarsi.

Utilità pel Governo

Il Pubblico Erario conoscerà la vera Rendita de' fondi Urbani, ed aumenterà l'attuale Cifra de' Fondi medesimi, conosciuta oggi nell'Estimo Censuario di soli s. 13,562, 768.74. per cui accrescerà la medesima, conoscendo il Reddito Reale, e per conseguenza potrà esigere maggior Dazio sulla Dativa, tanto più, che ritenendosi un Estimo effimero, e per massima suscettibile dell'aumento per ora incalcolabile, si vedrà colla esibita delle Locazioni il reale fruttato de' Fondi Urbani, che supererà la massima ritenuta dell'aumento medesimo, sul quale attualmente neppure si calcola sulla Fondiaria; E sul Reale Reddito basandosi la Dativa, potrà l'Erario ritrarre una somma più cospicua dell'attuale; E la imposizione sarà basata sulla Rendita Reale, che i Fondi producono; E per questa parte il Governo non udirà più reclami, ed infinite doglianze per parte di quelli, che credonsi gravati del Dazio, per essere attualmente imposto sopra un Capitale effimero, ritenendosi, che una parte de' Possidenti possono essere realmente gravati, non realizzando la reperibilità Stabilita, ed altra parte de' medesimi, realizzando più della Rendita fissatagli, non sono con giustizia tassati in confronto dei primi.

Percepirà l'Erario una somma cospicua sul Bollo delle Locazioni, che ora la maggior parte si stipolano in Carta Semplice. Questo Introito ascenderà a vistosa Somma, che se ne tralascia il calcolo, quale non può ne con certezza, ne approssimativamente indicarsi, attese l'innumerabilissime suddivisioni di ogni numero Civico tanto della Capitale quanto dell'Agro Romano.

Oltre a ciò l'Erario avrà ancora un parziale Introito dalla Carta Bollata, che verrà impiegata nel rilascio dei Certificati occorrenti per li varj casi, che potranno succedere, o per cause Giudiziali, Economiche, o per particolari Contratti, o per qualunque altra evenienza di operazioni, che potranno essere richieste.

Esigerà il Governo il quinto degli utili netti sulla tenuissima imposizione di Baiocchi Venti sopra ogni Scudi Cento di Pigiione annua per li soli primi Sei Anni, dopo i quali l'Erario potrà esigere un Introito più vistoso, Appaltando tale Provento, o ritenerlo per proprio Conto, dopo impiantato perfezionato, e posto nella sua esecuzione. La Polizia Generale ramo divenuto essenzialissimo per le circostanze de' tempi conoscerà con la maggiore speditezza, e precisione, il Domicilio di Chiunque avesse bisogno di rinvenire.

Il Vicariato, e li Parrochi potranno ottenere immediatamente il rinvenimento di tutte quelle Persone, che cambiando abitazione non denunciano al proprio Parroco la loro partenza, nè avvertono l'altro Parroco della nuova loro Dimora, rimanendo così occultati alla vigilanza Ecclesiastica.

La Commissione dei Sussidj conoscerà precisamente li Capitali, che potessero possedere, e l'Annua Pigiione, che si paga dai Sussidiati, e potrà prendere sulli medesimi quei provvedimenti opportuni per diminuire, o togliere i Sussidj, qualora la causa della deficienza de' mezzi, o la tenue Pigiione accusata ai Deputati Parrocchiali gli avesse fatti degni di essere sussidiati.

Colla vera conoscenza del Reddito parziale di ogni Fondo Urbano potrebbe servire di base per l'aumento, o diminuzione del Capitale attribuito ai Proprietarj nel Catasto de' Fondi Urbani, e questo potrebbe rettificarsi, colle norme del reale annuo Reddito risultante dalle Locazioni da esibirsi.

Utilità pel Pubblico

Qualunque Classe di Persone, che dimorano nelle Case appartenenti ai Proprietarj delle medesime, e che smanziano per Mesi, e Mesi per rinvenire Abitazione analoga allo stato, e loro condizione, confacente ai propri interessi, situata in quei luoghi per essi più adattati ai loro Impieghi, e traffichi, alla confacenza di Aria, e con quei comodi, che sono necessarj, come Acqua, ed ambienti desiderati, ed occorribili, Pigiione Annua, conoscenza del Proprietario, o del Rappresentante, e loro dimora, presentandosi all'Ufficio di Archiviazione troverà le Case disponibili, quelle da poterne disporre a giorni futuri, a Settimane, a Mesi, e preventivamente potrà dirigersi al Proprietario, trattare, e concludere anticipatamente il Contratto di Locazione, e così sarà pur anche provveduto a tanti sacrifici, che quotidianamente succedono a qualunque Classe di persone, le quali per la necessità di collocarsi, atteso il termine di loro Locazione, sono costrette a prendere una Casa comunque rinvenono, e che il più delle volte è sproporzionata alle loro forze. In questa guisa accaderà pel Proprietario una gara de' Concorrenti, e potrà meglio assicurare i suoi interessi, attesa l'emulazione dei medesimi, che può scegliere il più solvibile, frà quelli, che concorreranno.

I Proprietarj de' Fondi Urbani cesseranno di dolersi sull'aggravio, che suppongono risentire per la Tassa Fondiaria sul Capitale effimero pel quale attualmente sono tassati, giacché colla norma stabilita del vero reddito del Fondo Urbano pagheranno la Tassa fondiaria (quante volte così piacerà al Governo) sul giusto reddito del Fondo stesso, desunto dalla Locazione Archiviata. Il Pubblico potrà sperare ancora un Ruolo per la Dativa Reale scevro da ogni eccezione di aggravio, o di parziale condiscendenza (qualora il Governo vi convenga).

I Proprietarj potranno con più speditezza eseguire i loro affari, ed interessi, e con tutta la sicurezza faranno costare della Rendita annua, che ritraggono dalla loro proprietà Urbana, per rassegnarla a Chi si credesse cederla, e fare qualunque altro Contratto, che piacesse stipolare. Da quest'Ufficio si otterrà ancora il vantaggio ai Tribunali ed ai Litiganti di poter apporre Legali sequestri nelle occorrenze agli Inquilini colla massima speditezza, giacché presentatosi Chiunque all'Ufficio, rinviene immediatamente i Nomi, e Cognomi dei Proprietarj, ed Inquilini, ed i Fondi appartenenti al Sequestrante.

Qualunque disputa accadesse sù quanto riguarda il

Contratto Locatizio, perdendosi l'originale, o volendosi dalle Parti occultare, può essere decisa colla Copia autentica esistente in Archivio.

Disposizioni Generali / Per l'Impianto dell'Ufficio di Archiviazione / Delle Proprietà Urbane esistenti in Roma, / ed Agro Romano

Presentata l'Apoca originale di Locazione nell'Ufficio, si prenderà copia della medesima, e sarà quindi Registrata quella originale, trascrivendo sulla medesima la Registrazione, ed in seguito resterà Archiviata la Copia conforme, che nel caso di perdita dell'originale, rimane presso l'Ufficio la copia autentica per fare fede in qualunque tempo.

Mediante una grande Rubricella la Polizia Generale, e qualunque altro conoscerà il Domicilio di Chiunque colla massima prontezza, ponendosi Alfabeticamente i Cognomi, e Nomi dei Proprietarij, e degl'Inquilini.

Somministrerà al Governo la Cifra della Rendita, che produrranno Annualmente i Fondi Urbani alli Proprietarij dei medesimi, per servire, se così piacerà alla Direzione del Censo di base per stabilire l'introito della Tassa Fondiaria; e darà ancora, piacendo al Governo, i Cognomi, e Nomi dei Proprietarij dei Fondi Urbani, per tassarli ciascuno in proporzione della Possidenza.

Darà alla Polizia Generale, alle Presidenze dei Rioni, al Vicariato, alli Parrochi, alla Commissione dei Sussidi, alla Direzione del Censo, alli Tribunali, tutte le notizie, che richiederanno senz'alcun emolumento durante li primi Sei Anni.

Si organizzerà un grande Registro Alfabetico de' Cognomi, e Nomi dei Proprietarij, altro degl'Inquilini, altro di riunione di Proprietà sotto il Proprietario medesimo, altro per Contrada per facilitazione di rinvenimento o del Proprietario, o dell'Inquilino, o della Casa, se mai il Requirente non avesse cognizione della ricerca.

S'impianterà un Movimento, dal quale risulteranno il principio, e fine delle Locazioni per comodo del Pubblico, e sarà suddiviso per Contrade, e per Proprietarij; Altro Registro sarà attivato contenente l'Introito Giornaliero; ed altro, che presenterà la Cifra dell'Introito, che ogni Proprietario ritrae annualmente dalli suoi rispettivi Fondi Urbani.

Spirata la Locazione l'Ispectore da destinarsi si presenterà sul luogo della Casa per verificare, se rimanga sfitta, o di già riaffittata senza avere esibito il nuovo Contratto all'Ufficio e proseguirà ad invigilare fino a tanto che non siasi rinnovata la Locazione, la quale, se non si presentasse nei Dieci giorni dopo fatta per registrarla, trascriverla, ed Archivarla, si stabilirà una multa discretissima a carico del Proprietario, e dell'Inquilino.

La tenuissima imposizione per Emolumenti proposti sopra ogni Scudi Cento di Annua Pigione farà fronte per Sei Anni al Pagamento degl'Impiegati, Carta, Libri, Siggilli, Pigione, Stigili, Fuoco, Lumi, e tutt'altro, che sarà necessario per l'impianto dell'Ufficio, e per l'andamento del medesimo.

Terminati li primi Sei Anni, potrà il Governo Appaltare o mandare per proprio Conto questo ramo di pacifico Introito, mantenendo però nei rispettivi posti tutti

quegl'Impiegati, che al termine suddetto si troveranno all'Ufficio, i quali avranno coadiuvato con la loro Opera a mandare ad effetto questo ramo di pubblica, e privata Utilità.

Saranno esenti dall'Archiviazione delle Locazioni tutti li Stabilimenti, che non affittano ad alcuno.

Dovranno però essere soggetti alla esibita delle Locazioni tutte quelle Corporazioni Religiose, che attualmente affittano parte de' loro Conventi, Monasterj, e Case a Secolari, ed Ecclesiastici.

Non si conoscerà in questo Ufficio il vero prodotto dei primari Palazzi di questa Dominante, perché abitati dai rispettivi Proprietarij; Come egualmente saranno esenti dall'Archiviazione tutti quegli altri Fondi Urbani, che abitano li Proprietarij medesimi, o servono per loro uso. Il medesimo sarà praticato per tutti quelli Stabilimenti abitati da Ecclesiastici Secolari, e Regolari.

Lo stesso avrà luogo per gli Edificj, ed Opificj che si dirigessero per proprio Conto dalli Proprietarij de' medesimi. Saranno parimenti esenti dall'Archiviazione tutte le Case di delizia, esistenti nell'Agro Romano, qualora non si affittino, e si ritenghino per proprio uso dalli Proprietarij delle medesime.

Si eseguirà lo stesso per li Fabricati nelle ville, quante volte non si affittino.

Sarà concessa facoltà al Progettista di far pagare una multa analoga a tutti quelli, i quali scuoprendosi e verificandosi l'affitto di qualche Casa senza Locazione, credesse occultare all'Ufficio il Contratto; Altra Multa dovrà stabilirsi a carico di quelli, che potessero simulare li Contratti Locatizi. Il Governo pertanto pel regolare andamento di quest'Ufficio, niuno dovrà eccettuare a non adempiere alla esibita della Locazione, altrimenti non si otterrebbero tutti li vantaggi proposti.

Se la Locazione si facesse per più Anni, il Pagamento per gli Emolumenti per l'Archiviazione si potrà fare per solo primo Anno nell'atto della esibita, e Registrazione della Locazione, e per li futuri anni, che durerà la medesima, ogni anno nello stesso giorno della esibita, e Registrazione, dopo dieci giorni, che si attenderà al pagamento volontario, si intimerà al Proprietario il pagamento degli Emolumenti Scaduti, accordandogli ancora altri Cinque giorni a pagarli, dopo li quali, si procederà colli dritti Fiscali, assegnando li più discreti Emolumenti sia per l'avviso in Stampa, sia per l'Intimazione, sia per esiggere col Mandato, come praticasi negli altri Proventi, e Dazj Camerali.

Se le Locazioni si facessero temporaneamente, e non giungessero ad un Anno, saranno ragguagliati gli Emolumenti in proporzione del tempo, che durerà la Locazione.

Per comodo del Pubblico l'Ufficio di Archiviazione si procurerà, che sia posto nel luogo più Centrale, e sarà aperto dal suono della campana di Monte Citorio, fino alle due dopo il mezzo giorno, e si riaprirà alle ore 24 — fino alle ore due della Sera, salve quelle variazioni da farsi pel maggior comodo del Pubblico.

Per li Semplici rincontri verbali di Case sfitte, e da Sfitarsi niun Emolumento sarà percepito dagli Officiali di Archiviazione.

Li soli Impiegati potranno eseguire li rincontri nei Regi-

stri a forma delle richieste, che verranno fatte, e perciò sarà vietato a Chiunque di rincontrare da per sé solo, quello, che potrà occorrergli per la gelosia delle Carte, e Registri appartenenti all'Archivio.

Tutti gli altri Impiegati, che si conoscessero indispensabili per l'andamento dell'Ufficio saranno nel diritto dopo il sessennio di mantenersi nell'Impiego.

Tutti gli altri Scrittori, che occorreranno per l'Impianto, e per la progressione dei Sei Anni, saranno a tutto carico,

mo del venturo Anno 1837, permettendo quindi dopo la Pontificia sanzione, che il Direttore possa con pubblica Notificazione render note le provvide disposizioni stabilite a vantaggio del Pubblico bene, invitando anticipatamente Chiunque a depositare nell'Ufficio, che sarà annunziato della sua Situazione, le Apoche attualmente vigenti, ed il Pubblico si uniformi a quanto nel presente Piano resta stabilito, e disposto per la plenaria esecuzione del medesimo.

Elenco degl'Impiegati occorrenti per l'Ufficio di Archiviazione delle Proprietà Urbane, che il Progettista Vincenzo Caponera implora dalla Clemenza di Nostro Signore la Sovrana sanzione, salve le ulteriori amplificazioni, e variazioni che potessero riconoscersi necessarie all'oggetto.

Qualifica	Cognomi, e Nomi	Soldo Mensile	Osservazioni
Presidente			Dei dicontra Principali Impiegati, se n'è lascia la libera elezione al Governo di Sua Santità, con quell'onorario che stimerà conveniente trattandosi d'Impiegati che debbono essere di tutta piena sua fiducia.
Direttore			
Revisore Generale			
Fiscale	Folchetti Carlo	s.12.—	
Segretario	Neri Salvatore	» 35.—	
Archivista	Caponera Vincenzo (Progettista)	» 35.—	
Computista	Ceccarini	» 25.—	
Cassiere	Corsi Giuseppe	» 35.—	
	Ciampi Ferdinando	» 18.—	
	Neri Filippo	» 18.—	
Verificatori	Belli Mariano	» 18.—	
	Carlini Bernardo	» 18.—	
	Arati Giovanni	» 12.—	
	Sodani Ulisse	» 12.—	
Vice-Verificatori	Bombelli Paolo	» 12.—	
	Torrenti Sebastiano	» 12.—	
	Spanelli Filippo	» 15.—	
	Lofari Giuseppe	» 15.—	
	Fabris Stanislao	» 15.—	
	Vasquez	» 15.—	
	Caponera Antonio	» 15.—	Figlio dell'Autore del Progetto
Scrittori	Ciampi Luigi	» 15.—	
	Mallerini Giuseppe	» 15.—	
	Onofrij Francesco	» 15.—	
	Piazzesi Luigi	» 15.—	
	Bassetti Giuseppe	» 15.—	
Portieri	Arati Angelo	» 10.—	
	Lorenzoni Francesco	» 10.—	
Portieri Sopranumeri	Ciardafelli Andrea	» 6.—	
	Balzani Francesco	» 6.—	

e spese del Progettista, preferendo la scelta dei medesimi fra quelli più abili esistenti ora nella Segreteria, ed Uffici d'Ispezione de' Pubblici Lavori, ai quali accordato un discreto, ed analogo soprassoldo, s'istruiranno di un ramo più utile pel Governo, e questo dopo il Sessennio erogherà a proprio vantaggio quella somma, che ora simministra alli Scriveri de' Pubblici Lavori di Beneficenza. E perciò alle occorrenze dei medesimi per risparmio di Spese, s'implora fin da ora la facoltà di richiederli all'Emo Sig.^o Cardinale Presidente dei Sussidi, o suo Delegato con quel Soldo, che attualmente ritraggono, restando a carico del Progettista rassegnargli un Soprassoldo adattato alla loro abilità, ed alla fatica a cui si presteranno. Si spera, che il Santo Padre conosciuta l'utilità pel Pubblico, e pel Governo vorrà munire di Sua Sovrana approvazione il presente Progetto, per porsi in attività col pri-

Ristretto

Utilità e vantaggi risultanti dall'attivazione dell'Archivio dei Contratti Locatizi delle Proprietà Urbane di Roma ed Agro Romano, proposto da Vincenzo Caponera alla Santità di Nostro Signore Papa Gregorio XVI, e rimesso con Rescritto dei 27. Ottobre 1836. di Sagra mano di Sua Santità, all'Emo Sig. Cardinale Gamberini Segretario degli Affari di Stato interni.

Ristretto del Progetto, e basi sulle quali è appoggiato

Coll'esibita dei Contratti Locatiz delle Proprietà Urbane all'Ufficio di Archiviazione si conoscerà il reale Reddito, che li Fondi Urbani producono, ed il Capitale, che oggi il Governo effimeramente conosce in s. 13,562,768.

e 74. sul quale basa la Tassa fondiaria in baj 70 per ogni s. 100 che ne ritrae l'Erario sulla cifra erronea di soli scudi 80,000. E per questa valuta, molti reclamano e nulla ottengono, perché come furono effimeramente portati nei Ruoli Daziali, così si mantengono fino ad una nuova modificazione, che ha promesso il Governo effettuare, ad onta, che parte de' Possidenti giustificino al Censo di essere gravemente tassati, ed altri non gravati perché voluti tollerare, rimane la Cifra dei primi, e secondi spesa fino a nuove determinazioni, come si è verificato coll'ultima Notificazione di Segreteria di Stato per gli affari interni; E così equilibrata la giustizia della Tassa Fondiaria, la maggior parte dei Possidenti di case anelano, e sia questo ramo di Dazio equilibrato colla giustizia, e colle norme più valide dell'Arte Geometrica, Archittonica, ed aritmetica.

A togliere la disparità di Estimo dato agli Fondi Urbani effimeramente dagli Incaricati in allora dal Governo, colle Locazioni da esibirsi all'Ufficio di Archiviazione (o provvisoriamente accedere sopra ogni Località Tassata, e formarne uno stato colle nozioni verbali) si ripara a quanto si è fin qui operato cerveloticamente sugli Estimi statuiti nella Dominante, e cessano li reclami dei Possidenti, perché saranno tassati sul vero reddito, che ritraggono dai loro Fondi.

Il Governo permettendo l'esibita delle Locazioni conoscerà il vero reddito, che Roma, e suo Agro produce e rimarcherà, che non scudi 13,562,768.74. sia il vero valore di questa Dominante, e suo Agro ma quello almeno di s. 100.000,000 sulle quali calcolati di Baj 70. di Dativa, il Governo può ritrarre s. 700,000 invece dei s. 80.000, che oggi percepisce sulle Fondi Urbani.

Saranno esclusi da questo Ufficio di Archiviazione tutti quelli, che abitano le proprie case, e porzioni di esse, le Botteghe, Stalle, rimesse, Opificj, ed Edificj, che conducono per proprio conto, come le case di diporto, ville ecc. La tassa da imporsi per l'Archiviazione sarà di un Quattrino a scudo sull'annua Pigione da pagarsi annualmente all'Ufficio, la metà dal Proprietario del Fondo, e la metà dall'Inquilino.

Qualunque contravvenzione sarà punita con multa pecuniaria, da fissarsi a norma del Progetto.

A togliere l'incommodo ai Proprietarj dell'esibita delle Locazioni, potrebbe il Governo obbligare li Proprietarj a stipolare li Contratti Locatizj privatamente all'Ufficio di Archiviazione.

Utilità pel Governo sull'Archiviazione dei Contratti Locatizj de Fondi Urbani, di Roma, ed Agro Romano

Aumento di Prodotto di Tassa fondiaria colla cifra attuale in baj. 70. per ogni s. 100 invece di s. 80,000 annui s. 620.000.—
Il Governo volendo, può diminuire l'imposizione ai Possidenti per l'aumento di Cifra del capitale da verificarsi.

Introito Annuo di Bollo sulle Locazioni da prendersi all'Ufficio, calcolando le medesime per un numero almeno di 40.000 compreso il Duplicato, che a baj 21/2 importerà s. 500.—

Simile di carta da Bollo pel rilascio dei diversi certificati dall'Ufficio di Archiviazione, si calcola un 20^{mo} del Bollo delle Locazioni, dovendosi impiegare la carta di Baj. 10. come si pratica dagli Officj Camerali s. 200.—

Quinto degli utili sul quattrino a scudo di annua Pigione, si calcola approssimativamente s. 5.000.—

Aumento d'introito pel Governo s. 625,700.—

oltre li s. 80,000 che attualmente ritrae sulla Tassa Fondiaria de' Beni Urbani.

La Polizia G.le, le Presidenze, il Vicariato, li Parrochi, sapranno con più certezza li domicilj di chiunque.

La Commissione dei Sussidj, conoscerà se il sussidiato, o quello da sussidiarsi è possessore di alcun Fondo Urbano, o paghi quella Piggione denunziata al Deputato Parrocchiale per la quale fosse stato fatto degno del Sussidio.

Altrettanto succederà per tutti quelli, che appartengono alla Commissione de' Lavori di Beneficenza, e per gli altri, che implorano per esservi ammessi.

Il Governo esigerà maggiori Dazj sul Bollo, e Registro per li molteplici Giudizj, che si attiveranno dai particolari, che per mancanza dei verj Domicilj, e reali annue Rendite non possono ora eseguirsi.

Percepirà ancora il Governo ulteriori Dazj sul Bollo, e Registro, sulle vendite all'Asta pubblica, effettuandole sul vero reddito del Fondo da subastarsi capitalizzandolo coll'Annua rendita, che quello realmente produce.

Il Governo medesimo provvederà all'angaria che molti Proprietarj esercitano a danno degl'Inquilini, che dal Pontificato della S.M. di Papa Leone XII si è in ogni Anno prorrogata, ad oggi fino a nuove disposizioni per mancanze di Case. Queste si possono dedurre dalle anue Pigiioni in ogni Contrada, Piazze e Vicoli, che li med.¹ ambienti vi siano, usi comodità ec. e calcolate le diversità di Piggione sull'identico numero di ambienti, usi e commodi, si potrebbe prendere la media proporzionale, e fissare così stabilmente le Pigiioni nella Dominante, ed Agro Romano senza ledere i diritti dei proprietarj, li quali possono con tutta giustizia frenarsi dal Governo, come la Suprema Segreteria di Stato provvide nell'anno 1824. all'angaria praticata da Giacinto Tuschi nella percezione delle moliture nei Distretti di Tivoli, e Subiaco, ad onta delle concessioni delle med.¹ per pubblici Istromenti per l'antichissima consuetudine che ne formava una Legge, e delle corrispettive, che ne pagava in specie alla Mensa Episcopale di Tivoli, alla Mensa Cardinalizia di Subiaco, alla R.C.A.; ed a tanti altri Proprietarj, che l'autorizzavano alla percezione di 60. 70. e 75. Libbre a Rubbio, e con tuto ciò la S.M. di Leone B.^o XII. ridusse le moliture dei due distretti di Tivoli e Subiaco a sole Lib.^o 30 a Rubbio, ed obbligò il Tuschi alla restituzione del di più percepito nel tempo passato alle rispettive Comuni, alle quali furono riversate varie migliaia di scudi.

Altrettanto perciò può praticarsi colli Proprietarj delle Case, che abusano del libero commercio, e volendosi

calcolare l'area, e cementi, questi costano egualmente in tutta la periferia di Roma la quale essendo vaga, sono perciò varj i prezzi delle piggioni, e di questi perciò ritenendo le più miti, sarà la base dei prezzi da pagarsi; Formata così dal Governo una regolare Tariffa di ambienti, usi, e località di ogni contrada, Piazze, e vicoli, avrà provveduto agl'Inquilini, all'angaria de' Proprietarj, e premiata l'onestà de' med.¹ colla media proporzionale, che produrrà il minore col maggior prezzo delle Pigiioni di simili ambienti nelle stesse Località, ed il Pubblico verificherà le promesse in ogni anno ripetute fin qui senza effetto.

Qualunque notizia occorresse ai diversi Dicasteri del Governo sarà immediatamente somministrata dall'Ufficio gratuitamente.

Utilità pel Pubblico sulle contratti Locatizj de' Fondi Urbani in Roma, ed Agro Romano

Li Possidenti de' Fondi Urbani in Roma, ed Agro Romano potranno dal Governo essere sgravati dall'Annua Tassa Dativa poiché esso col Progetto di Archiviazione potrebbe ritrarre s. 620,000. più degli s. 80,000 che oggi riscuote e potrebbe ridurre la Tassa invece di Baj. 70. per s. 100. a Baj. 20. ed il Governo percipirebbe invece di s. 80,000 la somma di s. 140,000.

Coll'attivazione dell'Ufficio d'Archiviaz.^o il pubblico accedendo al med.^o rinviene la casa alla propria condizione, e finanze, conoscendo li ambienti, gli usi, commodi, piggione, ubicazione, Proprietario, Esattore condizioni ec.

Li Proprietarj con più sollecitudine affitterebbero li loro Fondi, e colla gara de' concorrenti potrebbero essere maggiormente cautelati nei propri interessi.

Vendendosi all'Asta Publica li Fondi per Auzione, li Proprietarj dei med.¹ potranno ritrarre una somma maggiore di quella, che oggi ritraggono, perché si pongono all'Asta col capitale effimero desunto dal Censo, qualora si potessero colla rendita Annua che si rileva dall'Archivio, capitalizzandola a norma di pratica.

Li Proprietarj de' Fondi Urbani potranno con più espeditezza eseguire i loro affari, facendo a chiunque conoscere la Possidenza Urbana non solo, ma la realtà della rendita Annua, che ne ritraggono, e con questi elementi potranno con più sicurezza, e sollecitudine effettuare Cessioni, a altro qualsiasi contratto delle loro annue rendite.

Potranno li Proprietarj de' Fondi Urbani, che si riconosceranno onesti ottenere una piggione maggiore di quella, che oggi ritraggono in proporzione di quelli, che angariano gl'inquilini, quante volte al Governo piacesse di provvedere colle norme accennate nel Progetto.

Li Proprietarj, e gl'inquilini sarebbero garantiti de' loro contratti Locatizj qualora si Archiviassero e la perdita di uno de' med.¹ appartenenti alle parti Contraenti, rimanendo un esemplare all'Ufficio farà Legale Testimonianza del contratto seguito fra il Proprio, e l'Inquilino, in caso ancora di occultazione, che per qualunque titolo volesse praticarsi.

Se al Governo piacesse potrebbe obbligare li Proprietarj a

far stipolare privatamente li contratti Locatizj all'Ufficio d'Archiviaz.^o; e per la vendita di essi, e per non obbligare all'esibita dei med.¹ rinnovando primieramente quelli vigenti, per cominciare lo stato Generale de' Fondi. Tutte le ricerche verbali occorrenti al Pubblico saranno gratuitamente annunziati.

Alla Santità di Nostro Signore Papa Gregorio XVI. Felicemente Regnante

27 Ottobre 1836
Al Card. Segr.^o per gli Affari di Stato interni

Per Vincenzo Caponera
Domiciliato Piazza Colonna Trajana Num.^o 40.

Attribuzioni per gl'Impiegati all'Ufficio di Archiviazione sulle Proprietà Urbane di Roma, ed Agro Romano

Attribuzioni Per il Presidente

Il Presidente sarà il Capo del Dicastero dell'Ufficio di Archiviazione.

Ad Esso saranno rimesse tutte le Istanze relative al medesimo Ufficio. Egli stabilirà i Regolamenti, e Leggi Disciplinarij, che rimetterà al Direttore per l'esecuzione.

Esso definirà ogni Istanza, che il Direttore riferirà, qualora ne avesse avuta la remissione, e potrà essere rappresentato dal Direttore stesso, allorchando così piacesse al Presidente; Esso accorderà Gratificazioni agl'Impiegati meritevoli, come eserciterà la punizione alli medi. Firmerà li Ruoli degli Impiegati, e qualunque Ordine di Pagamento. Farà invigilare sul preciso regolare andamento dell'Ufficio, e sulla esattezza della Contabilità, acciò il Governo non venga defraudato sugl'Introiti, né gravato sulle Spese. Il Presidente infine riveste le più estese facoltà sù tutti gl'Impiegati appartenenti a questo ramo, e qualunque Rapporto sarà al medesimo indirizzato.

Attribuzioni per il Revisore Generale

Il Revisore Gen.^{le} porterà la sua vigilanza sull'esatto adempimento dei doveri inerenti ad ogni Impiegato sugli Registri di ogni specie, acciò siano tenuti alla giornata. Invigilerà su tutti gl'Introiti devoluti all'Ufficio, acciò siano fedelmente allibrati, e le cifre dei medesimi siano reali, e non equivoche, affinché il Governo non venga in niuna guisa defraudato; Ed il Pubblico non sia gravato dalla Tassa per l'Archiviazione, o da quella per certificati da rilasciarsi; Ed in caso d'inadempimento ne farà Rapporto o al Direttore se riguarda il med.^o, o al Presidente, se non appartiene alla Direzione. Il Revisore è incaricato osservare quanto si pratica dagli Impiegati, per essere dalla Superiorità provveduto.

Impianto Per L'Ufficio di Archiviazione delle Proprietà Urbane di Roma, ed Agro Romano Progettato da Vincenzo Caponera

Elenco dei Registri, Module, e Stampe occorrenti per l'Ufficio di Archiviazione delle

1. Archivio. Registro Generale delle Locazioni presentate, e Registrate all'Ufficio.
2. Idem. Registro dell'Introito prodotto dall'Archivio per estratto dal med.^o rilasciati
3. Idem. Apoca di Affitto de' Fondi Urbani da Archiviarsi
4. Segreteria. Protocollo Generale delle Lettere dirette all'Ufficio
5. Idem. Protocollo Gen.le delle Lettere spedite dall'Ufficio
6. Idem. Registro dell'Introito prodotto dalla Segreteria per estratti da essa rilasciati
7. Idem. Intestazione di Lettere
8. Computisteria. Registro delle Locazioni tassate dal Computista
9. Idem. Registro degli Emolumenti da pagarsi dai Proprietari, ed Inquilini all'Ufficio
10. Idem. Registro degli Introiti particolari tassati dalla Computisteria
11. Idem. Registro dell'Introito prodotto dalla Computisteria per estratti rilasciati
12. A. Idem. Registro Alfabetico delle Proprietà Urbane riunite sotto la Possidenza di un medesimo Proprietario
13. B. Idem. Registro simile sotto la dicontra Lettera
14. C. Idem. Simile
15. D. Idem. Simile
16. E. Idem. Simile
17. F. Idem. Simile
18. G. Idem. Simile
19. I. Idem. Simile
20. L. Idem. Simile
21. M. Idem. Simile
22. N. Idem. Simile
23. O. Idem. Simile
24. P. Idem. Simile
25. Q. Idem. Simile
26. R. Idem. Simile
27. S. Idem. Simile
28. T. Idem. Simile
29. U. Idem. Simile
30. V. Idem. Simile
31. Z. Idem. Simile
32. A. Idem. Registro Alfabetico delle Proprietà Urbane per rinvenirsi col Cognome dell'Inquilino
33. B. Idem. Registro Simile sotto la dicontra lettera
34. C. Idem. Simile
35. D. Idem. Simile
36. E. Idem. Simile
37. F. Idem. Simile
38. G. Idem. Simile

Proprietà Urbane di Roma, ed Agro Romano

39. I. Computisteria Reg.^{no} simile sotto la dicontra lettera
40. L. Idem. Simile
41. M. Idem. Simile
42. N. Idem. Simile
43. O. Idem. Simile
44. P. Idem. Simile
45. Q. Idem. Simile
46. R. Idem. Simile
47. S. Idem. Simile
48. T. Idem. Simile
49. U. Idem. Simile
50. V. Idem. Simile
51. Z. Idem. Simile
52. A. Registro Alfabetico delle Proprietà urbane riunite sotto le rispettive Contrade
53. B. Computisteria Reg.^{no} simile sotto la dicontra lettera
54. C. Idem. Simile
55. D. Idem. Simile
56. E. Idem. Simile
57. F. Idem. Simile
58. G. Idem. Simile
59. I. Idem. Simile
60. L. Idem. Simile
61. M. Idem. Simile
62. N. Idem. Simile
63. O. Idem. Simile
64. P. Idem. Simile
65. Q. Idem. Simile
66. R. Idem. Simile
67. S. Idem. Simile
68. T. Idem. Simile
69. U. Idem. Simile
70. V. Idem. Simile
71. Z. Idem. Simile
72. Comp.^{na} Registro delle Abitazioni disponibili ogni Mese
73. Idem. Modula de' Mandati a Madre, e Figlia
74. Idem. Registro delle spese per le quali si è spedito l'ord. di pagamento al Cassiere
75. Idem. Ruolo Mensile degli Impiegati all'Ufficio
76. Cassiere = Registro degli Introiti incassati prodotti dagli Emolumenti tassati dal Computista sulle Locazioni
77. Idem. = Registro di Esito relativo ad ogni Pagamento fatto dal cassiere
78. Idem. Stato d'Introito, ed Esito Mensile
79. Cursore = Registro degli Avvisi, Intimazioni, e Mandati spediti contro i Morosi
80. 81. Idem. Avviso, ed Intimo a pagare gli Emolum.^{ti}
82. Idem. Mandato Esecutorio
83. 84. Idem. Avviso, ed Intimo a pagare Multe per contravvenzione ai Regolamenti
85. Idem. Mandato Esecutorio
86. 87. Modelli di Registrazione con targhe per l'Archivio, Computisteria, e Cassa
- 88.

7. «Progetto sul modo di provvedere alla penuria delle Case per i poveri di Roma» (ASV, Archivio Particolare Pio IX, Oggetti vari, n. 53)

Il Popolo Romano fra la sua gioia si permise alzare un grido al Glorioso Pio IX richiedendo la fabrica delle Case per i poveri

Di somma gloria all'epoca presente sarà l'effetto del progetto qui dicontro trascritto; e quand'anche si ammetta di variarlo nell'esecuzione, conservandolo diretto all'utile fine a cui esso mira, resterà sempre distinta lode a chi lo presentò per la gloria dell'Augusto Sovrano e per il bene di Roma, né forse si ravviserà immeritevole di far parte di una Costituzione che riaferma quella della S.M. di Gregorio XIII. = Que publice utilia = adattandola alle veglianti leggi e regolamenti.

Ai principali articoli del progetto stesso si contrappongono sommamente le seguenti dieci osservazioni.

La mancanza di case denota pubblica prosperità, perché è prova di accrescimento di popolazione.

1. Veramente le case mancano perché convertite in palazzi.

1. Questa è la vera causa, poiché molti speculatori fabbricarono nell'area di umili casette, se non palazzi, grandiose case anche per ritrarne grandi affitti.

Sarebbe improvido che l'Erario rovinato si accingesse a tale opera: impazziscono i Governi quando vi si occupano direttamente.

2. Il Governo autorizza, anima, dirige, ma non paga e non fabbrica le case né per i poveri né per i ricchi: Il povero Gregorio fu ingannato turpemente.

2. È giusta questa massima, e per estenderla maggiormente, converrebbe variare il divisamento indicato nel seguente n. 4.

V'è il modo di fabbricare senza i quattrini del Governo.

3. Sia resa massima indeclinabile in forma di Legge pubblicata, che chiunque in avvenire divenga appaltatore lucroso del Governo sotto qualsivoglia aspetto (di Macinati, Amministrazioni Camerali, ecc.) subisca l'obbligazione di fabbricare una o più case per i poveri secondo l'entità ed il lucro presuntivo dell'appalto.

3. Questa massima potrebbe essere l'oggetto di un articolo del Capitolato Speciale di ogni appalto: non determinandosi però in quale proporzione dovranno contribuire, od obbligarsi gl'Appaltatori, resterà aperto l'addito a trattative, all'arbitrio ed al monopolio.

4. Sorgerà la fabrica in un luogo, in un area, sopra un tipo che destinerebbe e darebbe il Governo: al Governo sia riservata la sola vigilanza del corso dell'edifizio. La Casa o Case restino in piena proprietà del fabbricante, e privilegiata di dazio per un certo tempo.

4. Si potrebbe ancora esonerare l'Erario dalla compra dell'area che dovrebbero donare al proprietario delle ca-

se da costruirsi nell'area medesima: ogni casa potrebbe essere per uso di quattro o sei famiglie al più, e perciò di tre piani, ogn'uno di quattro camere di lato palmi venticinque.

5. Tale obbligazione non pregiudica il Governo nelle consuete condizione e gara: La Casa o case non sarebbero che una obbligazione onesta e giusta sopra imposta all'appalto: chi non vuole la condizione ne lasci l'appalto.

5. Quanto maggiore è il numero degl'oneri estranei che si impongono negl'appalti, tanto minore è l'entità delle offerte o l'utile della stazione appaltante: Vero è che nel caso concreto, non è un dono che si esige dagl'Appaltatori, ma bensì il solo impiego di una somma in una o più case che restar devono di loro proprietà, e con qualche privilegio per qualche tempo.

6. Il Governo potrebbe ripartire le aree e case per pubblico comodo in Monti, a Campo Vacino, allo Stradone di S. Giovanni, Cerchi, Trastevere, Traspontina, ove sono chiese per il bisogno spirituale dei nuovi inquilini.

6. Le aree da assegnarsi nelle dicontro indicate località, o sono di privata ragione, e converrebbe acquistarle attenendosi al paragrafo 6° della succitata Costituzione ed a cura e peso degl'Appaltatori; o sono di uso pubblico, e converrà osservare di non minorare soverchiamente i Spiazzi che sono di ornamento, comodità e salubrità, e di non occupare un suolo che sia stato scoperto per conoscere gl'avanzi di Roma antica, od altro suolo in cui dovrebbero estendere li Scavi. È però certo che in più parti della Città non manca suolo per fabbricare liberamente, ma come ovunque si cangiano o si nascondono le casupole per ottenere o per migliorare l'ornato pubblico, così in Roma può farsi, non già formando abitazioni signorili, ma bensì case di proporzionata altezza, compartite nel loro interno con la semplicità acconcia alla classe più infima della popolazione: In tal guisa si potrebbe moltiplicare le case nelle aree stesse ora occupate in più luoghi da piccoli abituri, in mezzo ed in prossimità dell'abitato di Roma, e perciò nella parte più sana, ove toglierebbero ciò che deturpa i lati di più strade.

7. Forse questo progetto maturato e digerito che sia non dispiacerà: Certo che il popolo sarà contento, e le pigioni col tempo diminuiranno. Sisto V., Alessandro VII. Urbano VIII. così aprirono varie strade. Sisto V se non moriva, avrebbe unito Recanati con Loreto.

7. L'obbligazione generica che vorrebbe dare agl'appaltatori, e che si dovrebbe determinare a tavolino in ogni contratto, lasciando ai medesimi le case da costituirsi, non è combinabile con il divieto, se non espresso certamente desiderabile, di migliorare la condizione delle case stesse a solo fine di ricavare maggiore affitto.

8. L'autore del progetto sicuramente non si nasconde alcun interesse di cui grondano tutti i progetti. Il fine è uno solo, la gloria del Papa, il bene di Roma.

8. Molte sono le cose da combinarsi per procurare alle famiglie povere un'abitazione a poco prezzo, sul divisa-

mento di ottenere la costruzione delle case a spese degl'appaltatori, e senza alcun aggravio dell'Erario. Non sono insuperabili a mio credere le reali difficoltà e molto meno le apparenti ed il fine del progetto merita ogni considerazione, trattandosi di frenare ciò che produce al povero la privazione di un ricovero salubre o di otenerlo comunque ci sia a caro prezzo, così pure le eccessive pigioni che devono pagare quelle famiglie che sono costrette a collocarsi sotto l'altrui tetto.

9. Nel considerare tutte le difficoltà che si possono affacciare nell'adottare l'esecuzione dell'indicato progetto, si potrebbe ancora ponderare se convenisse aggiungere per lo stesso fine, altra vendita al miglior Stabilimento di pubblica beneficenza, conoscendo prima la regolarità la semplicità e l'economia della sua amministrazione, e che questi impiegasse i mezzi disponibili a costruire nuove case in suolo occupabile, a edificarne in luogo di altre cadenti, anguste, insalubri ed improprie, attenendosi all'indicata Costituzione. La rendita si potrebbe ricavare coll'esigere un tanto per cento sull'ammontare di tutti gl'appalti, pagabili annualmente per quelli di lunga durata, ne quali la ritenzione dovrebbe essere maggiore che in quelli di minor tempo ed importo, fissando il minimo negl'altri di breve termine. L'introito formerebbe una Cassa, con cui poter pagare il costo dell'area o fondo, la costruzione della nuova casa, o la ricostruzione ed ampliamento di altre che ora non si può dire che sieno di ornamento delle contrade nelle quali esistono. La proprietà resterebbe al Governo che sarebbe libero nel regolare le costruzioni in proporzione dei mezzi disponibili, in più punti della Città ove è più richiesto un provvedimento in ordine alla popolazione, all'industria, al commercio, ecc.

Premisi che si dovesse conoscere la regolarità, semplicità, ed economia dell'amministrazione dello Stabilimento a cui affidare l'indicata ritenzione per le case per i poveri, sapendosi che in sessantacinque Istituti che trovansi in Roma per i soli poveri, con la rendita conosciuta di anni s. 200046, ai quali l'Erario ne aggiunge altri s. 350484 per cui ogni anno si spendono s. 550530; in questa somma vi sono compresi i sussidi e le lemosine che si fanno da diciotto Istituti con rendite proprie conosciute per scudi 46592, e con somme date dall'Erario, dai Palazzi Apostolici e dalla Cassa de Lotti per s. 241364 cioè con scudi 284956, eppure le strade di Roma sono piene di poveri, non tutti impotenti e miserabili, ma molti per vizio e amore dell'ozio, e non tutti di questa Capitale, ma di ogni angolo delle Provincie più prossime ed anche delle più lontane.

Il mantenimento dei veri poveri innabili al lavoro, e di quelli che potrebbero lavorare in un ricovero, non importerebbe certamente la spesa di così ingente somma: L'elemosina viene data a quanti si presentano, e grande è l'arte che si adopra nel chiederla e nell'ottenerla: Importerebbe minor somma se pervenisse nelle mani della vera mendicizia, e questa si conoscerebbe al solo annunzio di un ricovero entro cui mantenere i miserabili. Tale osservazione viene fatta per concludere che i veri poveri sono in numero minore di quanto si crede; che per essi non occorrerebbero case se venissero riuniti e mantenu-

ti, ma che di case di poco affitto abbisogna questa Capitale per supplire alle aree sulle quali si edificavano grandi fabbriche per nuove ricchezze locatesi e per adattare appartamenti da affittarsi a carissimo prezzo.

10. Forse un invito alle Corporazioni più ricche potrà indurle a reinvestire una parte dei loro sopravanzi nella costruzione di case per i poveri, e potrebbe darsi che tale esempio e le cure del Governo inducessero ancora alcune Case Principesche a seguire lo stesso divisamento, con il vantaggio di migliorare lo stato di vari stabili di loro proprietà, e le adiacenze ai loro palazzi.

8. Progetto per provvedere la classe povera di abitazioni

(BAV, Codici Vaticani Latini, 11151; ASR, Tesorierato, Tit. XIV, Progetti, Misc., 1837-47, b. 431)

Giugno 1846

Beatissimo Padre

Giuseppe de' Conti Malatesta conoscendo quanto sia a cuore alla Santità Vostra il provvedere di abituri l'infima classe della popolazione di Roma, che tutto giorno non fa che reclamare per l'eccessive pigioni, che dai proprietari de' fondi richiedonsi, ardisce sottoporre alla elevata mente della Santità Vostra un progetto atto a togliere siffatto inconveniente con poco dispendio per il Governo, e senza ledere le proprietà altrui. L'ore non mancherà dare quegli schiarimenti, che faranno d'uopo all'oggetto, quante volte alla S.V. piacesse adottare il presente progetto. Quello però che può assicurare la S.V. si è, che non da estranei fini l'umile ore venne mosso a formar questo progetto, ma soltanto da quell'innato principio di giovare al suo simile, coadiuvando col medesimo le paterne cure che la Santità Vostra nutre al giovamento de' sudditi.

Progetto per provvedere la classe infima della Popolazione di Roma di abitazioni con poco dispendio per il Governo e per il povero

Non vi è certamente città ove la pubblica, e la privata beneficenza si dirami al povero generosa per tante, e sì diverse vie come in questa capitale dell'orbe cattolico. Benché lodevole sempre lo scopo di tante pie istituzioni, lascia luogo tuttavia a riflettere sulla opportunità di mezzi che con più o meno efficacia condur possono al desiderato intento, tanto più che ad onta di così ampia sollecitudine del pubblico, e de' privati, non per questo, fatta proporzione men grande è il numero di coloro che traggono la vita accattando, né più ristretta la classe delle famiglie, che vergognando non chieggono, ma attendono un necessario soccorso.

Nella qualifica di Deputato ai lavori di pubblica beneficenza, e come Presidente di due rioni che pur raccolgono, non tenue parte dell'infimo popolo, trovasi lo scrivente nella posizione di conoscere appieno i bisogni di simil classe, e i mezzi che a soccorso della medesima at-

tualmente si apprestano dai pubblici istituti. Nell'intento quindi di promuovere per quanto è in se il miglior essere di quella classe secondando le mire del provvidentissimo Sovrano il cui regno con si fausti auspicii si apriva, ha creduto, in attenzione di quelle più ampie riforme che necessariamente addimandano lunghe meditazioni, proporre intanto un progetto, pel quale si sollevi lo stato del basso popolo, si migliori a un tempo la sorte di quegli artisti, che spesso la temporanea mancanza di travaglio costringe a ricorrere ai pubblici lavori, provvedendo in fine a una più giusta distribuzione di gratuiti soccorsi che dalla pubblica beneficenza si dispensano.

Il più grave il più pressante bisogno che oggi risenta la popolazione di Roma vi è la esorbitante gravanza delle pigioni, male, che se affligge il medio, ceto, insopportabile riesce alla classe più povera e più numerosa. Cresciuta infatti la popolazione di Roma, riedificato a civile, e decorosa abitazione buon numero di umili casamenti, una volta al basso popolo riservati, ampliatisi da ricchi le comodità ai pianterreni, ai mezzanini abbandonati un tempo alle famiglie della servitù, l'artigiano, il giornaliero, il servo, la classe tutta più povera ha visto a gradi a gradi crescere, e forse quadruplicarsi il prezzo delle pigioni, sì che questo indeclinabile dispendio più non regge al confronto de' salarii, delle mercedi rimaste a un disprezzo nell'antica misura: quindi i lamenti pur troppo giusti di una immensa classe, a cui la sola meschina abitazione toglie la maggior parte di quel guadagno, che pur era alle altre necessità della vita destinato.

Se però i diritti inviolabili di proprietà da una parte pongono insormontabile ostacolo a circoscrivere l'aumento di pigioni, se dall'altra i principii di civile economia, non men certi delle fisiche leggi ci mostrano il prezzo delle cose come un necessario risultato che sta in ragione del numero degli offerenti, e della quantità delle domande, sì che quasi è impossibile, certo illusorio mutar per legge il valor delle cose, un unico mezzo rimane di ovviare a questo disquilibrio con accrescere cioè il numero delle abitazioni, onde queste ritornino a più conveniente rapporto all'accresciuta popolazione.

Tale misura che può dirsi di grave importanza applicata ai bisogni del mezzo ceto, che richiede più comode abitazioni, più centrale posizione, non di così difficile esecuzione si offre qualora venga intanto ristretta alla classe più bisognosa, e più degna in conseguenza di sollecito soccorso. Offre Roma nel suo vasto circuito abbastanza felici posizioni oggi deserte d'ogni abitatore, ove sorgere possono borgate che destinate al basso popolo, formerebbero facilmente piccoli centri d'industria, e d'arti, e che quando significativo numero di cittadini vi si raccogliessero, operando un largo nell'antico abitato, verrebbe per contraccolpo, e in proporzione della emigrazione a scendere l'entità delle pigioni, e a porsi in relazione coi bisogni, e colle risorse della men ricca popolazione.

Non essendo però questa una speculazione di traffico e di guadagno, non è dai privati, ma dalla sola pubblica Autorità che può attendersi così salutare provvidenza. E se questo è in oggi il più sentito, il più esteso bisogno del popolo, nulla di più ragionevole che a tale fine dirigere que' fondi che a sollievo appunto del popolo s'impiegano dalla pubblica beneficenza, nulla di più indicato che

il far concorrere a sollievo de' poveri le braccia di poveri stessi. Qualora adunque alla Santità Vostra piacesse porre a disposizione della Direzione de' pubblici Lavori di Beneficenza un conveniente fondo, facil sarebbe a cura della medesima por mano all'innalzamento delle desiderate fabbriche, le quali onde corrispondano al fine prefisso, costruir potrebbero come all'annessa pianta e prospetto.

Prima veduta che si ebbe nel fissar la forma di tali abitazioni, si fu che fossero in rapporto con lo stretto bisogno del giornaliero, dell'artista, dell'operaio, cosicché prestar non si possino in alcun modo ai comodi di una classe più agiata. La maggior possibile divisibilità delle fabbriche offrirà mezzo di spartirsi facilmente a più grande quantità di famiglie, ad adattarsi comodamente al più o men grande numero degli individui che le compongono. L'estensione di terreno libero che offre Roma, e la vita di più sollecito compimento persuasero per ora di non alzarsi più di un ordine sopra il pianterreno, avendo però in mira la possibilità di ulteriore innalzamento, quando il bisogno coll'andar del tempo il richiedesse. Le botteghe che il dinanzi occupano dei casamenti servir possono all'industrie, ai lavori degli abitatori, né mal tornerebbe il condurvi a preferenza quell'arti, il cui esercizio troppo incomoda nell'interno dell'abitato. Se infine a case destinate alla classe bisognosa mal convengasi le agiatezze de' civili appartamenti, nulla però dovrebbe preferirsi di ciò che alla salubrità si riferisce, quindi un ben'intesa distribuzione di acque (di cui certo non vi è scarsezza in Roma) servirà a un tempo ai primi bisogni, e in opportune vasche cadendo, alla nettezza degli Inquilini, con attribuire a ciascuna casa la propria vasca, e a ciascuna famiglia il determinato giorno di privativo uso. La Direzione de' pubblici lavori dava già picciol saggio di ciò che potrebbe per suo mezzo ottenersi, nella nuova fabbrica che testè fu premio di Lotteria in favor de' poveri, quantunque la mancanza de' necessari fondi (coi soli risparmi sulla fornitura dei Stigli, ed attrazzi si occorre alla spesa) e la ristrettezza dell'opera contrariassero la esecuzione. Su più estesa scala, e con proporzionali fondi intrapresi i lavori non vi ha dubbio che si avrebbe per tal mezzo un felice risultato, coll'accennato triplice beneficio di ampliamento dell'abitabile, di lavoro al povero, di più retto impiego, e miglior distribuzione de' fondi di pubblica beneficenza.

Uno Stabilimento di pubblici lavori da cui si somministrano travaglio a chi ne abbisogna, è d'innegabile necessità: se da una parte però il dover offrir a chiunque si presenti richiede che questo non sia de' più ricercati, ma proporzionato alle forze, e talenti d'ordinario mediocri degli operai avventizi, è un gran male dall'altra che spesso le forze, e l'abilità dell'artigiano siano destinate ai comuni meschinissimi lavori, e che per la temporanea mancanza di occupazione nell'arte sua passi al debole travaglio degli invalidi. È un male per la società che in tal modo si disperdono forze che in maniera più produttiva esser potrebbero impiegate: è un male per l'artigiano a cui la meschinità del lavoro non può meritargli che la più bassa mercede.

Tolta la classe delle persone invalide per cui militano ben altri principii, l'istituto di pubblici lavori esser do-

verrebbe temporaneo soccorso a coloro che altrove non rinvergon lavoro, donde cessata la penuria tornar dovrebbero all'ordinaria loro industria. Posta però siccome è in oggi quella istituzione, rimosso l'artigiano dall'occupazione del suo mestiere, condannato a trascinare, o a muover sassi, e terra con fatica non maggiore di quella che agli invalidi si richiede, si avvezza facilmente per natura ingenua all'uomo, nella pochezza del lavoro, preferisce una sussistenza languida e stentata purché poco travagli, ad un maggior profitto accompagnato da laboriosa vita, l'indolenza cresce coll'abitudine, diviene insuperabile, e le forze stesse col mancato esercizio decrescono: quindi è da una quotidiana esperienza dimostrato che coloro, che abbastanza valenti e robusti entrarono alla beneficenza, presto assumono veste ed abitudini d'invalidi, né mai più ritornano alle arti loro. A ciò si aggiunge la demoralizzazione a cui costoro van soggetti; la umiltà infatti la bassezza della occupazione, la pubblicità che l'accompagna, la coscienza di essere già a carico della pubblica carità toglie loro ogni amor proprio, li degrada presso i conoscenti, sì che questo può considerarsi come il primo passo da cui sono poscia tratti quasi involontariamente ad accettare: conseguenza di quel principio certissimo che cresce la miseria del popolo in ragione della facilità di trovar risorse o con niuno, o con poco travaglio.

Coll'offerta progetto pertanto verrebbe ad aprirsi larga via di soccorso alle varie specie d'industria, e buona parte di coloro che or sono dalla Direzione in meno interessanti lavori occupati, potrebbe destinarsi al più profittevole scopo di ampliare l'abitato di Roma, conservando così alla industria, e alla arti una quantità di lavoratori, che altrimenti s'invisiscono, e perdonsi innanzi tempo frammisti agli invalidi per età o difetto.

Perdute infine non sarebbero le somme per tale modo dal Governo somministrate: perocché lasciando anche l'immenso vantaggio ottenuto alla popolazione se per mezzo delle moltiplicate abitazioni vengono da alcun poco a minorarsi le pigioni, una perenne sorgente di Sussidi in quelle istesse case le avanzerebbe, anzi un mezzo di meglio indicato soccorso e più equa distribuzione.

Un cospicuo fondo viene in ogni anno dalla Commissione de' Sussidi erogato a soccorso delle povere famiglie: non sempre però la pubblica carità è supplemento alla mancanza delle forze, non sempre viene a sollievo del vero bisogno; i sussidi ai poveri vergognosi soggiacciono necessariamente ad inconvenienti di ogni genere, spesso le elemosine distribuite in denaro moltiplicano la scioperatezza, e ricadono ad alimento del vizio di un solo uomo, più che a sollievo della bisognosa famiglia. Le fedi di povertà sono pur troppo insufficiente prova del bisogno: chi le rilascia non ha interesse a negarle, anzi spesso motivi di prudenza astringono a rilasciarle a chi non le merita. Non è quindi meraviglia se talvolta la pubblica opinione sospetta collusioni, e grida alla parzialità.

Se è vero che le maggiori angustie del basso popolo or derivino dalla gravanza delle pigioni avrà la pubblica beneficenza nelle proposte fabbriche un mezzo di soccorrere il vero bisogno. Queste pigioni offerte a tenue sag-

gio, ed in proporzione delle necessità de' sussidiati, suppliranno più opportunamente alle largizioni prestate in denaro, colla certezza che anderanno a sollievo della intera famiglia. Il frutto della pubblica carità sarà per tal modo più giustamente ripartito, perocché la famiglia non oppressa dal vero bisogno, mentre cerca i soccorsi in danaro, non curerà profittare di un sussidio che l'obbliga a sacrificii. Il vantaggio si estenderà anche alla generalità del popolo, dovendo la tenuità di simili pigioni reagire sul rimanente. L'opinione pubblica infine farà plauso alla giustizia distributrice.

Tali sono i vantaggi che il sottoscritto crede sperabili dall'offerta progetto, e che qualora venga dalla Superiore Autorità giudicato degno di considerazione, sarà facile svilupparlo ne' suoi più minuti dettagli, onde sotto il triplice proposto aspetto ne derivi il maggior possibile sollievo alla popolazione.

*Umilissimo Sud.
Giuseppe Malatesta*

Descrizione dell'annesso prospetto e pianta dei Borghi da costruirsi coll'opera dei Braccianti addetti ai pubblici lavori di Beneficenza

Nel disegno si dà il semplice Tipo delle piccole case proposte a formazione di una Borgata; ciascuna di queste viene composta da una scala nel mezzo a tre rampanti, il primo discende al sotterraneo, il secondo al primo piano, ed il terzo alla soffitta da potersi ancora abitare giacché per risparmio delle incavallature il tetto è ad una sola pendenza e perciò lascia uno spazio nella maggior altezza; Nel ripiano inferiore esistono due ingressi laterali che mettono ciascuno ad una camera terrena, ed ancora a due potendo benissimo tramezzarsi essendovi luce da ambedue i lati (qualora si volessero occupare per abitazione), se poi si credesse destinarla a bottega basterebbe aprire gl'ingressi esterni, già trovandosi a ciò preparati i vani delle finestre, ed allora diverrebbe o una sola bottega ovvero una retrocamera. Il sottoripiano serve di comunicazione per ambedue se vogliono unire e dove verrebbe collocato il focolare, nel sottoscale poi viene collocato il cesso.

Al ripiano superiore di detta scala esistono egualmente altre due porte laterali che mettono ciascuna a due camere, e queste possono pure riunirsi mediante il passo corrispondente nel primo ripiano inferiore ove parimenti viene situato il focolare, ed il cesso nel sottoscale della rampa che accede alla soffitta.

In questo modo combinata la pianta si può provvedere a famiglie di un maggiore o minor numero di persone, poiché se piccolo fosse il numero potrebbero occupare le due camere a destra o a sinistra nel pianterreno destinato ad abitazione, ed egualmente accaderebbe nel primo piano; se una famiglia numerosa avrebbero le une e le altre mediante la comunicazione interna ovvero anche esterna, ed ancora potrebbero abitare quelle terrene. Si possono di più comporre abitazioni di un numero maggiore di vani, aprendo la comunicazione con la casa

contigua, al quale effetto in prima costruzione verrebbero formati dei vani murati, da potersi aprire all'occorrenza senza pregiudizio della solidità.

Si è praticata una scala per casa sebbene piccola non solo per una maggiore suddivisione, ma ben anche per non riunire nel passaggio un maggior numero di persone, la di chi condizione porterebbe dei frequenti litigi; le finestre del pianterreno alte per scanzare ogni soggezione e risparmio di ferrate. Se poi fossero botteghe, la luce perduta nella parte anteriore verrebbe compensata di quella inferiore.

Per una maggior economia e sollecitudine di provvedimento si sono formate ad uno solo piano, giacché l'alzame un altro o più piani è cosa agevolissima giacché il rampante che accede alla soffitta porterebbe invece al secondo piano, e così successivamente. Nel centro poi della Borgata dalla parte posteriore esisterebbe una gran vasca circolare per uso di lavatore, tramezzata all'intorno,

tanto per la libertà di ciascuno, quanto per la sicurezza degli oggetti.

Il prospetto è semplicissimo e senza decorazioni meno quelle necessarie per dimostrare l'altezza dei piani, i parapetti ed il finale, della fabbrica sormontata nel centro della Borgata dall'Arma del sommo Pontefice.

La costruzione sarebbe di pietre con filari di mattoni nei muri di telaro, e spalle sguince ed anche dei vani in mattoni, i tramezzi poi di pezzi e mattoni, i solari ordinari di travicelloni per escludere il maggior dispendio dei legni. La spesa di ciascuna fabbrica descritta, che poi unita alle altre e proseguite quanto di vogliono, formar devono la Borgata, ascenderebbe a circa Scudi 1500. esclusa però la sola mano d'opera dell'arte muraria, venendo queste eseguite, come si è detto di sopra, colle opere della Beneficenza, dal che può dedursi che si otterrebbe ancora un discreto frutto, rimettendo le antiche pigioni adattate per gente che vive sulle giornaliere fatiche.

Il Tabularium nell'Ottocento: la controversia della pertinenza della chiave, ovvero della proprietà e giurisdizione.

Note storiche dai documenti dell'A.S.R.

Donato Tamblé

Nell'Archivio di Stato di Roma si conserva un copioso carteggio concernente una lunga controversia amministrativa relativa al Tabularium dalla quale si possono ricostruire le vicende ad esso legate nei primi decenni dell'Ottocento e soprattutto si può evincere quanta importanza venisse attribuita al monumento, e rilevare quasi uno scontro fra due diverse concezioni d'uso dello stesso, indicanti un diverso valore simbolico: il potere politico e la politica culturale.

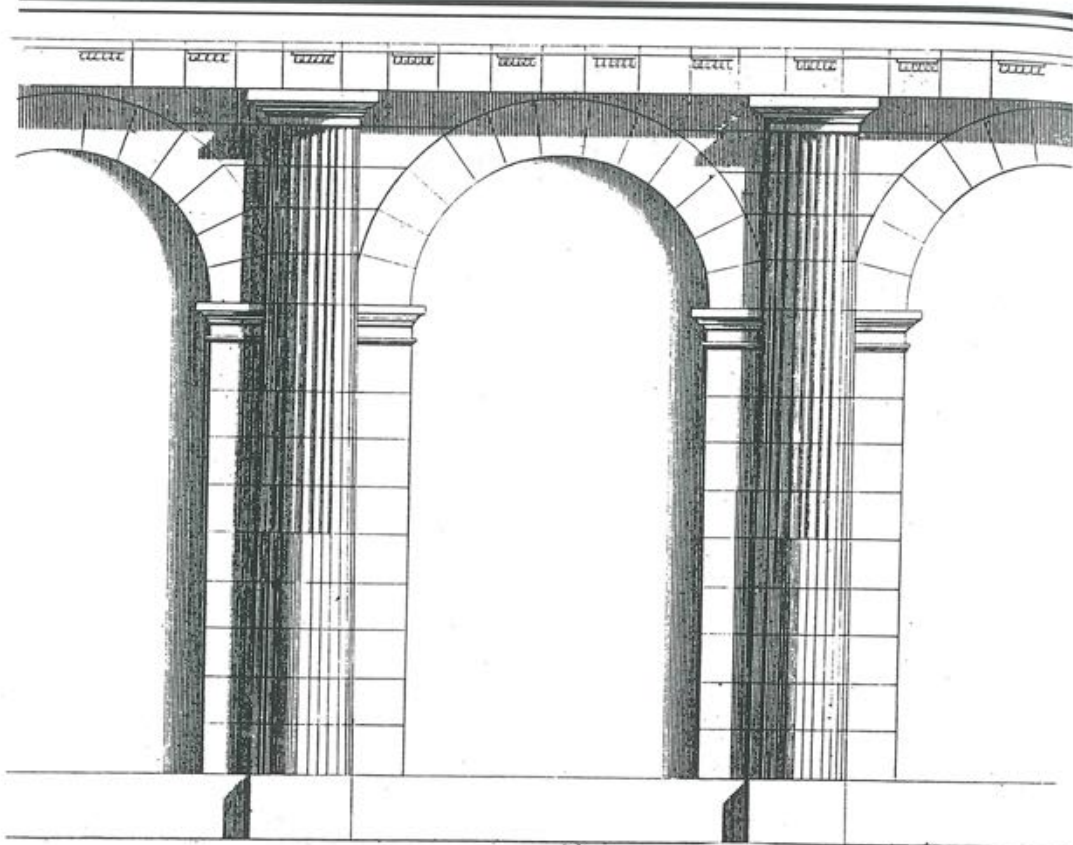
Tutto inizia in sordina, quasi banalmente, nel febbraio 1833, con la notizia data al Cardinale Camerlengo per dovere d'ufficio dallo scrupoloso direttore del Museo Capitolino, Agostino Tofanelli, di «aver scoperto una camera, che prima era ignota», durante lavori di ripulitura del Tabularium. L'Uditore del Camerlengo, Presidente della Commissione Generale Consultiva di Belle Arti, dispone in conseguenza una ispezione per suggerire «il meglio da farsi nello enraindicato emergente», come si esprime il rescritto alla lettera del Tofanelli. Questi informa altresì poco dopo il Camerlengo (il 20 febbraio) di un danno scoperto nel Tabularium durante lavori per lo scolo della fontana dello Scarpellini, e precisamente della rottura della volta di una stanza, da cui «si può facilmente discendere nelle camere inferiori le quali comunicano fra loro» e che il Tofanelli propone di utilizzare, restaurandole, «per situarvi altri monumenti antichi, in unione di quelli che per ordine di V.ra Eminenza già sono stati principati a collocare nella parte superiore, provenienti tutti dalli scavi del Foro Romano».

Il 21 febbraio ha luogo l'ispezione della Sezione della Commissione Generale di Belle Arti al Tabulario, che esprime il suo parere sia sulla camera ritrovata, che sul restauro degli ambienti sotto-

stanti alla camera con la volta rotta, lodando l'operato del Tofanelli, anche per la nettezza degli ambienti superiori «ove sono conservati molti e bellissimi ornati del Tempio della Concordia». Qualche tempo dopo la situazione precipita: il Tofanelli è accusato di aver eseguito scavi abusivi e di aver tentato di trasformare la giurisdizione sull'edificio di cui custodisce le chiavi: «Il sig. Tofanelli con circoli viziosi studiosi di supporre la riunione di detto locale al Museo Capitolino, soggetto alla giurisdizione di Mons. Maggiordomo». Prova del dolo sarebbe l'aver fatto finanziare a febbraio la ripulitura del luogo con dieci scudi (di cui cinque soltanto spesi) avuti dal Prefetto dei Sacri Palazzi. Si chiede perciò da parte dei Conservatori della Camera Capitolina, in data 2 giugno 1833, che il Camerlengo faccia ritirare la chiave al Tofanelli e riconsegnarla a loro.

A questo punto si rivela il Senatore, Principe Altieri, e prende posizione a favore del Tofanelli, rivendicando la piena giurisdizione sul Tabulario e lamentando il tentato spoglio dei suoi diritti. Sostiene infatti il Principe Altieri che «il Palazzo Senatorio ed ogni suo ambiente superiore ed inferiore è di privativo uso e di assoluta giurisdizione del Senatore di Roma, né i Conservatori di Roma, meno ciò che riguarda i lavori che da questa fanno eseguirsi per la conservazione ed uso di detto Fabricato, vi hanno altra ingerenza».

Viene quindi contestata la richiesta di togliere la chiave al Tofanelli per darla ad altri, anche perché comunque «per introdursi nel Tabulario devesi prima passare per un cancello di cui tiene la chiave persona dipendente dal Senatore e dove evvi una sentinella militare che si sarebbe opposta ad una consegna diversa da quella che gli è stata data». Lo stesso Tofanelli, l'11 luglio, scrive al Camer-



1/ Icnografia dell'arcata del portico del Tabulario scoperta nel gennaio 1839 ed inviata al Card. Angelo Mai. ARCHIVIO DI STATO DI ROMA, Arch. Cavalletti, busta 4 (autorizzazione alla pubblicazione ASR/147-1989).

lengo protestandosi vincolato al Senatore riguardo alla chiave, avendola da lui ricevuta, «per cui al medesimo avrebbe dato scarico del suo operato» mediante una relazione di cui allega copia. Questa «Relazione sopra l'Antico Tabulario ritenuto dal Tofanelli dal 1° gennaio 1810 sino al presente» (1833) ci dà un quadro storico delle condizioni del Monumento dal periodo francese alla restaurazione.

Il Tofanelli ricorda che nel 1809 il Senatore Rezzonico abbandonò il palazzo e le chiavi, per ordine del conte Miollis, furono consegnate a lui. Nel novembre 1810 il Duca Braschi, Maire di Roma, ordinò di dare «le chiavi delle stalle e rimesse appoggiate al Tabulario» a Giuseppe Camporesi «per essere demolite e la parte del Tabulario fu affidata al Tofanelli per riporvi i cementi delle sudette demolizioni».

Col ritorno del Governo pontificio, il Senatore Patrizi, ripreso il palazzo, ne ammobiliò per sé il primo piano e ripristinò le carceri, gli uffici, i tribunali e le abitazioni, ma non si curò del Tabulario. Nel 1819 vi fu disposto dal Consalvi il disposi-

to del legname e attrezzi serviti alla festa data dall'imperatore Francesco I sul Campidoglio ed in questo stato rimase per cinque anni. Finalmente il Tofanelli, riuscito a riavere la chiave dai falegnami facendo intervenire il cardinal Consalvi, chiese al Valadier di liberare l'interno del Tabulario e ne ricevè una lettera che autorizzava tale lavoro per riporvi le antichità romane, ed un'altra, del 22 novembre 1825, riguardante lo sgombero e l'unione di tutto il Tabulario mediante la demolizione della scala che lo divideva. Altri lavori per dar scolo alle acque della fontana dello Scarpellini portarono all'ingombro del Tabulario ed al disordine delle sculture. Venuto a sapere quindi il Tofanelli di una visita del Santo Padre per osservare il Monumento Canova, poiché gli risultava che la Camera Capitolina non avrebbe speso nulla per la pulizia dei locali, si fece autorizzare dal Monsignor Maggiordomo a spendere scudi dieci per la pulizia straordinaria del Museo, Galleria dei Quadri e adiacenze e ne impiegò cinque per il Tabulario e monumenti annessi, dal che derivarono successivamente tutti i problemi perché si volle ri-

tenere che il Maggiordomo avesse affacciato una pretesa di dominio sul locale.

La posizione assunta dal Camerlengo è espressa da due missive del settembre 1833.

Una è diretta allo stesso Senatore Altieri, e tende da un lato a rassicurarlo che le richieste dei Conservatori del Popolo Romano «anziché tendere a diminuire i diritti che gode l'E.V. sul Palazzo, sono intese a confermarli». D'altro canto la lettera ribadisce l'inganno tramato dal Tofanelli nel voler considerare le antichità poste in serbo in attesa di precise destinazioni, come parte del Museo Capitolino e quindi nel tentativo di «porre tutto quel tratto di Tabulario sotto la giurisdizione di Mons. Prefetto de' SS. Palazzi Apostolici». Sia il Camerlengo, come privativo supremo custode delle antichità, che il Senatore sarebbero dunque minacciati nei loro rispettivi diritti e si propone quindi l'intesa comune «per affidare la chiave ad altra persona di fiducia per ambe le parti» mentre fra le professioni di cortesia si affaccia la minaccia del Camerlengo «altrimenti il sottoscritto... si rapporterà altrove immediatamente».

Più asciutta e burocratica la missiva ai Conservatori, che dà atto della «giustizia della dimanda delle SS.LL. onde togliere la chiave del Tabulario al Cav. Tofanelli per la propensione da lui dimostrata di porre quel luogo sotto un'autorità estranea». A novembre il caso è ancora aperto. Il Senatore si rivolge nuovamente al Camerlengo riassumendo i termini della questione e controbatte alle argomentazioni dei «cessati» Conservatori che avrebbero attribuito «fatti esagerati al Tofanelli» cercando «capziosamente di portare a fine un vero e proprio spoglio dei diritti e della giurisdizione del Senatore».

Lo stesso Tofanelli riassume i fatti per provare la sua buona fede ed allega documenti a scarico, come una nota dello stesso Monsignor Maggiordomo che esclude ogni oscuro disegno di appropriazione dell'altrui giurisdizione e ribadisce che i lavori di ripulitura furono fatti con urgenza per la prevista visita del Camerlengo e del Papa al monumento Canova. Da qui l'uso di denari del fondo del Maggiordomo destinato alle spese del Museo, di cui peraltro informalmente chiese la restituzione, o il rimborso, onde spenderli per il Museo e darne conto al Maggiordomo.

Lo studio del problema viene a questo punto demandato all'avvocato Carlo Fea, Commissario delle Antichità, il quale il 6 febbraio 1834 produce le sue conclusioni. Nel frattempo è morto il Senatore Altieri e la vicenda è spogliata dalle animosità e dalle personali rivendicazioni e viene vista nei suoi aspetti eminentemente giuridici e storici. Il Fea, sulla base dei precedenti storici che riassume, sostiene il diritto dei Conservatori, cui «il pa-

lazzo fu dato 450 anni indietro dai Sommi Pontefici da cima a fondo» «affinché a spese della Camera Capitolina lo restaurassero e vi dessero il comodo di abitazione al loro Pretore, o sia Giudice, chiamato poi Senatore, per sé e per le udienze del suo Tribunale, con i due giudici subalterni, detti Collaterali, col salone, colle Carceri annesse».

Per il Fea «Titolo di padronanza del Senatore o in tutto o in parte del Palazzo Capitolino né si trova, né si può trovare, anche in vista che l'ufficio di Pretore è sempre stato temporaneo».

Drastico è il giudizio e sferzante la critica sui lavori privati eseguiti per le comodità del Senatore: «Se per il Senatore Rezzonico vi furono fatte le scuderie e rimesse per lui, non potremo che compiangere l'ultima epoca, nella quale non si stimavano le antichità romane; fra le quali il Tabulario, ossia l'archivio pubblico del governo, è la più conservata e la più memorabile del famoso Campidoglio».

I precedenti storici suffragano la tesi a favore dei Conservatori: «la prima restaurazione del palazzo a spese della Camera Capitolina costa dai capitoli della pace fra i Romani e il Pontefice Innocenzo VII li 27 ott. 1404... Il Papa ordinò ai Conservatori di restaurare il Palazzo e di darvi l'alloggio al Pretore per sé e per il suo Tribunale, non l'intero Palazzo, monumento pubblico».

Ecco dunque una nuova concezione che emerge dalla contesa «sulla pertinenza della chiave quale prova della proprietà del palazzo». È la concezione giuridica di uno stato moderno, è una visione di politica culturale, di salvaguardia del bene culturale. «La chiave» afferma il Fea «deve consegnarsi agli eccellentissimi signori Conservatori, i quali si compiaciono affidarla all'Em. V.ra Re.ma per la circostanza, anche come a Magistrato supremo alle antichità, fra le quali è primaria il Tabulario; e occorrendo dirlo anche quale Camerlengo della Camera Capitolina come dell'Apostolica; avendo ella già ivi da tre anni fissato si propriamente il nuovo Museo, per sistemarlo, ora, custodirlo, farne l'indice, mano a mano, farlo vedere, disegnare a comodo pubblico. Il custode portinaro deve essere diverso da quello del Museo Capitolino delle Statue affinché non si creda annesso o dipendenza del medesimo». In conclusione ne esce anche in qualche modo riconosciuta la buona fede del Tofanelli, ma non la pretesa del Senatore sul Palazzo, che se si fosse documentato storicamente «non si sarebbe lasciato indurre così leggermente a dichiararsene padrone, né avrebbe accusato di «spoglio della sua proprietà e giurisdizione» i Conservatori «per aver chiesta la chiave direttamente come si conviene a chi non dubita del suo diritto e non poteva immaginare quella nuova inaudita pretesa di padronanza».

La controversia non finisce qui e ci sarebbero altri documenti da considerare. Ma questo ci sembra il suo punto d'arrivo più importante per la storia culturale del periodo. La relazione del Fea è emblematica di un nuovo sentire, che in materia culturale si era fatto strada a partire dall'editto di Pio VII a tutela dei monumenti, antichità e belle arti del 1° ottobre 1807, per essere poi più precisamente codificato nell'editto del Cardinal Pacca sulle antichità e gli scavi del 1820 e nel successivo regolamento del 6 agosto 1821 per le Commissioni provinciali di Belle Arti istituite dall'editto del 1820.

Nella diffusa e codificata nuova visione, l'interesse pubblico deve prevalere sul privato, ed una pretesa di proprietà personale di un monumento storico di rilevanza unica e simbolicamente tanto importante come il Tabulario — di cui è ben presente l'antica funzione di Archivio di Stato — anche se avanzata dal Senatore di Roma, non è ammissibile.

Nota

I documenti citati sono tratti da: ARCHIVIO DI STATO DI ROMA, Camerlengato, Parte II, titolo IV, Antichità e Belle Arti, busta 208. Fra questi si ritiene utile pubblicare integralmente la relazione dell'Avv. Carlo Fea al Cardinale Camerlengo Galletti del 6 febbraio 1834

Eminenza,

Ho letta la posizione che Vostra Eminenza R.ma si è degnata comunicarmi, riguardante la chiave dell'antico Tabulario Capitolino, destinato dall'Eminenza Vostra come luogo il più degno, proprio e comodo per Museo da conservarvi tutti i rottami di antica architettura, che si trovano negli scavi del Foro romano; lapidi ed altri monumenti antichi; affinché gli antiquari e gli architetti possano profittarne se restaurano in disegni qualcuna delle magnifiche antiche fabbriche di quei contorni: siccome gli avanzi di antiche fabbriche dentro e fuori di Roma, interessanti monumenti pubblici; come già vi ha riposte le due iscrizioni uniche, impagabili, dei due antichi condotti dell'acqua Claudia, e della Traiana ora Paola. La questione che ivi si agita fu la detta chiave; se appartenga di darla e di custodirla, o agli Ecc.mi signori Conservatori del Popolo Romano o all'Ecc.mo Sig. Senatore; nasce dalla supposizione di Sua Eccellenza il Sig. Senatore Principe Altieri ora defunto, che il Palazzo appartenga al Senatore (a lui dai Pontefici assegnato, come dice il Sig. Principe) non agli Ecc.mi Signori Conservatori. Ma l'asserirlo proprio non bastava. Ci voleva qualche documento. Il palazzo fu dato 450 anni in dietro, dai Sommi Pontefici, da cima a fondo, ai Signori Conservatori del Popolo Romano, affinché, a spese della Camera Capitolina, lo restaurassero e vi dessero il comodo d'abitazione al loro Pretore, o sia giudice, chiamato poi Senatore, per sé, e per le udienze del suo Tribunale con i due

Giudici subalterni, detti Collaterali, nel salone, colle Carceri annesse.

Per abitazione dello stesso Senatore fu poi destinato l'appartamento nobile superiore. Nel Tabulario, in fondo, verso il Foro Romano, vacante, fu fatto magazzino di sale al tempo di Niccolò V, che fu levato per ordine di Paolo V e di Gregorio XV, perché noceva alla fabbrica di tufo. Sotto questo secondo Papa fu data l'incombenza di tutta l'operazione, anche delle riparazioni, al Senatore Fenzonio per la sua capacità, non per la carica, come simili incombenze sono state date da altri pontefici pure a senatori; fra gli altri da Alessandro VII al Senatore Negrelli quella dei lavori a Santa Maria della Pace e alla Piramide di Caio Cestio. Viceversa per eseguire il disegno di Michelangelo Bonaroti del restauro di tutto il palazzo nel 1555, poi d'ordine di Gregorio XIII, i Conservatori ne dettero l'incarico ai Cav. Prospero Boccapaduli e Tommaso Cavalieri, come narra il Ricci nella Storia della Casa Boccapaduli, pag. 129, riportando la iscrizione.

S. P. Q. R.
MAIORUM · SUORUM · PRAESTANTIAM
UT · ANIMO · SIC · RE
QUANTUM · LICUIT · IMITATUS
DEFORMATUM · INIURIA · TEMPORUM
CAPITOLIUM · RESTITUIT
PROSPERO · BOCCAPADULLO
THOMA · CAVALERIO
CURATORIBUS
ANNO · POST · URBEM · CONDITAM
CXOCXCCCCXX

Titolo di padronanza del Senatore o in tutto o in parte del Palazzo Capitolino né si trova, né può trovarsi; anche in vista che l'ufficio di Pretore è sempre stato temporaneo; cioè di anno o mesi; come si legge nella storia del Senato dell'ab. Vitali.

Se per il Senatore Rezzonico vi furono fatte le scuderie, e rimesse per lui, non potremo che compiangere l'ultima epoca, nella quale non si stimavano le antichità Romane; fra le quali il Tabulario, ossia l'Archivio pubblico del Governo, è la più conservata e la più memorabile del famoso Campidoglio.

La prima restaurazione del Palazzo a spese della Camera Capitolina costa dai capitoli della pace fra i Romani e il Pontefice Innocenzo VII, li 27 ott. 1404, presso il Rainaldi, il Curzio e il citato Vitali, pag. 367: «*item concessit (Innocentius) Populo Rome et voluit quod completis et solidatis ac acceptatis omnibus supra et infrascriptis Capitolium praestatae urbis reducat, et reduci debeat ad formam Palatii et locis communi iudicii, et quod assignetur praestato D. Regi (Ladislao, Re di Napoli, allora Senatore) vel illi cui praestato D. Rex duxerit assignandam; ut facta assignatione fiat redutio dicti Capitolii ad formam dicti Palatii et loci communi iudicii prout superius continetur.*»

Il Papa ordinò ai Conservatori di restaurare il Palazzo e darvi l'alloggio al Pretore per sé e suo Tribunale, non l'intero Palazzo, monumento pubblico.

Quale fosse questa abitazione in particolare lo dice il lodato Senatore Fenzonio colla iscrizione posta da lui nel

la facciata del Palazzo, riportata dal Galletti fra le iscrizioni Romane, tom. 2, pag. 42, e dal Vitali, pag. 523.

GREGORIO · XV · EIUSQ · PRAEDECESSORE PAULO · V · MAXIMIS
OPTIMISQ · PRINCIPIBUS · IOANNES · BAPTISTA · FENZONIUS SENATOR
INTERNAM MEDIAMQUE AEDIIUM PARTEM SENATORUM
USUI DESTINATAM EXAEDIFICAVIT SALIS OFFICINAM
ADIACENTEM QUAE SUPERNE RUINAM IMPOSTERUM MINABATUR
LONGIUS TRANSFERRI CURAVIT SUBSTRUCTIONES VETUSTATE
ET SALE EXESAS INSTAURATIS PILIS COMMUNIVIT
MONUMENTUM POSUIT
ANNO DOMINI MDCXXIII. MENSE MARTIO

Che è quanto può occorrere a schiarire e terminare la controversia della pertinenza della chiave quale prova di proprietà del palazzo. La chiave deve consegnarsi agli Ecc.mi Signori Conservatori i quali si compiacciono affidarla all'Em.za V.ra R.ma per la circostanza, anche come a Magistrato supremo alle antichità, fra le quali è la primaria il Tabulario; e occorrendo dirlo, anche quale Camerlengo della Camera Capitolina come dell'Apostolica; avendo Ella già ivi da tre anni fissato si propriamente il nuovo Museo per sistemarlo ora, custodirlo, farne fare l'indice mano mano, farlo vedere, disegnare a comodo pubblico. Il Custode portinaro deve essere diverso da quello del Museo capitolino della statue; affinché non si creda annesso, o dipendenza del medesimo. Forse in questo senso per via di fatto il Sig. Cav. Tofanelli riteneva e voleva continuare ad avere la chiave, nel

supposto appartenesse all'Ecc.mo Sig. Senatore; il quale peraltro, se anziché dire nella lettera all'Em.za Vostra «non s'interpella il Tofanelli, non si prendono concerti di sorte alcuna col Senatore, non s'interpella il Fiscale Capitolino sul dardo che vuol scagliarsi; anzi si decampa dal medesimo contro ogni regola: e su di un vago sospetto un ordine tentasi di carpire da V.ra Em.za, pel quale la chiave del Tabulario dalle mani del Tofanelli passi a quelle dei due Conservatori»; si fosse compiaciuto di far esaminare la storia del Palazzo, o farne almeno interpellare il Commissario delle antichità, pure addetto ai Signori Conservatori per questi oggetti, non si sarebbe lasciato indurre così leggermente a dichiararsene padrone; soggiungendo all'Em.za Vostra che «il Palazzo Senatorio ed ogni suo ambiente superiore e inferiore è di privato uso, e di assoluta giurisdizione del Senatore di Roma; né i Conservatori della Camera Capitolina, meno che ciò, che riguarda i lavori, che da questa fanno eseguirsi per la conservazione, ed uso del fabbricato, vi hanno ingerenza»; e ad incolpare questi Ecc.mi Signori di spoglio della sua proprietà e giurisdizione per aver chiesta la chiave direttamente come si conviene a chi non dubita del suo diritto, e non poteva immaginarsi quella nuova inaudita pretesione di padronanza.

Avv. Carlo Fea
Commissario delle Antichità

Il viale Colesanti a Bolsena

Esempio di analisi paesaggistica di un'alberata ottocentesca

Sofia Varoli Piazza

Alla metà del secolo scorso, Bolsena doveva ancora conservare l'aspetto di una città medievale, «cinta di alte muraglie, fiancheggiata da torri, e da larga fossa... Il lago è così circondato da colline e da boschi, che quasi anfiteatro, forma una delle più deliziose prospettive d'Italia»¹.

In parte sovrapponendosi alla città romana, la Bolsena medievale, fino al XIV secolo, si raccoglieva intorno ai due Castelli, Capite e Ritopio, situati su due poggi, in posizione difensiva. Ad essi faranno capo, con alterne vicende fino ai giorni nostri, i due rioni cittadini del Borgo di dentro e del Borgo di fuori², collegati dalla grande piazza di S. Francesco, che si andava sempre più definendo come centro dell'abitato.

I primi lavori di spianamento della piazza erano avvenuti nell'estate del 1817, con la conseguente collocazione di una «guglia» di cipollino (oggi non più esistente), che proveniva dalla Collegiata di S. Cristina³. Lo slargo era delimitato, ad occidente, dalla parte del lago, da un edificio che, dopo il 1851, diventerà la nuova sede comunale, e da due archi che si raccordavano, tramite un muro, ad una delle torri. La via Cassia transitava all'interno dei borghi e, presumibilmente una sua diramazione, passando da uno degli archi della piazza, accerchiava l'abitato, andandosi ad innestare sul tracciato della via Crispa, fuori della porta di S. Giovanni.

Negli anni prossimi alla fine del governo pontificio, a Bolsena, scrive il Dottarelli, «si cercava di dare un po' di vita e di commercio alla città, chiusa fra le strettoie dei vicini confini dell'Umbria e della Toscana... Si progettaron e in parte si eseguirono lavori di pubblico decoro ed utilità. Nel 1869 fu cominciata infatti la costruzione del grande viale ombreggiato che dalla piazza centrale di

S. Francesco, punto più bello di Bolsena, conduce diretto al lago»⁴.

La decisione di aprire una strada che, dall'arco laterale alla sede comunale, nel lato ovest della grande piazza di S. Francesco, doveva andare diretta alla spiaggia del lago, chiamata in quel punto di S. Biagio per la presenza di una antica cappella, fu presa su proposta del gonfaloniere Nicola Colesanti, durante il Consiglio comunale del 24 settembre 1868, alla presenza dei membri della Delegazione Ecclesiastica⁵.

«La nuova strada — si legge nell'atto consiliare — formerebbe in primo luogo, una magnifica visuale sulle acque del lago ed un bell'ornamento alla città, sulla principale piazza, quindi provvederebbe ai Bagni nelle acque del lago cotanto desiderati dalla popolazione; faciliterebbe inoltre il trasporto delle derrate da una spiaggia all'altra...»

Tutti i consiglieri accolsero con dimostrazioni di plauso un progetto «di tale utilità»: questo prevedeva anche un grandioso portale all'inizio del viale e una piazza da sistemarsi dalla parte opposta, alla riva del lago. Ma nel maggio dell'anno successivo, essendo pervenuti al Delegato Apostolico alcuni reclami circa gli oneri di esproprio dei terreni occorrenti per la costruzione del viale, il Colesanti rispose che «la vistosa somma di lire 4656 prevista per l'ammontare degli espropri e per la costruzione della strada, poteva essere diminuita con sospendere il grandioso portone all'ingresso del viale e la piazza che si doveva sistemare alla spiaggia del lago...»

Non si doveva però rinunciare all'apertura dello «stradale in forma regolare e diritto... quale Arbotato simmetrico, che si sarebbe venuto a costituire il più bell'ornamento di Prospettiva alla città, dalla Piazza principale situata nel Centro del nostro



1/ Il viale Colesanti nella planimetria del comune di Bolsena.

abitato.» Sono gli anni che vedono molte città d'Italia affrontare opere di *abbellimento* e di *decoro* dello spazio collettivo, per soddisfare le esigenze igieniche e ricreative di tutti i cittadini, attraverso la creazione di giardini e parchi e di viali alberati per il pubblico passeggio⁶.

Dopo la presa di Roma del 1870, con l'annessione dello Stato Pontificio al Regno d'Italia, anche per Bolsena «furono aboliti quei confini che la tenevano lontana dalle città vicine»⁷. Quegli avvenimenti in parte ritardarono gli atti di esproprio e l'avvio delle opere di sbancamento per la costruzione del viale. Il 28 luglio 1871, a lavori non ancora ultimati, fu eseguita una illuminazione straordinaria, «lungo la nuova strada del lago», in occasione dei festeggiamenti per la festa di S. Cristina patrona di Bolsena.

Il 30 luglio dello stesso anno, il Consiglio comunale deliberava in base all'acquisto e alla piantagione degli alberi (sulla base di una perizia dell'agronomo Benedetto Leoncini), e alla sistemazione dei sedili lungo la passeggiata del lago. Le prime 180 piante «ombrifere di prima grandezza», vengono messe a dimora nel gennaio del 1871 lungo i due lati del viale, e 20 piante nella piazza del litorale; a queste in febbraio si aggiungeranno 20 *Salix babylonica*⁸. Tutti gli alberi sono ancorati ai pali tutori e, a riparo delle giovani piante, vengono approntati «spini e salcine» da legare sui fusti.

Le particolari condizioni climatiche della conca lacustre, di tipo marittimo (con escursione termica tra estate e inverno piuttosto contenuta), e la



2/ La rotonda sul lago prima della costruzione dell'attuale fontana.

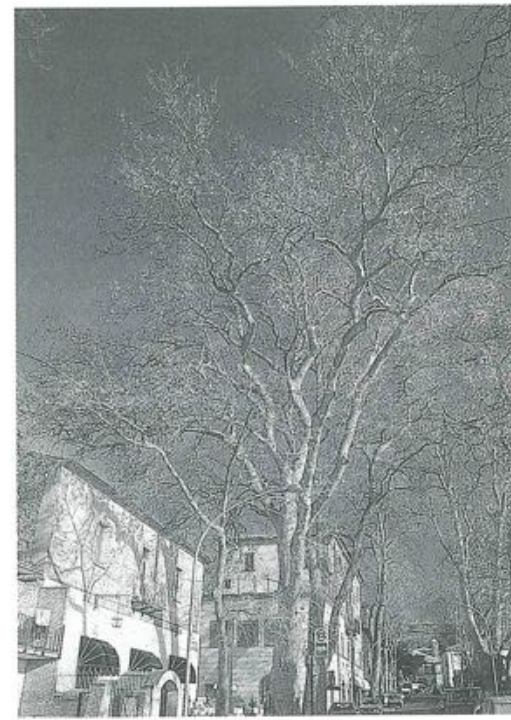
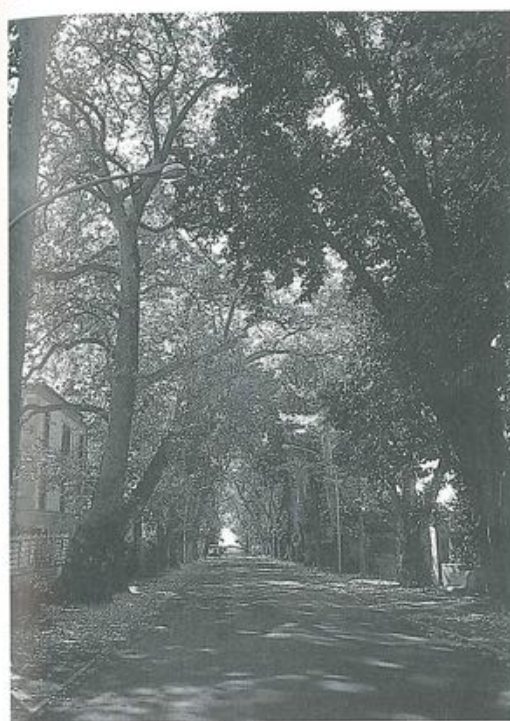
natura del terreno, profondo e fresco (vedi Appendice), hanno favorito, senza particolari traumi, lo sviluppo in condizioni ottimali dei Platani, la specie dominante dell'intero viale.

Il Platano è albero, come si è visto, di prima grandezza (può raggiungere dai 30 ai 40 m. d'altezza), a rapido accrescimento e molto longevo: nel viale Colesanti sono presenti due specie di Platani, il *Platanus hybrida* (chiamato anche *acerifolia*), ed un Platano che sembrerebbe l'*orientalis*, con un solo esemplare⁹.

Il Platano orientale è l'unica specie spontanea in Italia (in Sicilia e nell'Italia meridionale), mentre l'occidentale (*Platanus occidentalis*), proveniente dall'America settentrionale, è stato introdotto in

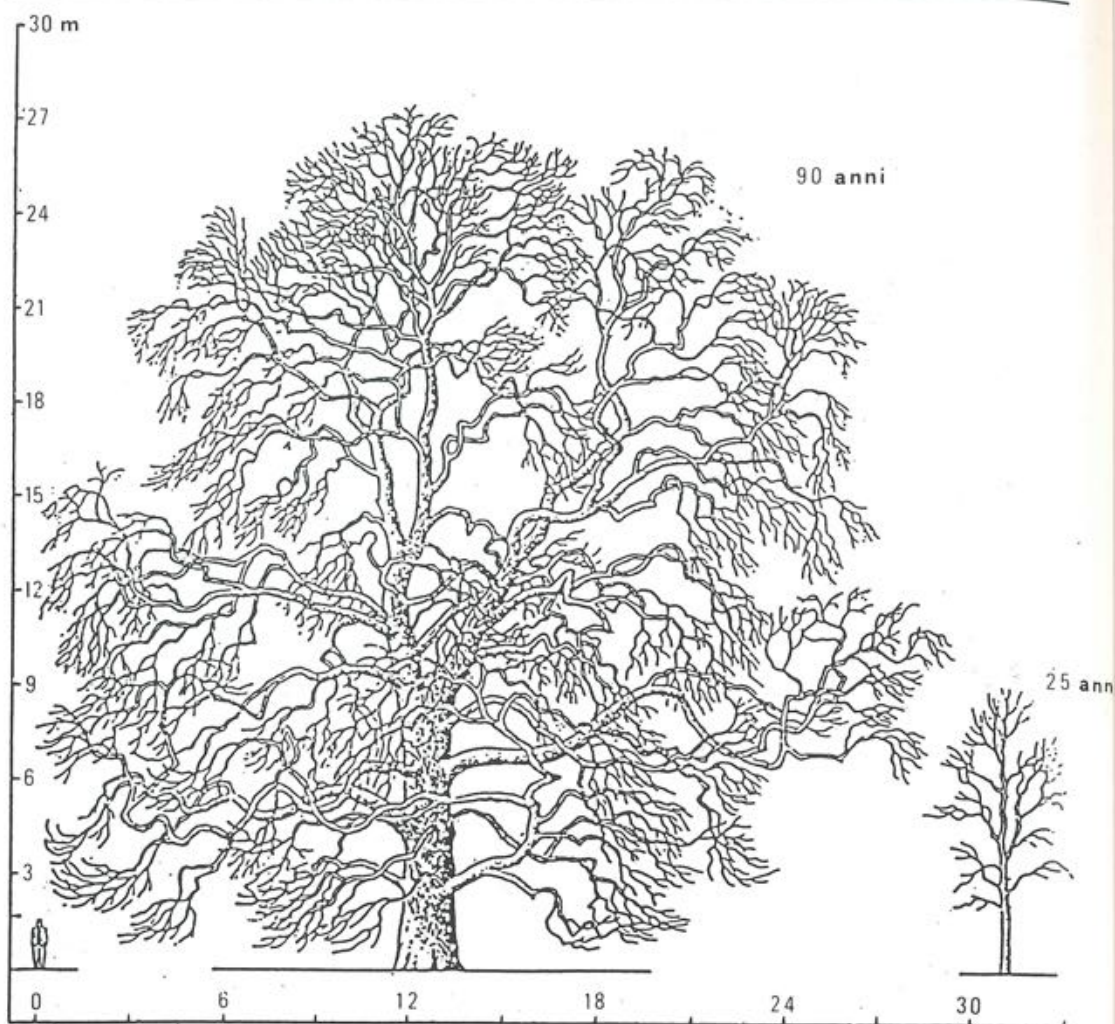
3/ La piazza della litorale, con la colonna di provenienza romana al centro della rotonda, come appariva agli inizi degli anni Venti.

Europa nel secolo XVI. Tra il Platano orientale e l'occidentale, sembra essersi originato naturalmente, nei pressi di Oxford, alla fine del secolo XVII, un ibrido, il *Platanus hybrida* o *acerifolia*, che rapidamente si diffuse, soprattutto negli ambienti urbani, in sostituzione delle due forme spontanee¹⁰. Il Platano orientale era apprezzato fin dall'antichità per la grande ombra della sua chioma, ed usato nelle alberate, in gruppo e come elemento isolato nelle piazze¹¹. Tra le altre piante «più adatte ad abbellire viali e passeggi pubblici», scrive Ercole Silva, «de' Platani ve n'hanno di due specie, l'*orientale* a foglia di vite, e l'*occidentale* a foglia palmata: il secondo riesce albero più bello e più vasto»¹².



4/ Il viale Colesanti con la prospettiva del lago.
6/ La base del tronco «a zampa di elefante» con evidenti fessurazioni della corteccia.

5/ Il viale di platani in veste invernale.
7/ Il portamento del platano di maggiori dimensioni (n. 8 lato destro).



8/ Diagramma relativo all'accrescimento del platano.

Non siamo a conoscenza di eventuali lavori di manutenzione dell'alberata ottocentesca di Bolsena, successivi al primo impianto (possibili potature di contenimento, cure fitosanitarie, lavorazione del terreno, sostituzione o diradamento delle singole specie, ecc.), così che i dati relativi all'accrescimento e allo stato di salute delle piante, non possiamo dedurli che dall'osservazione e dall'analisi diretta allo stato attuale (vedi Appendice).

Oggi, il viale nel suo insieme, non può corrispondere all'immagine dell'«Arborato regolare e simmetrico», secondo il progetto iniziale dei suoi ideatori, a causa delle diverse grandezze dei tronchi, dell'irregolarità delle distanze, tra pianta e pianta, della varietà di portamento degli alberi stessi che, essendo stati lasciati crescere in forma libera, hanno dato origine ad andamenti irregolari

delle branche principali, con conseguente differenziazione delle chiome. D'altro lato, si sono andati affermando il valore ambientale dell'intera alberata e le qualità naturalistiche dei singoli individui arborei, alcuni dei quali hanno dimensioni eccezionali (24 Platani misurano tra i 30 e i 40 metri d'altezza, e 14 hanno una circonferenza compresa tra i 4 e i 5 metri, 5.28 metri il Platano più «grande»).

All'epoca in cui scrive il Dottarelli, il viale, «passeggiata incantevole per i cittadini... si andava fiancheggiando di belle ville, deliziosi ritrovi ed industrie opifici»¹³. Ma, in realtà, sui lati del viale si era incominciato a costruire già dalla fine del secolo scorso. Al di fuori del limite-contenitore delle mura, architettura e paesaggio si andavano disarticolando, e la natura «artificiale» dell'alberata non era riuscita ad innestare un nuovo rapporto,

tra il centro antico e la nuova edilizia, nella cornice pressoché immutata della grande conca lacustre.

Il viale Colesanti rimane oggi un *monumento* isolato: l'occasionale tipologia dei villini che affiancano i due filari di platani (alcuni dei tronchi di maggiore circonferenza sono completamente addossati ai muretti di recinzione), e la disomogeneità dei loro giardini, non potrebbero in alcun modo «dialogare» con la superba altezza degli alberi e con le grandi chiome che tendono a piegarsi, naturalmente, dove trovano spazio, fino a pochi metri dal suolo. Anche la «bella prospettiva» che doveva inquadrare la vista del lago è stata interrotta dall'impropria fontana, recentemente inserita al centro della rotonda, mentre verso la piazza di S. Francesco, ogni continuità tra questa e il viale-passeggiata al lago, venuto a mancare il grande portale che ne doveva costituire la cerniera, è tagliata dal traffico veloce della via Cassia.

La vicenda permette di valutare quanto i canoni ottocenteschi, di matrice neoclassica per il «decoro» e l'«abbellimento» delle città¹⁴ — che coinvolsero una classe di attenti amministratori, appoggiati da gruppi di «probi e colti cittadini», tutti ansiosi di uscire dalle mura troppo anguste delle loro antiche città — si potessero adattare all'ambiente, morfologicamente e storicamente già così definito, di Bolsena e del suo mitico paesaggio. Qui i centri storici sono connaturati ai luoghi, e le siste-

mazioni agrarie, nell'alternarsi di uliveti, legnose, seminativo, fino all'orlo del grande vaso vulcanico e larghe fasce di boschi di cerro e roverella, non interrompe, anzi, si modella ancora sulla forma del territorio¹⁵. Il rettilineo del viale Colesanti, tagliando la circolarità, seppure nella zona pianeggiante, del sito naturale, forzava in realtà un'impossibile assialità tra lo spazio irregolare della piazza di S. Francesco e la «prospettiva» del lago. Questo, inquadrato dal cannocchiale della galleria dei platani, doveva sembrare assai più distante, agli occhi dei bolsenesi, a paragone della visione dall'alto dei borghi, simultanea e familiare da antichissima data.

Utile e innovativa fu senz'altro l'idea del viale come percorso alla spiaggia e della rotonda come luogo di raduno: la nuova strada aveva permesso una diretta comunicazione con il lago, non solo per «i bagni salutari», ma anche come «meta in ogni tempo di piacevoli gite per gli abitanti delle città limitrofe»¹⁶.

La nuova sistemazione del porticciolo di Bolsena, dove nel 1884 fu varato il primo battello a vapore, e la possibilità che ne seguì di raggiungere in breve tempo la splendida isola Bisentina, l'isola Martana, Marta e Capodimonte sulla costa occidentale, avvicinarono tra di loro i centri del lago, avviando lo sviluppo turistico della zona che, proprio attraverso il viale Colesanti, ma in forma del tutto disorganica, andava a gravitare sul lungolago.

Note

¹ G. MORONI, *Dizionario di Erudizione Storico-Ecclesiastica*, V, Venezia 1840, p. 311.

² F.T. FAGLIARI, Z. BUCHICCHIO, *Il Palazzo di Tiberio Crispo nelle vicende urbanistiche di Bolsena*, in «Palladio», 28, 1979, p. 45. Alla nota 28, p. 70, si ricorda che nell'antica piazza del Comune nel Borgo di dentro, già dal 1294, erano presenti delle piante di olmo.

³ C. DOTTARELLI, *Storia di Bolsena*, Orvieto 1928, p. 506.

⁴ *Ibidem*, p. 534.

⁵ Atti consiliari relativi alla costruzione del viale Colesanti e alla piantagione degli alberi, provenienti dalla Ditta Giovanni Piza di Pescaia-Collodi, Separata Sezione Archivio Comunale di Bolsena, per cortese segnalazione dell'Arch. Fabiano T. Fagliari-Z. Buchicchio.

⁶ Il progetto del Poggi per l'ingrandimento di Firenze, con l'abbattimento delle mura e la formazione di «un grandioso pubblico passeggio lungo la traccia di quelle», è del 1865-69. I viali collegarono con lunghe prospettive le antiche porte: «né era poi meno opportuno — scrive il Poggi — che fossero date ad esse come centri naturali le antiche porte della Repubblica, alle quali queste vie terminavano». G. POGGI, *Sui lavori per l'ingrandimento di Firenze (1864-1877)*, Firenze 1882, cap. VII, p. 113. Vedi anche il cap. XIV, p. 253, «Delle antiche porte di Firenze».

⁷ C. DOTTARELLI, *op. cit.*, p. 535.

⁸ Nei documenti consiliari non vengono specificati i nomi degli alberi messi a dimora lungo il viale e nella rotonda del litorale, a parte i 20 Salici piangenti (*Salix babylonica*). Si è solo a conoscenza della sostituzione del «Fago» (*Fagus*, Faggio) con l'*Acer platanoides*. In realtà si trattava dell'*Acer pseudoplatanus*, come si può constatare dagli esemplari oggi presenti.

Delle 180 piante messe a dimora nel 1871, lungo il viale Colesanti (escluse quelle nella piazza del litorale), 89 sono attualmente presenti, e precisamente: 74 Platani, 9 Ippocastani, 6 Aceri.

⁹ Per i dati relativi alla classificazione del genere *Platanus*, vedi l'appendice. Qui di seguito si vogliono riassumere i caratteri che distinguono la specie: struttura, forma, colore e tessitura del fogliame.

Il Platano è albero a foglie decidue, di portamento eretto e maestoso, nella sua forma naturale. È caratterizzato da un grosso tronco cilindrico, liscio, normalmente nudo per un buon tratto (a volta può presentare dei rigonfiamenti), suddiviso ad altezze diverse in robuste branche molto divaricate, che portano i rami secondari, mentre i rami più giovani sono ricadenti o pendenti.

Nel caso di drastiche potature i rami principali subiscono una contrazione per cui assumono la caratteristica forma, che vediamo nelle aree urbane, a cesto, da cui partono, con andamento quasi verticale, i rami secondari.

La caratteristica corteccia che si stacca a placche, dalle forme irregolari, assume colori diversi, da verde-paglierino, a grigio-chiaro, a bruno-rossiccio, a secondo dell'età dell'albero.

La chioma espansa è arrotondata, oppure ovoidale negli individui molto alti, come nel caso di Bolsena, e densa abbastanza da lasciare filtrare la luce.

La forma più o meno lobata e lo spessore delle foglie, l'attaccatura e la mobilità delle stesse, la lunghezza del picciolo, caratterizzano la tessitura della chioma e la quantità di luce filtrante della massa fogliare.

Le foglie palmate (il nome *platanus* deriva dal greco *platys*, piatto largo, con riferimento alle ampie foglie) e grossolanamente dentate, sono divise in 3-5 lobi, di colore verde lucido nella pagina superiore e verde-biancastro in

quella inferiore, attaccate ai rami con lunghi piccioli. Il platano, in veste invernale, è caratterizzato dalla presenza di parte delle foglie autunnali e dai capolini (gli acheni di colore prima verde e poi marrone chiaro a maturità) che rimangono attaccati ai rami con lunghi penduncoli.

La differenza più evidente e costante tra le due specie, l'orientale e l'ibrido *acerifolia*, sta nella forma delle foglie: l'orientale tende ad avere le foglie lobate profondamente, fin oltre la metà della lamina; in particolare, il lobo centrale ha i lati paralleli ed è più lungo di quelli laterali. La foglia dell'ibrido tende ad avere i lobi più larghi che lunghi, compreso quello centrale.

¹⁰ R. GELLINI, P. GROSSONI, *Aspetti botanico-forestali del Genere Platanus*, in «Informatore Fitopatologico» 11/12, 1978, XXVIII, pp. 45-52. Secondo Gerola il Platano orientale e quello occidentale si sarebbero originati da un'unica specie capostipite, che, da un areale molto vasto, si sarebbe spezzata in due areali disgiunti, tra loro separati dall'insormontabile barriera dell'Oceano Atlantico. Il lunghissimo isolamento tuttavia, non ha modificato i loro genomi a tal punto da impedire che nei parchi, ove a breve distanza si trovino, sia il Platano orientale che quello occidentale, non venga formato un ibrido fertile. Quest'ultimo probabilmente ha molte di quelle caratteristiche che dovevano essere possedute dalle antiche popolazioni di Platani, dalle quali si sono originati sia il Platano americano che quello europeo. Risulta quindi estremamente difficile caratterizzare gli aspetti macroscopici di questo Platano...» Degli stessi autori vedi l'esauriente bibliografia sull'argomento e, in particolare, P.A. SACCARDO, *Cronologia della flora italiana*, Padova 1909, p. 70.

¹¹ A. DI BERENGER, *Studi di Archeologia Forestale*, Treviso e Venezia 1859-1865 (Ristampa in fotolito, Firenze 1965), pp. 318-319. Sulle cause che «non danno ombra densa e nocente alla sottoposta vegetazione», vedi pp. 422-425.

¹² E. SILVA, *Dell'arte de' Giardini Inglesi*, Milano 1813, nell'edizione a cura di G. Venturi, Milano 1976, p. 175. Riguardo poi ai viali con i filari regolari di piante, p. 282, il Silva scriveva: «Si consideri ancora quante cure e quanto tempo vi vuole per avere gli alberi alla debita altezza onde produr buon effetto, e quanto sia difficile riaverne de' nuovi della stessa specie nei posti fissi, ove ne sono morti».

¹³ C. DOTTARELLI, *op. cit.*, p. 534.

¹⁴ A Milano la «Commissione d'Ornato» era stata fondata nel 1807 con «forti motivazioni estetiche di matrice neoclassica», v. V. VERCELLONI, *Il giardino a Milano, per pochi e per tutti, 1288-1945*, Milano 1986, nota 1, p. 199. Fu questa Commissione che, nello stesso anno, stese il primo piano regolatore di Milano, il piano detto «dei rettili». Si teorizzava in quegli anni, anche in ambiente italiano, sul «moderno gusto dell'arte dei giardini», e dell'*estetica dell'utile*, che si presentava ogniqualvolta ci si trovava a dovere affrontare il tema dell'ambiente urbano e delle pubbliche vie, alternando i principi del giardino geometrico a quelli del giardino paesistico.

Francesco Milizia nel suo *Dizionario delle belle arti del disegno*, edito a Bassano nel 1797 (vol. II, p. 280) scriveva: «I viali quanto più lunghi più noiosi. Tutte le forme parallele e simmetriche sono amiche dell'occhio, se sono in pianura, e se conducono ad un oggetto rimarchevole. Ma troppo prolungati e uniformi recano tedio, se non sono interrotti da qualche varietà e non lasciano scoprire di qua e di là delle belle viste...» Prosegue quindi con lo stabilire i rapporti per i viali semplici, cioè a due file parallele.

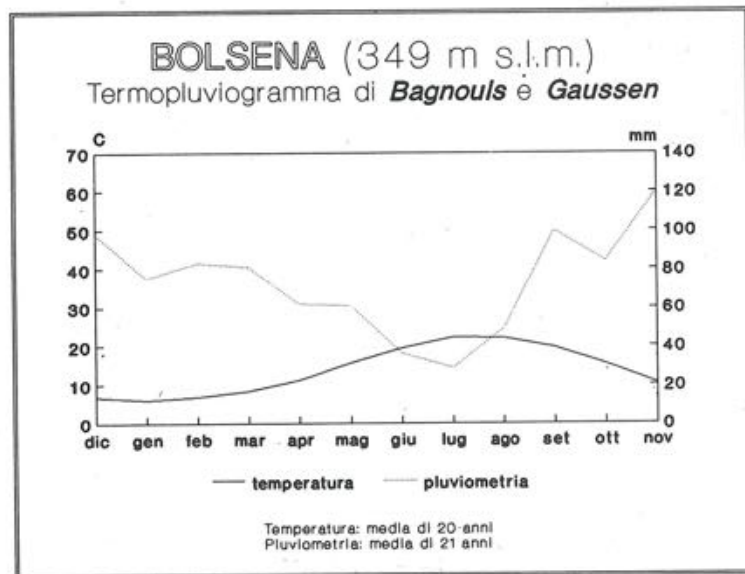
Ai primi dell'Ottocento, Ercole Silva rifugiava dalla linea retta, soprattutto per i lunghi tracciati, ed anche per

le «pubbliche strade», consigliava che «perché siano belle, non è necessario che siano larghe e continuamente dritte». Nel capitolo «De' Cammini e Sentieri» (*op. cit.* p. 172), scriveva: «Allorché cominciò a diffondersi il nuovo gusto introdotto da' Bretoni, si rigettò interamente la linea retta, e si abbracciò l'ondeggiante... La linea retta non è contro natura, e non dovrà essere del tutto rigettata. Convieni ai grandi passeggi pubblici ed ai larghi viali guarniti dalle due bande d'alberi elevati. Là dove debbono aprirsi prospettive lontane; ove l'occhio debb'essere fissamente attaccato ad un oggetto importante, collocato con maestà, e destinato a fermarlo, i cammini rettilinei riescono i migliori. Nel 1801, L. MABIL pubblicava la sua *Teoria dell'Arte dei Giardini*, nella seconda sezione, «Degli Alberi e degli Arboscelli», quando si trova a parlare dei Viali (p. 102), scrive: «I moderni usano due lunghe linee rette d'alberi, poste l'una in faccia all'altra; ma ne risulta una apparenza fredda e monotona; quindi per toglierla si pensò di alternare cogli alberi, i gruppi ed i cespugli. Pure i rettilinei non sono del tutto senza merito, purché non si prolunghino troppo... Quindi si concluda, che la linea retta è comoda, la ondeggiante variata; che quella conviene al tratto corto, questa al tratto lungo». In molte città italiane, del resto, nell'arco dell'Ottocento, era venuta a cadere l'utilità delle tecniche difensive dovute alle fortificazioni che circondavano gli antichi abitati, e i nuovi spazi erano stati trasformati in alberate e pubblico passeggio; nel caso di Torino, (v. A. MANIGLIO CALCAGNO, *Architettura del Paesaggio*, Bologna 1983, nota 32, p. 298), «gli ampi viali alberati, i grandi piazzali nodali di raccordo ed integrazione tra le preesistenze e gli eterogenei tessuti esterni o di nuova espansione, si inseriscono nel quadro dei contemporanei sviluppi urbanistici delle maggiori città capitali d'Europa

con assoluta originalità e validità. Torino in parte anticipa di alcuni anni alcune analoghe strutture urbanistiche del Ring viennese e il progetto dei grandi corsi alberati parigini programmati da Haussmann.» A Parigi, come scrive EDUARD ANDRÉ nel suo «*Traité général de la composition des Parcs et Jardins*», edito nel 1879, p. 628, il platano si poneva al primo posto nell'uso delle alberate per i grandi «boulevards», essendosi adattato egregiamente all'ambiente e al suolo della città. Il desiderio di ottenere ombra rapidamente, aveva portato, tuttavia, a realizzare piantagioni troppo ravvicinate tra loro, tanto che si poneva il problema di diradare le piante per consentire loro uno sviluppo adeguato.

¹⁵ Non va comunque dimenticato che, già dal 1578, all'epoca del viaggio di Gregorio XIII, nelle terre dei Farnese, l'Arditio descriveva a Capodimonte, alla sponda opposta del lago, «una piantata di quasi infiniti arbori altissimi, tutti a un paro, che, dividendosi con egual misura et scompartimenti, lasciano nel mezzo un'ampia e larghissima strada di due miglia, la quale da i rami degli detti arbori, che se gli distendono sopra a guisa di un mezzo arco per ciascuno, viene quasi tutta coperta di ombre». F. ARDITIO, *Viaggio di Gregorio XIII alla Madonna della Quercia*, in J.A. ORBAAN, *Documenti sul Barocco in Roma*, Roma 1920, p. 395. Nel 1630, BENEDETTO ZUCCHI, *Informazione e cronaca della città di Castro e di tutto lo Stato suo...*, in F. ANNIBALI, *Notizie storiche della Casa Farnese*, Montefiascone 1918, II parte, p. 5, di Capodimonte scriveva: «Vi è uno stradone alla riva del Lago verso ponente, che dura un miglio tutto piano, ed ornato di qua e di là, di Salci, Pioppi e Celsi (Salici, Pioppi e Gelsi) di assai bella vista, al passo potendovisi passeggiare sempre all'ombra».

¹⁶ C. DOTTARELLI, *op. cit.*, p. 534.



9/ Termopluviogramma di Bolsena

Appendice: analisi ecologica del viale e dei rapporti con l'ambiente urbanizzato

a cura di Daniele Dallari

1) **Località:** Bolsena sulle rive dell'omonimo lago (quota 305 m, superficie 114 Km², perimetro 43 Km, profondità max 151 m, volume 9200-10⁶ m³, T.D.S. 0.3-0.5 g/l, temperatura min. e max a 1m: 11.0-23.0 °C, a 65m: 7.5-8.0 °C).

2) **Geologia e idrologia generale:** piroclastiti, tufi e coltri ignibritiche incoerenti, indifferenziate con comparsa di domi, colate laviche e coltri ignibritiche litoidi. Permeabilità per intestizi con falda a superficie libera.

3) **Geologia e idrologia particolare:** il viale poggia su tufi rimaneggiati e tufti a stratificazione minuta suborizzontali, con potenza complessiva limitata a pochi metri, e su sabbie lacustri attuali. Permeabilità per intestizi con falda superficiale.

4) **Inquadramento fitoclimatico:** (Fig. 9)

temperatura media annua	13.6 °C
media delle temperature minime	7.2 °C
media delle temperature massime	19.6 °C
media delle temperature minime assolute	-5.1 °C
media delle temperature massime assolute	34.8 °C
escursione termica	16.1 °C
precipitazioni medie annue	879.4 mm
media annua dei giorni piovosi	90.85
Lauretum II tipo sottozona media	

5) **Pedologia:** suoli bruni, suoli fersiallitici lisciviati, andosuoli. Il viale poggia prevalentemente su suoli alluvionali e di natura organica.

6) **Caratteristiche geometriche del viale:**

lunghezza	m 430
larghezza	m 14.3-15.1 (totale)
	m 2.3-2.7 cordolo laterale di terra
	m 1.6 marciapiede laterale
	m 6.5 strada
quota min.	m 306.45
quota max.	m 318.2
pendenza media	2.7%

7) **Composizione arborea:**

Platanus L. n. 74

ordine: *Hamamelidales*, famiglia: *Platanaceae*
specie: *P. orientalis* L.; areale: Europa sud orientale, Asia occidentale;
P. hybrida Brot. (*P. acerifolia* [Aiton] Willd.), ibrido tra il *P. occidentalis* L. e *P. orientalis* L.

Aesculus hippocastanum L. n. 9

ordine: *Terebinthales*, famiglia: *Ippocastanaceae*
areale: Albania e nord della Grecia

Acer pseudoplatanus L. n. 6

ordine: *Sapindales*, famiglia: *Aceraceae*
areale: Europa centrale e meridionale

Cedrus deodara Loud. n. 1

ordine: *Coniferae*, famiglia: *Pinaceae*

areale: Himalaya, Afghanistan e Belucistan

8) **Caratteristiche dendrometriche:** vedi rilievo dell'alberata. (Fig. 10)

9) **Modificazioni dirette.**

Queste modificazioni sono legate a fattori di natura biotica come: accrescimento del tronco e dei rami, sviluppo delle radici, esigenze ecofisiologiche (temperamento nei riguardi della luce, della temperatura, dell'acqua, ecc.), anomalie anatomico-morfologiche (anomalie di colore: eziolamento, aduggiamento, clorosi, ecc.; anomalie di consistenza: marciumi acquosi e secchi, lacerazione e asportazione di tessuti, distacco e caduta di organi, necrosi, concrenze, fenditure) e qualitativo-fisiologiche, malattie parassitarie di origine vegetale e animale (batteri, virus, funghi, insetti, ecc.).

Anche i fattori abiotici come la pioggia, la temperatura dell'aria, il vento, la neve, il ghiaccio, ecc. e la natura del terreno, il suo contenuto di umidità, il pH, hanno contribuito e contribuiscono, insieme ai suddetti fattori biotici, a modificare in modo continuo o anche bruscamente la vita delle piante.

9.1) **Accrescimento epigeo:** il platano cresce abbastanza velocemente soprattutto negli stadi giovanili (accrescimento longitudinale vicina a 3.5 cm al giorno) ma mantiene questa rapidità di accrescimento anche in età avanzata. Fa parte di quel gruppo di specie ad accrescimento non totalmente predeterminato, in cui cioè i rametti crescono fino alla piena estate se le condizioni ambientali sono favorevoli. Tali rametti hanno una tipica forma a zigzag dovuta all'abscissione della gemma apicale, che conferisce una struttura particolare soprattutto alla parte giovanile della chioma (ramificazione simpodiale).

L'accrescimento diametrico, anch'esso notevole, porta alla formazione di fusti dritti e cilindrici sul quale si inserisce la chioma particolare.

Il platano più «grande» di 5.28 m di circonferenza e 35 m di altezza, è la prova reale di questo notevole accrescimento. Nel complesso tutti i platani del viale hanno risposto ottimamente all'ambiente: infatti, le piante che risalgono al primo impianto presentano un'altezza prosima, se non superiore, a 30 m. Se si considera quindi un'altezza media di 27 m, in quasi 115 anni, queste piante sono cresciute con un tasso annuo di 0.23 m (incremento medio annuo). Una tale capacità di sviluppo ha portato negli anni ad una modificazione lenta ma continua dell'alberata in senso orizzontale e verticale. Le chiome e il tronco hanno interessato uno spazio aereo sempre più grande, spesso non previsto, e sono andati a sovrapporsi al costruito, quando viceversa non è stato questo a sovrapporgli. Il viale perciò presenta oggi una fisionomia che è quasi fuori scala rispetto al paesaggio circostante ma, proprio per questa caratteristica, ha assunto un ruolo di emergenza ambientale ed estetica unica nel suo genere.

VIALE COLESANTI

		Lato destro		Lato sinistro			
H	C	Specie	N.° platano	N.° platano	Specie	C	H
m	m					m	m
	1.50	<i>C. deodara</i>					
21	2.44	<i>P. acerifolia</i>	1		<i>P. acerifolia</i>	1.74	21.5
23	1.91	<i>P. acerifolia</i>	2				
27.5	1.93	<i>P. acerifolia</i>	3		<i>P. acerifolia</i>	2.01	23
29	1.48	<i>P. acerifolia</i>	4		<i>P. acerifolia</i>	1.01	15
26	1.46	<i>P. acerifolia</i>	5		<i>P. acerifolia</i>	1.20	20
40	4.12	<i>P. acerifolia</i>	6				
					<i>P. acerifolia</i>	3.91	28
					<i>P. acerifolia</i>	4.89	35
					<i>P. acerifolia</i>	0.71	12
					<i>P. acerifolia</i>	1.08	15
38	4.52	<i>P. acerifolia</i>	7		<i>P. acerifolia</i>	3.36	28.5
35	5.28	<i>P. acerifolia</i>	8		<i>P. acerifolia</i>	3.20	16.5
14	1.22	<i>P. acerifolia</i>	9		<i>A. pseudoplatanus</i>	1.56	11.5
					<i>A. pseudoplatanus</i>	1.63	19
24	1.53	<i>P. acerifolia</i>	10		<i>P. acerifolia</i>	4.52	37.5
11	1.51	<i>A. hippocastanum</i>					
27	3.74	<i>P. acerifolia</i>	11		<i>P. acerifolia</i>	3.50	28
33	4.37	<i>P. acerifolia</i>	12				
20.5	2.24	<i>A. hippocastanum</i>					
37	4.50	<i>P. acerifolia</i>	13		<i>P. acerifolia</i>	3.30	26.5
34	4.40	<i>P. acerifolia</i>	14				
27	3.80	<i>P. acerifolia</i>	15		<i>P. acerifolia</i>	3.96	29
13	1.76	<i>A. pseudoplatanus</i>					
29	2.61	<i>P. acerifolia</i>	16		<i>P. orientalis</i>	3.02	30
29.5	3.94	<i>A. hippocastanum</i>			<i>P. acerifolia</i>	4.67	26.5
					<i>P. acerifolia</i>	3.92	28
18.5	3.28	<i>P. acerifolia</i>	17				
					<i>P. acerifolia</i>	1.67	27
23.5	3.46	<i>P. acerifolia</i>	18		<i>P. acerifolia</i>	0.58	10
20.5	1.79	<i>A. pseudoplatanus</i>			<i>A. pseudoplatanus</i>	2.35	22
23	3.80	<i>P. acerifolia</i>	19		<i>P. acerifolia</i>	3.30	20
					<i>P. acerifolia</i>	0.70	10
30.5	3.48	<i>P. acerifolia</i>	20		<i>P. acerifolia</i>	4.95	36.5
15	1.30	<i>A. hippocastanum</i>			<i>A. hippocastanum</i>	1.64	14
20	2.62	<i>P. acerifolia</i>	21		<i>P. acerifolia</i>	4.95	32
36.5	4.53	<i>P. acerifolia</i>	22				
					<i>P. acerifolia</i>	3.03	29
21	2.19	<i>P. acerifolia</i>	23		<i>P. acerifolia</i>	4.55	35
26	2.90	<i>P. acerifolia</i>	24		<i>P. acerifolia</i>	1.65	22
36	4.30	<i>P. acerifolia</i>	25		<i>A. pseudoplatanus</i> †	1.18	
					<i>P. acerifolia</i>	1.57	22.5
35	3.95	<i>P. acerifolia</i>	26		<i>A. hippocastanum</i>	1.94	21
					<i>P. acerifolia</i>	2.65	23
37	3.72	<i>P. acerifolia</i>	27		<i>A. hippocastanum</i>	1.18	13.5
38	3.26	<i>P. acerifolia</i>	28		<i>P. acerifolia</i>	3.80	37
					<i>P. acerifolia</i>	3.00	28
33.5	3.42	<i>P. acerifolia</i>	29		<i>P. acerifolia</i>	3.43	29.5
33	2.88	<i>P. acerifolia</i>	30				
25.5	2.58	<i>P. acerifolia</i>	31		<i>P. acerifolia</i>	2.83	32
					<i>A. hippocastanum</i>	1.03	12
27	3.48	<i>P. acerifolia</i>	32		<i>P. acerifolia</i>	3.22	31
					<i>P. acerifolia</i>	2.73	25.5
					<i>A. hippocastanum</i>	1.32	13
27	1.69	<i>P. acerifolia</i>	33		<i>P. acerifolia</i>	3.21	17.5
31.5	3.97	<i>P. acerifolia</i>	34		<i>P. acerifolia</i>	2.30	15
24	3.64	<i>P. acerifolia</i>	35		<i>P. acerifolia</i>	2.37	25.5
26	2.50	<i>P. acerifolia</i>	36		<i>P. acerifolia</i>	2.97	22

H: altezza
C: circonferenza a 1.3 m dal suolo

0 10 20 m



Stato fitosanitario

Primi rilievi

Lato destro

Platano n. 11	f
Platano n. 13	a,b
Platano n. 15	a,b,e
Acerò tra n. 15/16	a,b,c,e,f
Ippocastano tra n. 16/17	c
Platano n. 17	d
Platano n. 18	a,b,d,f*
Acerò tra n. 18/19	a,c
Platano n. 21	f
Platano n. 23	f
Platano n. 24	f
Platano n. 31	f
Platano n. 32	a,b
Platano n. 35	a

Lato sinistro

Platano n. 10	a,b,e,f #
Acerò tra n. 10/11	a,b
Platano n. 13	a,f
Platano n. 14	a,b,c
Platano n. 15	d
Platano n. 16	a,b
Platano n. 17	a
Acerò tra n. 19/20	a,b #
Platano n. 20	a,b,e *
Platano n. 25	f
Acerò tra n. 26/27	g
Platano n. 27	c
Ippocastano tra n. 27/28	a,c
Platano n. 31	f
Ippocastano tra n. 32/33	a,c
Platano n. 34	a,f
Platano n. 35	a,d,f
Platano n. 36	a,f
Platano n. 37	d,f

Legenda

- a: carie
 b: corpi fruttiferi fungini
 c: cavità del tronco e dei rami
 d: scopazzi
 e: ferite, fenditure
 f: deperimento della chioma, rami secchi e/o deformati
 g: pianta morta in piedi

- *: accertata presenza di *Phellinus punctatus*
 #: accertata presenza di *Meripilus giganteus*

- dove non è specificato, presenza probabile di *Inonotus hispidus* (b).
 - Scopazzi (d) dovuti a *Gnomonia platani*.
 - Nell'estate-autunno 1988 si è assistito ad un forte attacco di *Corythuca ciliata*.
 - In molte piante (f) si nota la mancanza quasi completa di rametti di giovane età; la struttura dell'albero si presenta quindi composta principalmente da rami grossi, spesso deformati.
 - Nel 1987 la S.I.A.P.A. ha effettuato delle iniezioni insetticide nel tronco contro la tingide del platano.

Nel complesso il 33% degli alberi del viale presenta segni visibili di deperimento

- 10/ Schema planimetrico dell'alberata.
 11/ Stato fitosanitario degli alberi.

9.2) *Accrescimento ipogeo*: l'accrescimento delle radici è sempre difficile da valutare in termini quantitativi. Comunque l'estensione dell'apparato radicale supera l'area data dalla proiezione della chioma sul terreno: di norma arriva ad una estensione pari a 2-3 volte quella dei rami. Questo permette agli alberi una buona stabilità meccanica ed una elevata possibilità di ispezionare il terreno alla ricerca dell'acqua e degli elementi nutritivi. Nel nostro caso, il platano possiede un apparato radicale molto robusto, largamente esteso e mediamente profondo. Quest'ultima caratteristica è riscontrabile esternamente lungo il viale, dove difficilmente si nota un'estesa deformazione del manto stradale, al contrario di quanto sarebbe accaduto se fossero stati impiegati degli alberi di pino (es.: *P. pinea* L.).

9.3) *Fototemperamento*: il platano è specie prettamente eliofila, cioè ha bisogno di piena luce per svilupparsi e crescere. Il suo forte legame con la luce è dimostrato anche dall'entrata in riposo invernale che è condizionata dal fotoperiodo (gli alberi in vicinanza di sorgenti luminose mantengono più a lungo le foglie). L'impianto troppo denso (distanza tra gli alberi ridotta) (a), la messa a dimora di piante giovani sotto (b) o nelle vicinanze (c) di alberi adulti e ben sviluppati portano alla comparsa di fenomeno di competizione nei riguardi della luce che possono provocare l'eccessivo allungamento del fusto con il conseguente diradamento della chioma e col tempo un'elevata mortalità per selezione naturale (caso a), l'adduggiamento delle piante (chioma rada, clorotica ecc.) (caso b) che se prolungato porta al deperimento e alla morte della pianta, un'inclinazione pericolosa dell'albero (caso c).

9.4) *Anomalie anatomico-morfologiche e qualitativo-fisiologiche*: gli alberi dei viali e dei parchi urbani, più soggetti a disturbi fisiologici conseguenti a condizioni ambientali stressanti, presentano spesso alla base del tronco delle protuberanze caratteristiche, legate a fenomeno di blastomania (cioè a iperproduzione di gemme). Nel viale si possono riscontrare numerosi esempi di questo fenomeno: caratteristico a questo riguardo è il platano con tronco a «zampa di pachiderma» (fig. 6). L'autopotatura dei rami posti nella zona più bassa della chioma va intesa quale fisiologica conseguenza di una ridotta illuminazione interna.

9.5) *Malattie parassitarie*: la comparsa di parassiti vegetali e/o animali può modificare anche notevolmente sia l'*habitus* che la fisiologia degli alberi. Raramente poi viene colpita una singola pianta e, in caso di forti attacchi, l'effetto dal punto di vista estetico è rimarchevole, compromettendo nell'insieme l'unità strutturale dei differenti gruppi di piante e dei singoli filari, disposti secondo un'idea compositiva particolare. La comparsa di patogeni fungini, ad esempio, è accompagnata quasi sempre da alterazioni strutturali che ci danno l'impressione di essere di fronte a una senescenza precoce (disseccamento di rami o di parte della chioma, fuoriuscita di linfa, cancri corticali, cavitazioni, ecc.). Nel caso in questione la presenza del fungo *Gnomonia platani* Klebahn ha indotto in alcuni platani la formazione di pseudo-scopazzi all'estremità dei rami, cosa inu-

suale nelle condizioni normali e provoca ogni anno dei vuoti di vegetazione per necrosi delle gemme e dei rametti e la morte improvvisa di foglie e germogli all'inizio della primavera.

La presenza massiva dell'insetto *Corythuca ciliata* Say è causa di estese necrosi sulle foglie con conseguente ingiallimento delle stesse e a volte di una filloptosi precoce. La chioma appare allora clorotica, spesso rada e la continuità cromatica e formale del viale viene interrotta.

La stabilità meccanica invece è minata dai funghi delle carie del legno, come *Meripilus giganteus* (Pers. ex.) Karst., *Phellinus punctatus* (Fr.) Pil., *Inonotus hispidus* (Bull. ex. Sr.) P. Karst., che interessano oggi una buona percentuale dei platani.

9.6) *Natura del suolo, contenuto di umidità, pH*: le potenzialità di crescita del platano descritte precedentemente sono subordinate a determinate condizioni edafiche. Il platano predilige infatti terreni alluvionali, sciolti quindi permeabili e profondi, e rifugge da quelli secchi e superficiali, o con ristagno d'acqua. Sopporta bene il freddo come anche le alte temperature estive. In prossimità del lago di Bolsena quindi il platano ha trovato le condizioni ideali: suolo profondo, permeabile, che presenta un'umidità elevata in tutto l'arco dell'anno grazie alla falda generalmente superficiale, che compensa il deficit idrico anche nei periodi estivi più secchi e caldi.

9.7) *Vento*: attraverso un'azione meccanica, che varia con l'intensità della forza esercitata e della superficie colpita, il vento in determinate condizioni può modificare parzialmente e drasticamente il portamento degli alberi, oltre naturalmente ad agire sulla traspirazione della pianta. Può infatti provocare la caduta pericolosa di rami o stroncare intere branche soprattutto quando queste hanno perso la propria resistenza a flessione, a causa dell'insediamento dei funghi delle carie nel loro interno.

10) Modificazioni indirette.

Si devono intendere come modificazioni indirette quelle dovute all'uomo e legate soprattutto alle variazioni d'uso del viale.

Queste hanno comportato: l'apertura di strade laterali, la costruzione di villini adiacenti al viale con l'insieme delle operazioni che questo comporta, l'apertura di fossi per la posa di tubazioni e cavi, l'utilizzazione indiscriminata e scorretta del suolo non ancora cementato o asfaltato, esplorato dalle radici, l'uso improprio degli alberi, le potature, il vandalismo ai danni dei tessuti del tronco, le alterazioni provocate da impurità dell'aria, ecc. Tali modificazioni hanno portato sia ad alterazioni di tipo percettivo-visivo del viale stesso sia ad una importante interazione di carattere oppositivo-competitiva con la componente arborea.

10.1) Modificazioni che interessano il terreno e l'apparato ipogeo delle piante.

10.1.1) *Le caratteristiche fisico-chimiche e biologiche del terreno adiacente al viale sono dal 1872 ad oggi inevitabil-*

mente mutate, in relazione all'espansione urbanistica che, con la realizzazione di case e villini ai lati del viale, ha causato l'asportazione di terreno fertile, il rimescolamento dei suoi strati, la sovrapposizione con terreno di riporto, il costipamento, l'interferenza con la falda superficiale, ecc.

Questi cambiamenti della composizione e della qualità del suolo si ripercuotono sugli alberi in quanto vengono modificati in senso negativo la struttura del terreno (areazione, filtrazione dell'acqua), il contenuto in elementi nutritivi e di umidità, la percentuale di sostanza organica, l'attività della microflora e microfauna del terreno. Elementi, questi, tutti necessari per un sano e normale sviluppo degli alberi.

10.1.2) *Lavori stradali*: tutti i lavori di scavo (es. fossi per la posa di tubi) e in generale quelli che interessano lo strato superficiale del terreno esplorato dalle radici (es. impermeabilizzazione) sono suscettibili di ledere l'albero e devono essere oggetto di precauzioni particolari in quanto la maggior parte delle radichette attive nell'assorbimento di acqua e sostanze nutritive si trovano in prossimità della superficie del suolo. La capacità di sopravvivenza dell'albero dipende quindi strettamente dalla crescita di tali radichette: ogni deterioramento del sistema radicale per azione meccanica, per asfissia o per mancanza d'acqua può indurre un deperimento della chioma e deve essere accompagnato da una riduzione proporzionale della corona al fine di riequilibrare i bisogni dell'albero alla capacità di assorbimento.

10.2) Modificazioni che interessano la parte epigea della pianta

10.2.1) *Rapporto coltello-superficie libera*: da un'osservazione attenta del viale, si può notare come, sia nella progettazione iniziale ma soprattutto nella successiva pianificazione edilizia, non sia stato preso in considerazione lo spazio necessario alla naturale espansione del tronco. A causa di ciò il colletto delle piante più grosse, ad esempio, si trova ora ad interferire con le parti costruite come cordoli di marciapiede, muretti, recinzioni. La pressione esercitata dalle parti costruite può ostacolare il movimento verticale ascendente della linfa grezza, proveniente dalle radici, e discendente della linfa elaborata, proveniente dagli apparati fotosintetizzanti della pianta, o alterare la normale crescita delle cellule del cambio, oltre che a provocare delle pericolose ferite al colletto. A peggiorare questa situazione contribuisce anche la copertura al piede dell'albero con asfalto o cemento, che impermeabilizzando il terreno, lo rende asfittico.

10.2.2) *Uso improprio*: dell'albero si fa spesso un uso improprio; ad esempio frequentemente assume il ruolo di «palo inerte». È facile osservare infatti come sui platani del viale vengano affissi manifesti, inchiodati ondulati, intrecciati cavi, infissi chiodi, senza tener presente che un albero è un organismo vivente.

10.2.3) *Effetto della potatura*: il viale Colesanti presenta una caratteristica difficilmente riscontrabile in altri viali formati da platani: cioè la mancanza quasi assoluta di drastiche potature. Guardando i singoli alberi in successione si resta stupiti dal continuo cambiamento della lo-

ro forma complessiva. In altre parole non esiste quella regolarità artificiale che così spesso l'uomo per mezzo delle potature imprime alla *silhouette* naturale degli alberi. L'obiettivo estetico della potatura non è stato mai pienamente realizzato e quindi la forma complessiva del viale assume oggi un aspetto atipico rispetto a quello che caratterizza la maggior parte dei viali di platani del Lazio. Se da una parte il non intervento dell'uomo ha permesso agli alberi di svilupparsi secondo uno specifico portamento naturale, valorizzando ulteriormente il viale, dall'altra la totale mancanza o quasi di una potatura a carattere sanitario ha consentito sia la persistenza di fenomeni di deperimento naturale e artificiale (rami secchi, branche spezzate, ferite non cicatrizzate) sia la diffusione di alcuni attacchi parassitari (antracnosi, carie). La presenza quindi di un intervento sanitario regolare è di fondamentale importanza per mantenere le piante in salute e aiutarle nella loro crescita, soprattutto in considerazione del fatto che oggi i platani hanno raggiunto la maturità biologica e sono costretti a vivere in un ambiente con costrizioni sempre maggiori.

Da queste considerazioni emerge che quando, in un contesto urbanistico, si ha a che fare con l'elemento arboreo (ordinato secondo una tipologia prestabilita) è necessario osservarlo, studiarlo e «pensarlo» in modo dinamico, perché nel vivente il principio della metamorfosi è alla base di ogni processo di sviluppo.

Bibliografia

- AA.VV., *Prove di controllo della Tingide del platano (Corythucha ciliata Say) mediante iniezioni insetticide nel tronco*, in *Atti delle giornate fitopatologiche*, vol. I, pp. 121-130, 1986.
- M. BIOCCHIA, E. MOTTA, G. BARBERA, N. TESTA, *Primi risultati di un'indagine sullo stato fitosanitario del platano nel Lazio*, in «L'informatore agrario», 50, 1988, pp. 82-84.
- M. BISIACH, *L'antracnosi del Platano. Biologia e difesa*, in *Produzione e patologia delle piante arboree forestali ed ornamentali*, atti del convegno, Milano 1979, pp. 27-43.
- L. FENAROLI, G. GAMBI, *Alberi. Dendroflora italiana*, Trento 1976.
- R. GELLINI, P. ROSSONI, *Aspetti botanico-forestali del genere Platanus*, in «Informatore fitopatologico», 11-12, 1978, pp. 45-52.
- R. GELLINI, *Botanica forestale*, Padova 1985, 2 voll.
- G.W. GREY, F.J. DENEKE, *Urban Forestry*, New York, Chichester, Brisbane, Toronto 1978.
- G.J. HAMLYN, *Plants and microclimate*, Cambridge 1983.
- W. LARCHER, *Physiological Plant Ecology*, New York, Heidelberg, Berlin 1980.
- E. MAGINI, *Platano orientale*, in «Monti e Boschi», 8, 1957, pp. 505-510.
- P.M. SEMENZATO, *La pianificazione del verde urbano secondo l'«urban forestry»*, «Linea ecologica», 5, 1987, pp. 10-16.
- R. TIBERI, E. COVASSI, E. NOTA, *Cenni sugli insetti più dannosi al platano, in particolare riferimento alla Tingide americana*, in «Informatore fitopatologico», 11-12, 1978, pp. 67-72.
- M.H. ZIMMERMANN, C.L. BROWN, *Trees Structure and Function*, New York 1971.

Recensioni

I primi volumi dell'Atlante storico delle città italiane dedicate al Lazio

Nato da un progetto della «Commission Internationale pour l'Histoire des villes», l'*Atlante storico delle città* si presenta non come un fondo internazionale, ma come un piano comune di ricerca a cui si associano i singoli paesi. Pur non eludendo gli interessi della storia locale, l'obiettivo preminente dell'iniziativa è il raggiungimento di una soglia minima di uniformazione di dati scientifici, tale da consentire il confronto fra insediamenti diversi, e quindi la ricerca delle cause intorno ai principali tipi di crescita urbana.

Dopo l'esperienza inglese dell'*Historic Towns: Maps and Plans of Towns and Cities in the British Isles* (1969-1974) che raccoglieva, in due volumi, atlanti relativi a più città, in altri paesi europei si è preferito pubblicare singoli fascicoli, mantenendo fissa la scala delle planimetrie (1:2500), il formato (30x40 cm.) e la definizione dell'ambito territoriale (1:25000).

L'avvio della sezione italiana ha comportato alcune modifiche del progetto di partenza, per tenere conto sia delle peculiarità dei centri urbani della penisola, sia soprattutto del tipo di studi prodotti al riguardo nel nostro paese. I due primi atlanti italiani, dedicati a Carpi (Modena) e a Caprarola (Viterbo), hanno già introdotto alcune significative varianti, come la pubblicazione sistematica delle fonti archivistiche e iconografiche e l'elaborazione dei dati catastali, riferiti soprattutto alle mappe ottocentesche; maggior rilievo assume, inoltre, il ruolo delle polarità architettoniche e la rete di relazioni fra città e territorio.

Il Lazio costituisce certamente un ambito regionale in cui la ricerca urbana può dispiegarsi con particolare profitto. La regione presenta, infatti, un'ampia casistica di insediamenti urbani preordinati dall'alto, soprattutto fra Cinquecento e fine Settecento, con una vasta gamma di combinazioni tra le disposizioni del potere centrale e l'organizzazione locale. Per questo, sono frequenti i centri di nuova fondazione in cui l'intervento dell'autorità centrale, ecclesiastica o laica, si misura con realtà più modeste; e spesso secondo configurazioni urbane che offrono l'occasione per verificare nel concreto, e ad una scala ridotta, le proposizioni enunciate in sede teorica, difficilmente applicabili nella metropoli. Rilevante è sempre il ruolo dell'emergenza architettonica, sia essa chiesa o residenza nobiliare, concepita talvolta alla scala della capitale, ma calata in un tessuto radicalmente differente. Proprio il rapporto fra le due entità, il polo o il piano «cittadino» e il tessuto rurale, costituisce forse la trama portante di tutta la ricerca urbanologica nel Lazio. L'atlante di Caprarola, a cui è dedicato il primo numero della sezione laziale a cura di Enrico Guidoni e Giulia Petrucci, presenta un caso in cui viene estremizzato il

rapporto descritto, con la drastica subordinazione del centro abitato alla mole del «castello» Farnese. La ricerca pone in luce le varie fasi di crescita del paese, da semplice borgo rurale del XII secolo, agli ampliamenti nei due secoli successivi, infine centro fortificato conteso dalle signorie locali degli Anguillara e dei Prefetti di Vico. In questo contesto storico, risulta più significativa l'acquisizione e la trasformazione del paese da parte di Alessandro Farnese (1504), nell'ambito della formazione di un vero «stato farnesiano» all'interno del Patrimonio di S. Pietro. Il segno macroscopico dell'appropriazione farnesiana, di stampo neo-feudale, è rappresentato dal grandioso palazzo, le cui vicende sono lette principalmente nelle loro ripercussioni sul tessuto circostante. L'avvio della costruzione è pertanto posto in relazione con la concessione degli statuti alla comunità (1549), contenenti specifiche disposizioni sulla viabilità e l'edilizia cui erano preposti due *magistri viarum et aedificiorum*. Al completamento del palazzo, corrisponde il procedimento di subordinazione dell'abitato alla nuova emergenza, tramite il modello progettuale della «strada con fondale» realizzato nella via Diritta: un percorso di crinale rettilineo, coassiale al palazzo che, partendo dalla Porta Nuova, supera con due ponti gli antichi fossati medievali. Si tratta di un dispositivo diffuso nel Lazio, già riconosciuto da Guidoni quale elemento caratterizzante le operazioni urbanistiche dei Farnese, come nel progetto della via dei Baullari posta ad inquadrare il palazzo di famiglia a Roma. La validità di tale modello viene sottolineata da un eloquente confronto tra i due interventi, entrambi ascrivibili ad Antonio da Sangallo il Giovane, con opportune prudenze nel caso di Caprarola il cui progetto definitivo è del Vignola. I due autori evidenziano come il largo respiro dell'intervento farnesiano sul piccolo borgo in provincia non si limiti al rigoroso rettilineo della via Diritta, ma prosegua in un tentativo di ridisegno dell'intero abitato, forse su progetto dello stesso Vignola, per innestarsi ad una serie di interventi sul territorio: il miglioramento delle comunicazioni con Roma, già facilitate dallo spostamento della Cassia sulla via Cimina, insieme al restauro del ponte sul Paglia e la nuova strada per Monterosi; ma soprattutto la costruzione dell'emissario del lago di Vico, che permise, con l'abbassamento del livello delle acque, la messa a coltura di nuove estensioni di terreno.

Gli ultimi interventi farnesiani sono relativi alla realizzazione dei «Giardini di sopra»; iniziati da Giacomo del Duca e proseguiti da Girolamo Rainaldi (1584-1620), sono organizzati secondo un asse che ripete, ruotato, il percorso della via Diritta, rivolto all'integrazione con il monte Venere, retrostante al palazzo. Contemporaneamente, si intensificano le costruzioni di nuove chiese, lungo la via rettilinea, o comunque correlate alla mole farnesiana: è il caso del convento camelitano di S. Teresa (1621) del Rainaldi, inquadrato dalla corte del palazzo tramite un asse visivo che avrebbe dovuto concretarsi in un percorso diretto.

L'atlante documenta il momento di decadenza della comunità, causato sia dalla reimmissione della Cassia sul vecchio tracciato passante per Sutri (1641), sia dalla fine del progetto autonomistico dei Farnese (1649).

Una nuova fase si ebbe nell'Ottocento, iniziata dai lavori di ricostruzione della collegiata (già identificata da Marconi come opera di Valadier), per culminare poi con il restauro dell'intero tessuto, dalla via Diritta al palazzo (1846-1883). La disamina si conclude con il piano regolatore del 1953 a firma di Piccinato, che legge correttamente l'abitato come un mondo unitario, in cui emergenza e tessuto urbano ripetono alla scala urbana le caratteristiche oro-topografiche che condizionano il sito. Da qui, la preoccupazione di evitare la saldatura fra centro urbano e nuovi insediamenti che ha garantito la discreta conservazione del nucleo antico. Una ricca documentazione cartografica, con la ricostruzione delle fasi di sviluppo medievale fino alla verifica metrologica del progetto farnesiano, completa lo studio.

L'attrito fra struttura economico-sociale di tipo rurale e lo spessore progettuale di impronta urbana informa anche le vicende urbane di *S. Martino al Cimino*, analizzato nel secondo numero della serie laziale ad opera di Giulia Petrucci. L'atlante è concepito nell'ambito di quello dedicato a Viterbo, di cui *S. Martino* costituisce frazione: in esso, l'autrice non cade nell'errore di disegnare una storia dell'architettura «a grande scala», errore propiziato dalla presenza dell'illustre abbazia cistercense e, in misura ancor maggiore, dal nome di Francesco Borromini, probabile ispiratore dell'impianto seicentesco. Sostenua da un'abbondante messe documentaria ritrovata nell'archivio Doria Pamphili, Giulia Petrucci ha infatti potuto allargare la ricerca catastale con esaurienti aperture sulla storia territoriale e paesaggistica della zona. Dopo aver delineato le origini dell'insediamento, sorto come cenobio benedettino attorno ad una chiesa, l'autrice passa in rassegna il decisivo impulso dato dall'insediamento dei Cistercensi (1207), appoggiati con privilegi e concessioni dalla Santa Sede, fino a giungere alla ricostruzione del monastero e della chiesa ad opera dei monaci di Pontigny. Dopo un lungo periodo di decadenza e il passaggio al Capitolo di S. Pietro, che concesse gli statuti al piccolo centro solo nel 1625, lo studio indica un passaggio decisivo nell'arrivo di alcune famiglie nobili viterbesi, fra cui i Mardalchini, che elessero il centro a luogo di villeggiatura. Sarà poi Innocenzo X Pamphili a concedere *S. Martino* alla cognata Olimpia Mardalchini erigendolo in principato, secondo un noto processo di rifeudalizzazione tipico del Lazio cinque-seicentesco. Inizia così un processo di ridisegno del borgo, in cui Portoghesi e Marconi avevano ravvisato una partecipazione di Borromini.

Lo schema geometrico su cui si basa il nuovo impianto riprende la struttura preesistente, utilizzando come capisaldi la chiesa e il palazzo baronale. Ma il tratto caratterizzante la nuova organizzazione urbana è certo costituito dal ruolo affidato alle case a schiera di nuova fondazione, che disegnano con continuità il perimetro esterno dell'abitato in un circuito tendenzialmente «campana», originato dalla ripresa, a scala urbana, della curvatura dell'abside della chiesa. In una nota inserita nell'atlante, Enrico Guidoni osserva come l'operazione escluda del tutto qualsiasi intenzione monumentalistica, per scegliere invece la strada di una trasformazione edilizia che permetta di avere, da un luogo aperto, una

città chiusa. Si spiega così la tendenza a riportare l'impianto a modelli medievali, leggibili nella cinta difensiva costituita dalle stesse case a schiera, pur senza dimenticare quei dispositivi percettivi posti a ricucire episodi architettonici diversi, come la porta borrominiana d'accesso al borgo che inquadra la veduta obliqua della chiesa abbaziale. La storia di *S. Martino* si svolge, esemplarmente, tra la povertà dei mezzi dovuta alla modestia del tessuto locale, e la volontà di apparenza, che permea la qualificazione formale dell'impianto.

Coerentemente all'impostazione dell'atlante, il volume non si sofferma sull'eccezionalità dell'intervento seicentesco, ma segue l'evoluzione del centro abitato anche nel corso del continuo decadimento economico e demografico, fino alla completa subordinazione a Viterbo. Allo stesso modo, la documentazione cartografica non insiste sul solo centro, ma sull'intero territorio, mentre l'abbondanza dei fondi archivistici ha consentito un'analisi molto approfondita. Si è giunti, ad esempio, ad una visualizzazione dei tipi di crescita della città, o all'indicazione dei nomi degli abitanti in base ad un censimento del 1646; inoltre, il reperimento dei dati pressoché completi sulle vicende della rifondazione seicentesca del borgo, ha permesso l'identificazione dei vari cantieri, con l'indicazione delle maestranze e delle rispettive abitazioni realizzate.

Il volume su *Sabaudia*, a cura di Alessandra Muntoni, estende la metodologia dell'atlante al campo, finora inedito anche in Europa, delle città di nuova fondazione del nostro secolo: parallelamente, come del resto aveva previsto Sergij Vilfan presentando la serie italiana, si intensifica lo sforzo interpretativo. Fine non secondario dell'indagine è, inoltre, la documentazione sistematica di un nucleo urbano solo da poco ammesso alla tutela del Ministero dei Beni culturali, offrendo strumenti imprescindibili per la conservazione di un patrimonio che gran parte dell'opinione pubblica non è ancora giunta a riconoscere come tale.

Il tratto qualificante lo studio di Muntoni va ravvisato nell'inserimento della costruzione della città nella più ampia strategia dell'Opera Nazionale Combattenti, coinvolta nelle vicende dell'Agro Pontino. Viene così individuato un legame fondativo con il territorio: alla base del piano del 1933, redatto da Cancellotti, Montuori, Piccinato, Scalpelli, è infatti leggibile una certa sfiducia di marca spengleriana che avvicina i progettisti alle ricerche sul tema della «disurbanizzazione». Tale impostazione consente all'autrice di sgomberare subito il campo dall'equivoco criterio interpretativo dell'«urbanistica fascista»: lo stesso Piccinato, nella relazione tenuta al Primo Convegno Internazionale di Storia Urbanistica (v. «Storia della Città», I, 1, 1976, pp. 35-39) sosteneva che «la città di Sabaudia... riassume in netto contrasto polemico con la vicina radiocentrica "Littoria" il pensiero urbanistico del movimento razionalista, sostenuto dall'applicazione dei principi urbanistici, intesi a concludere in una unica sintesi espressiva l'organismo, la funzione, il linguaggio, la società...».

L'autrice sottolinea il carattere estensivo dell'urbanizzazione pontina e segue da vicino le vicende della fondazione della città, individuando il ruolo centrale dell'O.N.C.,

che si occupò dell'acquisto delle aree, del disboscamento della Selva di Terracina e della bonifica dei terreni, fino allo stringato bando di concorso del 21 aprile 1933. Particolare risalto riveste, nello studio, l'illustrazione dei meccanismi riguardanti l'insediamento dei coloni — organizzato dall'O.N.C. e dal Commissariato per le Migrazioni e Colonizzazioni Interne — con la pubblicazione dei nomi e della provenienza originaria dei primi 3000 concessionari di aree.

L'operazione cercava di istituire un legame tra il nuovo insediamento e la produzione agricola, ma il tentativo si rivela inficiato in partenza dall'estrazione dei coloni, appartenenti al sottoproletariato urbano, più che al mondo rurale. Forse anche tale componente fu alla base del lentissimo sviluppo agricolo dell'area, che può dirsi concluso solo ai nostri giorni.

Un'ulteriore contraddizione viene identificata nelle disposizioni del piano regolatore, che non indica tipologie edilizie secondo il tradizionale metodo dello *zoning*, ma giunge a definire con cura meticolosa un vero e proprio «piano di progetti». Così mentre il programma generale è ispirato ad un'urbanizzazione estensiva, la prefigurazione risolve il piano nel disegno del singolo «pezzo», con l'obiettivo di una progettazione totale, dal territorio al dettaglio, certo di grande qualità formale, ma priva di una metodologia proiettibile nel futuro. Nella gestione puntigliosa del piano, l'O.N.C. si rivela quasi una sorta di agenzia di progettazione a ciclo continuo, configurandosi sia come committenza, sia come direzione dei lavori, mettendo a punto un modello operativo che sarà di riferimento per la vicenda dell'E 42. Il saggio di Muntoni si conclude con la ricostruzione minuziosa della cerimonia d'inaugurazione, letta come il momento in cui si cerca di contemperare le stridenti contraddizioni descritte, superandole nell'esibizione di modernità, o nella repressione delle classi subalterne, o infine nei riti di consacrazione degli edifici e della fertilità della terra, con i quali la strumentalizzazione del piano può dirsi pienamente attuata.

Il saggio di Giuseppe Pasquali e Alfredo Passeri, *Il piano e gli architetti di Sabaudia*, approfondisce l'esame di alcune contraddizioni già evidenziate da Muntoni, soprattutto nel contrasto fra un piano aperto e felicemente integrato al territorio e una progettazione che, invece, risolve l'urbanistica in un'architettura a grande scala. Il nucleo ca-

ratterizzante della città diviene così, in linea con la tradizione nazionale, la piazza, o ancor meglio un sistema di piazze, con un riferimento fin troppo palese al modello veneziano di S. Marco. La ricerca progettuale fondata sulle visuali e, parallelamente, il desiderio di connotare il nuovo insediamento testimoniandone l'appartenenza al *genius loci*, fa sì che il rapporto con il territorio, ambiguamente impostato a livello di piano, sia poi recuperato più tradizionalmente con l'inserimento del monte Circeo nelle numerose prospettive che prefigurano lo scenario urbano.

Lo scritto di Maria Filomeni Boemi, *Sabaudia 1933-1976, i documenti aerofotografici*, analizza con ricchezza di indicazioni tecniche alcuni fotogrammi aerei. È indiscutibile il valore documentario delle immagini proposte, che attestano il progressivo espandersi dell'abitato verso il mare, parallelamente all'abbandono della vocazione agricola a favore di una più redditizia attività turistica. Inoltre, risulta evidente come la foto aerea sia il mezzo migliore per apprezzare il tipo di urbanistica estensiva, ma basata sul «bel disegno», che caratterizza il piano di Sabaudia. Le vedute aeree esaltano proprio quel carattere di «città bambina», nuova, ma «pronta da secoli», che Bontempelli aveva acutamente posto in luce in una sua visita del 1943. Non la metafisica dechirichiana, ma forse il «realismo magico» appare allora la chiave interpretativa dell'opera di Cancellotti, Montuori, Piccinato, Scalpelli, ove, come afferma altrove Bontempelli, l'immaginazione non sia «il fiorire dell'arbitrario e molto meno dell'impreciso. Precisione realistica di contorni, solidità di materia ben poggiata sul suolo; e intorno come un'atmosfera di magia che faccia sentire, attraverso un'inquietudine intensa, quasi un'altra dimensione in cui la nostra vita si proietta».

Claudio Varagnoli

Atlante storico delle città italiane, diretto da Francesca Bocchi e da Enrico Guidoni, serie «Lazio»:

¹ ENRICO GUIDONI, GIULIA PETRUCCI, *Caprarola (Viterbo)*, Roma, Multigrafica, 1986;

² GIULIA PETRUCCI, *San Martino al Cimino (Viterbo III)*, Roma, Multigrafica, 1987;

³ ALESSANDRA MUNTONI (a cura di), *Sabaudia (Latina)*, Roma, Multigrafica, 1988.

STORIA DELL'URBANISTICA

Pubblicazione semestrale diretta da Enrico Guidoni

Storia dell'Urbanistica

- n.1 - Istituzioni e territorio in Terra di Bari
- n.2/3 - Palermo: Via Libertà 1848/1851
- n.4 - Roma: Bibliografia ragionata delle opere pubblicate fra il 1976 e il 1981
- n.5 - Marcello Piacentini (1881-1960): l'edilizia cittadina e l'urbanistica
- n.6 - L'acropoli e le mura di Alatri: archeologia e urbanistica nell'Ottocento
- n.7 - L'ornato cittadino a Vicenza

Quaderni Regionali

- LAZIO/I
L'illuminazione a Roma nell'Ottocento, *di Carla Benocci*
- LAZIO/II
Il Piano Generale per la Capitale Regina del Mondo (1864), *a cura di Enrico Guidoni*
- LAZIO/III
Progetti per Roma dal Seicento al Novecento, *a cura di Enrico Guidoni*
- TOSCANA/I
Firenze nel periodo della Restaurazione (1814-1859) allargamenti stradali e nuovi quartieri, *a cura di Giovanni Fanelli*
- TOSCANA/II
Firenze nel periodo della Restaurazione: una mappa delle trasformazioni edilizie (1814-1864)
- PIEMONTE/I
Il «Piano d'Ingrandimento della Capitale» (Torino 1851-1852), *a cura di Vera Comoli*
- PIEMONTE/II
Il Real Giardino Zoologico: un museo naturalistico nella Torino postunitaria, *a cura di Anna Marotta*
- CAMPANIA/I
Pozzuoli, *a cura di Teresa Colletta*
- SICILIA/I
La città in scena: Palermo nell'età borbonica, *a cura di Aldo Casamento*
- LAZIO IV
Roma: edilizia popolare preunitaria

In preparazione

- PIEMONTE/III
Ingegneri architetti geometri in Torino: repertorio cronologico biografico e dei progetti edilizi (1780-1859), *a cura di Giovanni Maria Lupo*
- PUGLIA/I
Apprezzi, platee, cabrei, perizie e catasti, *a cura di Giuseppe Carlone*