

Fonti di archivio per una storia edilizia di Roma

I libri delle case dal '500 al '700: forma e esperienza della città

Roberto Fregna e Salvatore Polito

1.

Un primo approccio di ricerca realizzato sulle tipologie edilizie del Cinquecento a Roma¹ si ripropone per l'ampiezza del materiale rinvenuto con una diversa apertura di tempi e di temi interessati. Superata la limitazione cronologica — che resta intesa come termine di riferimento iniziale —, l'analisi può estendersi a tutto il Settecento utilizzando esclusivamente materiale documentativo originario, metodo non solo occasionale, cioè deciso dalla ricchezza della documentazione esistente, ma deliberatamente prescelto, considerando che un fenomeno complesso come la città non può essere ricostruito nella concretezza del suo processo costitutivo senza affrontare sistematicamente quegli aspetti analitici che solo la documentazione filologica può assicurarci. Con questo non si propone un metodo originale, si sottolinea semplicemente l'importanza di una lettura particolare, «limitata», del fenomeno da riverificare poi nel contesto dei suoi condizionamenti con gli strumenti interpretativi di un fondato storicismo².

La definizione di uno strumento operativo imperniato sulla ricerca filologica pone evidentemente dei problemi di metodo. Questa nota è appunto informativa dello stato dei lavori di

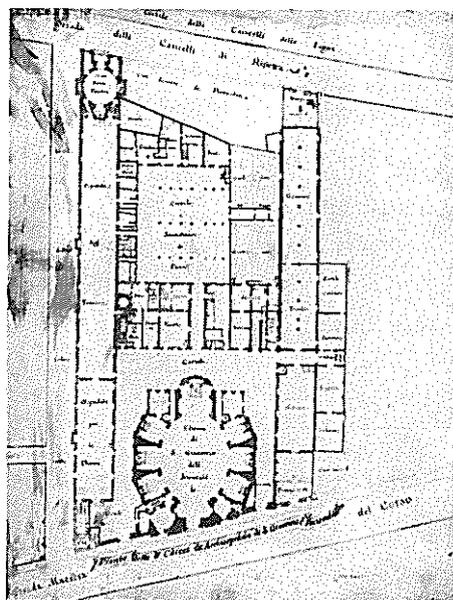
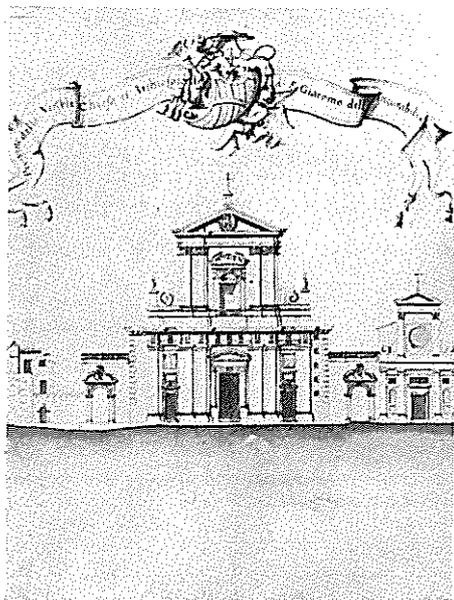
un'indagine in corso sul materiale degli archivi dei principali istituti religiosi e assistenziali di Roma, proprietari di grandi patrimoni immobiliari, e senza pretendere di indicare già dei risultati, si limita a esemplificare la qualità della fonte documentativa, un suo uso possibile, e stabilire infine una traccia metodologica.

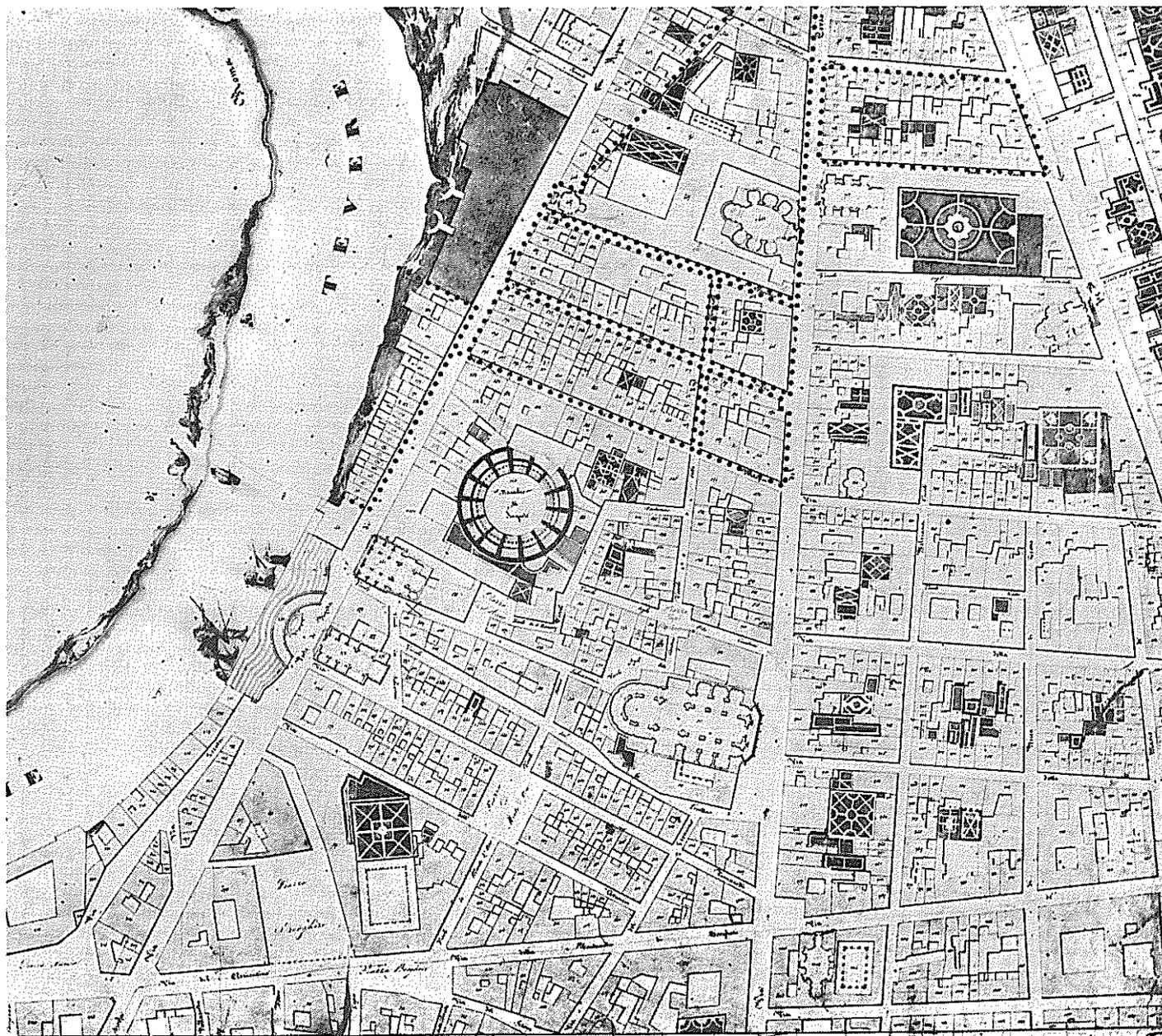
La ricerca si pone genericamente come analisi del processo di costituzione edilizia della città di Roma volendolo esaurire nel suo intero sviluppo. Pur confermando questo fine generale, è evidente che l'impegno, anche in numero di anni, che comporta, impone una programmazione del lavoro da realizzare con una serie di risultati parziali che alla fine andrebbero sintetizzati e riconsiderati nel loro insieme. Intanto bisogna decidere in che senso intendere la continuità storica ininterrotta della ricostruzione, e poi, riconosciuta la necessità operativa di procedere per approcci, tagli e campionature, valutare i criteri di scelta delle sezioni da ricostruire. L'ipotesi di lavoro tenderà naturalmente a organizzare i prelievi per la configurazione di un intorno urbano inteso come insieme di aree storicamente omogenee; operando con procedimento sempre identico su altre aree caratteristiche

dovrebbe risultare alla fine una restituzione «formale» sufficientemente esatta del processo costitutivo della città. Ma il procedimento generico e abbastanza sperimentato — dal punto di vista del metodo in generale — si configura proprio nella definizione delle aree in modo caratteristico e singolare, rapportato alla specifica collocazione dell'indagine e degli strumenti che utilizza. Infatti nei catasti descrittivi delle case, nei libri delle visite, nei libri delle piante, è rintracciabile non solo genericamente la storia d'una gran parte dell'aggregato urbano; c'è di più, poiché la singolare distribuzione del patrimonio, quasi sempre concentrato nelle aree limitrofe alla sede dell'ente proprietario, designa dei comprensori di proprietà che per dimensioni e orditura hanno le caratteristiche proprie di insiemi omogenei e storicamente determinati. L'ospedale di Santo Spirito in rione Borgo, l'ospedale del Sancta Sanctorum in rione Monti, l'ospedale della Consolazione nei rioni confinanti di Campitelli e Sant'Angelo, l'ospedale di San Giacomo degli Incurabili in rione Campo Marzio: esattamente ciascun ente copre interi brani significativi della città, per cui la prima operazione di ricognizione negli archivi dei più importanti istituti religiosi ci consente di individuare le aree-studio su cui programmare le singole fasi della ricerca. Indicata la potenziale consistenza delle fonti documentative che ci garantisce la certezza e l'estensione dell'indagine (e più avanti avremo modo di esemplificarla), individuammo adesso alcuni problemi la cui chiarificazione è indispensabile per un uso consapevole del materiale.

Innanzitutto noi conduciamo un'indagine sulla città non attraverso la città esistente, ma attraverso libri che rappresentano convenzionalmente la città in una data epoca. Diversamente dallo studio che opera sulle testimonianze attuali della città «esistita», dove dobbiamo procedere inversamente nel processo evolutivo, nel nostro caso riordinando cronologicamente le fonti documentative, possiamo già ritenere di disporre di alcune «sezioni storiche» o «tagli dal vero» della città in momenti esemplari del suo sviluppo. Mentre il primo procedimento è necessariamente riduttivo e selettivo e tende a rintracciare gli elementi autentici e originali e a eliminare la varietà dei casi a favore dell'interpretazione univoca del modello storico, il secondo, almeno in una prima fase, pone «tutti» i dati

La chiesa e l'ospedale di San Giacomo degli Incurabili, in apertura del Catasto delle case.





Catasto urbano di Pio VII, 1807: l'area tra Ripetta e il Corso e la proprietà dell'Ospedale di San Giacomo degli Incurabili.

sullo stesso piano come «certi e obbiettivi» accettandoli nella loro simultaneità. Contro il carattere forzatamente interpretativo dell'altro approccio, qui l'evidente obbiettività della registrazione, la disponibilità e l'attenzione verso la varietà dei casi, assicurano un'estensione assoluta dei dati nella loro integrità assimilabile alla prassi dell'indagine scientifica.

Avvalorando il secondo procedimento noi ammettiamo una coerenza tra il metodo dell'indagine e il valore intrinseco del materiale che in realtà è an-

cora da verificare. Riconoscendone indifferentemente un grado di rappresentatività costante, ammettendone un'obbiettività generalmente estensibile ecc., consentiamo ad una notevole semplificazione, che va adesso giustificata da alcune considerazioni ancora generali, premessa ad uno studio analitico delle singole fonti documentative.

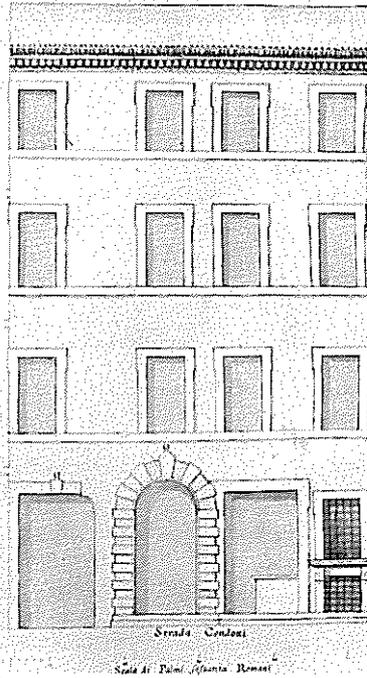
L'elemento omogeneo — iconografico — che unifica il materiale è evidentemente il tema dell'abitazione; questi libri generalmente ci danno la pianta del piano terreno o del piano nobile di

un singolo alloggio, quindi la rappresentazione convenzionale della funzione abitativa (non mettiamo conto per adesso di quei casi eccezionali dove la fonte documentativa rappresenta anche gli elementi più caratteristici dell'architettura fornendoci i prospetti degli edifici). L'assunzione di un elemento convenzionale omogeneo assicurando all'analisi un riferimento costante, consente l'attuazione di un procedimento sempre identico secondo la prassi, quindi, dell'elaborazione scientifica, ma sembra collocare i dati in una fascia

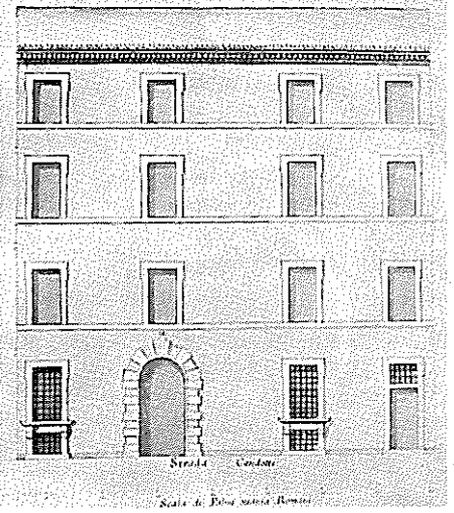
di esperienza che viene prima dell'architettura e che in ogni caso non la investono che indirettamente. Osservazione che, senza affrontare la questione di una distinzione tra architettura e abitazione, limitatamente al nostro discorso è utile per la evidenziazione degli elementi che l'analisi utilizza. Elaborando infatti i dati ricavabili dalla sola pianta, noi trascuriamo gli elementi più propri della architettura, il portale, le finestre, gli ordini, le cornici, ecc., la realizzazione stilistica in genere della cortina edilizia. Ma nella economia della ricerca la limitazione di significato della rappresentazione planimetrica si risolve positivamente solo accentuando la parzialità dell'elemento convenzionale e esaurendolo fino in fondo. Intanto l'analisi formale dei singoli edifici può ritenersi un momento indipendente della ricerca, attuabile con i mezzi che alcuni libri singolari ci forniscono (per esempio, le sezioni e i prospetti degli edifici del secondo libro delle case di Santo Spirito), estensibili all'intera campionatura; mentre allo studio analitico sulle forme degli alloggi va riconosciuto il significato di esperienza conoscitiva del processo costitutivo della città. Infatti il livello dell'indagine mantiene distinti come fenomeni autonomi l'architettura dell'edificio e l'architettura della città. Elaborando i dati della seconda direzione, la valutazione si indirizza specificamente nella comprensione delle regole costitutive dell'insieme, di cui si ricercano gli elementi non più intesi autonomamente — le singole architetture degli edifici — ma nel loro sistema di relazioni. Il centrare l'attenzione sugli aspetti organizzativi e strutturali dello insieme fa intendere concretamente il valore dell'elemento convenzionale della casa che si rivela l'elemento costante, analitico dell'architettura della città³. Alla fine la stessa forma della città acquista evidenza proprio nella successione ripetuta del dato analitico colto dalla rappresentazione planimetrica. E vero infatti che si avverte un dislivello di significati quando abbiamo occasione di integrare la lettura delle singole piante con la rappresentazione dei relativi prospetti in cortina: passando dalla serialità delle prime alla simultaneità della seconda, passiamo tra due esperienze totalmente diverse e che solo la riflessione analitica consente di relazionare. Ma l'intuizione dell'immagine della città colta dalla rappresentazione di un brano di cortina, diventa concreta esperienza conoscitiva proprio nell'operazione deduttiva di analisi sulle piante dei singoli alloggi, dove la cortina — nel nostro caso la forma della città — è realmente avvertita come limite fisico, limite alla singolarità dell'alloggio e suo principio organizzativo. L'approfondimento del livello interpretativo della rappresentazione planimetrica ci conduce direttamente alla città « esistita », ci cala nella sua esperienza attraversando e intuendo le sue regole costitutive.

La portata conoscitiva evidentemente si accentua nelle planimetrie di insieme, che pongono in primo piano lo aspetto organizzativo delle singole unità e trasferiscono direttamente l'analisi

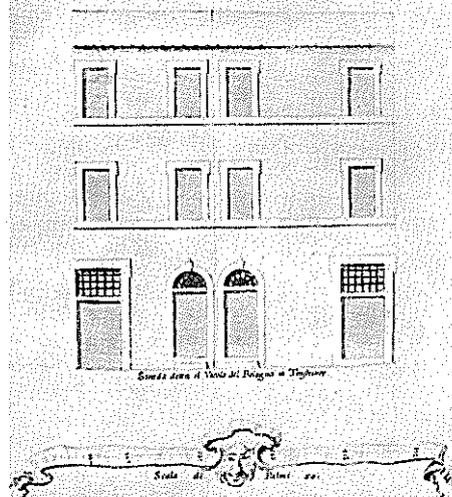
PROSPETTO DELLA CASA N°XXXIII.



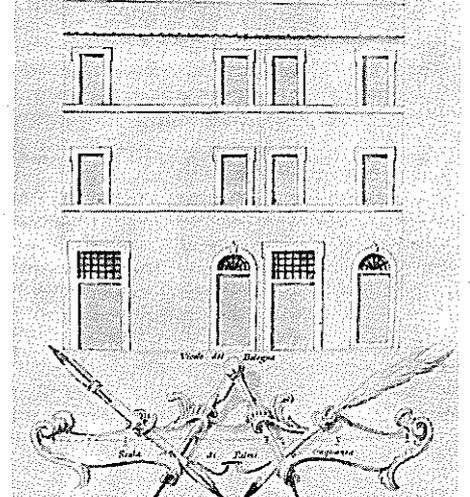
PROSPETTO DELLA CASA NUM. XXXIV.



PROSPETTO DELLE CASE NUM. IVILLVIII.



PROSPETTO DELLE CASE NUM. LIX. LX.



Catasto delle case del Monastero di San Silvestro in Capite, 1725; sopra: case in via Condotti; sotto: case in vicolo Bologna a Trastevere.

al sistema urbano. Qui il modo di organizzazione dei lotti, le loro mutue relazioni, si manifestano con tutta evidenza come un dato compositivo. La planimetria di un isolato si ripropone ogni volta come la verifica concreta del rapporto tra il sistema di uso del suolo e la forma ricompositiva, e ci permette di individuare la « norma » che ha concretamente agito nel formare la architettura della città. Un ulteriore elemento di valutazione sancisce definitivamente il valore « razionale » dei disegni. Poiché — come abbiamo già notato — conduciamo una indagine sull'architettura attraverso materiale — catasti descrittivi e dise-

gnati — che rappresentano convenzionalmente anche delle architetture, si pone infatti il problema di analizzarne le convenzioni. Premesso che la qualità dei disegni è naturalmente varia — si passa dal disegno che sembra rappresentare strettamente l'edificio come particella immobiliare ad altri di particolare individualità caratterizzati dalla persuasività propria del disegno di progetto —, è evidente che, se pure la collocazione formale di « catasti » indica una prevalenza dell'uso funzionale, il materiale disegnato non può essere ritenuto semplicemente « descrittivo » - descrittivo e dimostrativo della consistenza della singola unità immobiliare.

Senza ancora sottolineare il particolare significato che assumono alcune raccolte autografe di architetti come G. P. Maggi, a qualsiasi livello ogni disegno ha dovuto affrontare e risolvere i problemi che l'operazione descrittiva in sé comporta.

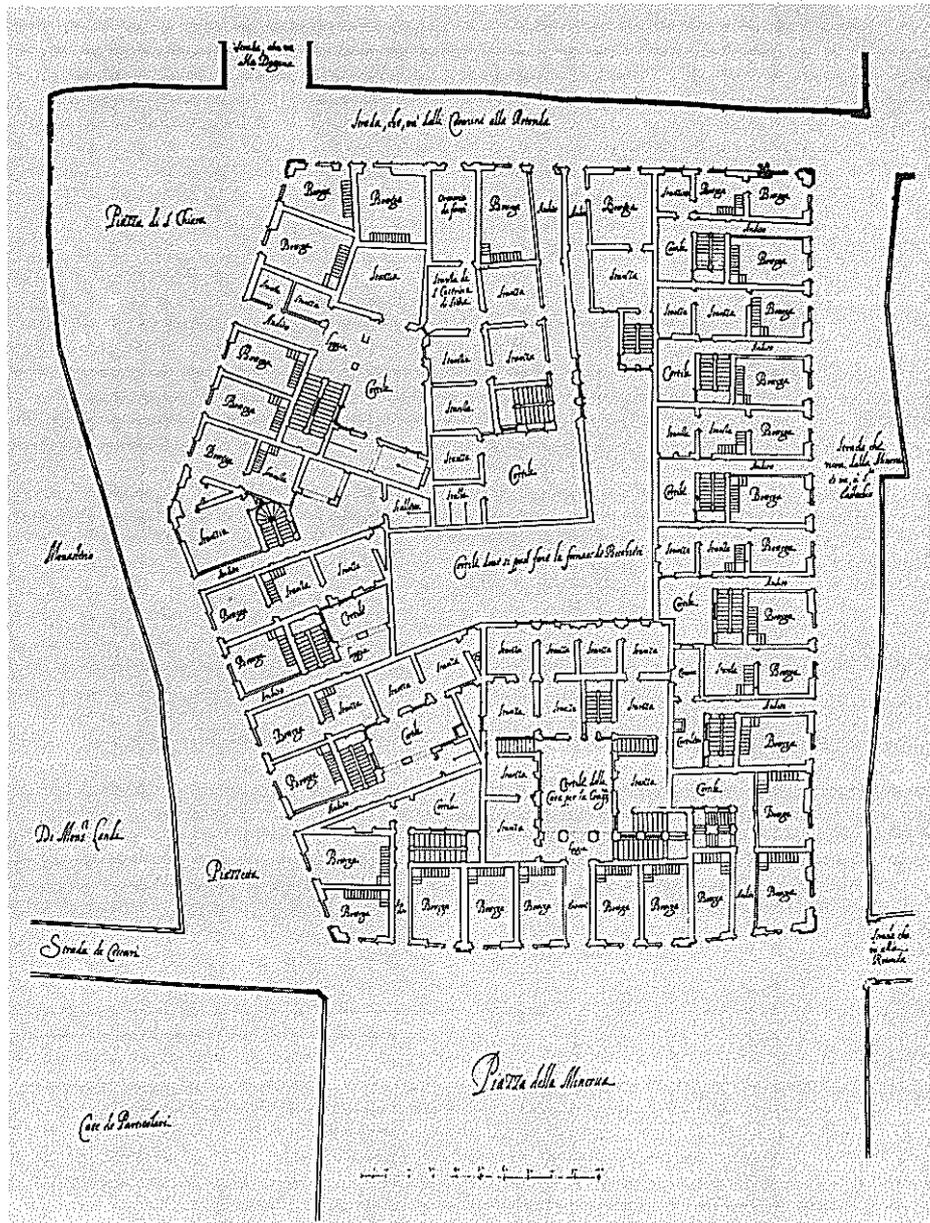
In concreto l'operazione descrittiva di un soggetto ripetuto deve assolvere per lo meno all'operazione di comparazione degli elementi di maggiore stabilità, per cui inevitabilmente il problema della descrizione ogni volta si evolve in quello della rappresentazione degli elementi di particolare evidenza, e in questo senso è già una operazione di riduzione convenzionale e di classificazione. Dobbiamo quindi ritenere i libri come raccolte «ragionate» da analizzare singolarmente per intenderne i procedimenti di riduzione appor-
tati⁴.

Precisiamo adesso la natura dei documenti, cioè la loro collocazione formale; potremo quindi distinguere i dati per gruppi omogenei e singolarmente definirne il «grado di restituzione» per valutarne la specifica portata conoscitiva; infine stabilirne l'uso assicurando all'analisi alcuni concreti riferimenti operativi.

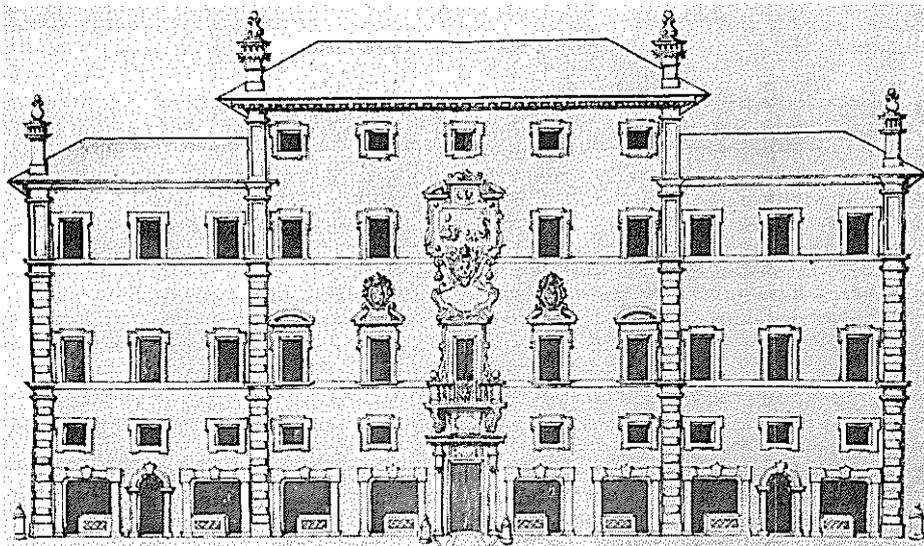
Pur unificata da una comune intenzionalità — l'accertamento e il controllo della proprietà —, la qualità dei documenti varia in funzione della natura della proprietà, che è distinta tra la proprietà dei terreni concessi in enfiteusi e la proprietà delle case. Il sistema formale dei documenti è determinato coerentemente dalla specifica collocazione funzionale: per la proprietà dei terreni concessi in enfiteusi avremo i Libri dei Canoni; per le case di diretta proprietà dell'ente, i Libri delle Visite, i Catasti descrittivi, i Libri delle piante. Questa prima distinzione è di estrema utilità: essa ci orienta infatti nelle scelte dopo una prima ricognizione sulla natura della proprietà dell'istituto.

Accertata l'omogeneità formale dei documenti che sola ci garantisce l'omogeneità dei dati inventariabili, s'introduce il problema della elaborazione dei dati che è realizzabile evidentemente solo all'interno di una riduzione prefissata. Un documento è un sistema di dati analizzabili separatamente, per cui la restituzione del fenomeno che si vuole indagare è tutt'una con la scelta dei dati omogenei e la loro organizzazione. La qualità del dato inventariato naturalmente non coincide con l'oggettività del documento che viene ogni volta utilizzato in una certa direzione e non in tutte le direzioni che pure la sua potenzialità ammette. (Intanto il grado di ricettività al documento è funzione della capacità di articolazione culturale del singolo elaboratore). In ogni caso il significato «oggettivo» dei dati consiste proprio nelle sistematicità e obiettività della riduzione operata, e lo uso ragionato del documento è una consapevole e indispensabile rinuncia a fare intervenire tutti i termini del problema.

Delle due fonti che abbiamo distinto relativamente alla proprietà dei terreni concessi in enfiteusi e alla proprietà delle case, esemplifichiamo la prima il



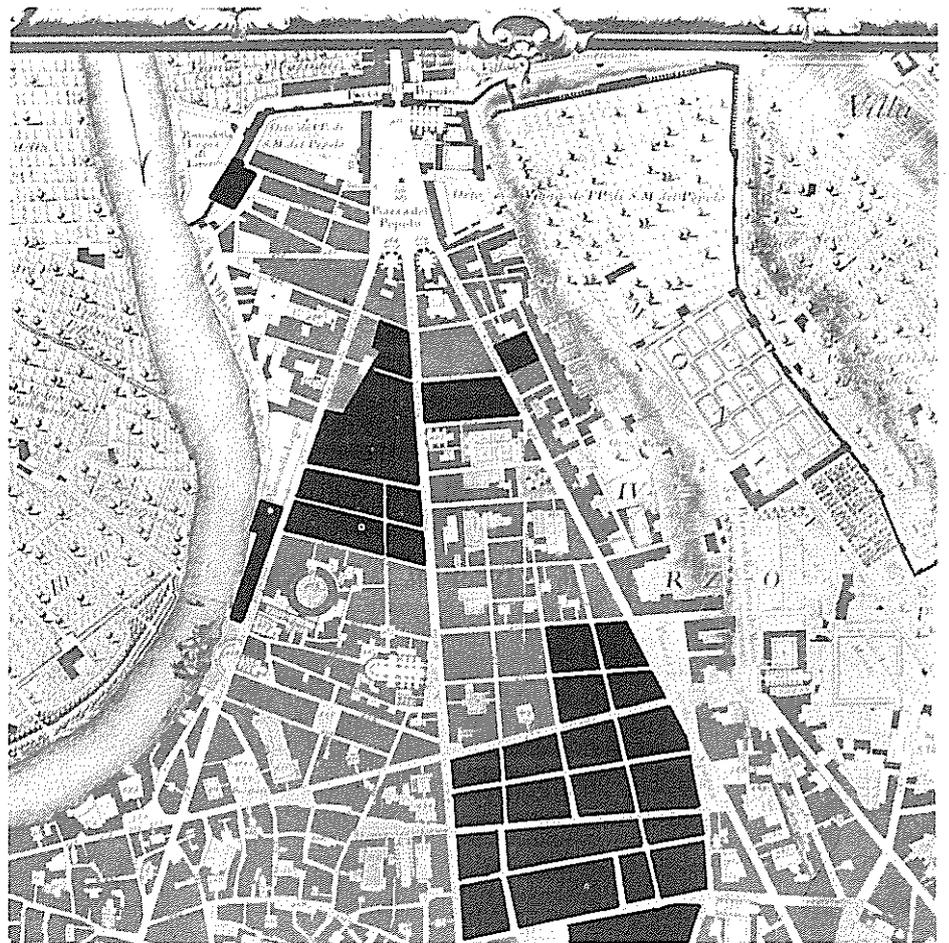
Libro delle piante della Arciconfraternita della SS.ma Annunziata, disegno di progetto per la ristrutturazione di un'isola su piazza della Minerva, planimetria e prospetto.



ui sistema documentativo è dato dalla forma dei libri dei canoni. Rispetto alle difficoltà che presentano generalmente i documenti per la varietà dei riferimenti, i libri dei canoni, almeno a un primo livello di consultazione, appaiono come documenti di uso certo, obbiettivo. O meglio, l'obbiettività del documento è esaltata dal fatto che la sua intenzione formale e funzionale — il riferimento per ciascuna unità edilizia all'atto della prima operazione immobiliare — coincide con il livello d'uso che l'indagine ha assunto. Ne esemplifichiamo concretamente la qualità citando quelli consultati, rispettivamente dell'ospedale di San Giacomo e del Monastero di San Silvestro. Per il primo, a un libro di disegni dove sono raccolte le piante del piano terra delle singole case riferite ad una planimetria d'insieme dei relativi isolati, si accompagna come principale riferimento documentativo il Libro dei Canoni del 1661. La redazione del nuovo catasto, che veniva a sostituire i catasti più antichi del 1536 e del 1588 andati rovinati o perduti, si era resa necessaria per ovviare alle divergenze sorte con gli enfiteuti che ricusavano di pagare il canone annuo contestando la proprietà dell'ospedale. Questa necessità va sottolineata perché determina la natura dei dati inventariati: questi saranno infatti strettamente funzionali all'operazione di ricostruzione dell'originaria proprietà fondiaria dell'ospedale, mentre non ritroveremo dati descrittivi delle singole unità immobiliari, che sono connotate solo come porzioni di suolo e immediatamente riferite all'area di cui facevano parte.

Analoga struttura ha il Libro dei Canoni del Monastero di San Silvestro che è del 1712. Ancora più metodico risulta l'inventario e il confronto dei dati. Sono in concreto gli stessi raccolti nel catasto di San Giacomo, ma la esatta impaginazione e la precisione con cui ciascuna unità è riferita all'atto della prima operazione immobiliare sanciscono la definizione giuridica e formale del documento e il valore razionale dei dati. Diviso per capitoli relativi agli isolati (diciotto, quanti sono gli isolati edificati nelle aree del monastero, partendo da piazza di Spagna in successione ordinata fino a piazza San Silvestro), ci viene prima data la planimetria dell'isolato con indice a fronte delle proprietà, segue il testo che ordina tutti i dati in successione cronologica, partendo dall'atto della prima cessione in enfiteusi, casa per casa, con disegno a fronte del singolo lotto corredato della lunghezza in palmi del fronte stradale e dell'area misurata in canne.

Accertata la consistenza di questa prima fonte documentativa stabiliamone l'estensione e l'uso. La registrazione sistematica dei dati che riferiscono ciascuna particella immobiliare all'operazione originaria di formazione dei lotti assicura immediatamente all'indagine due livelli di analisi: restituzione dello schema di divisione dell'area; esatta registrazione delle fasi di attuazione del piano. Elaborando nella stessa direzione tutti i dati raccolti, noi disporremo di una serie cospicua di esempi della



In questa pagina: *Pianta di Giovanni Battista Nolli, 1748, rioni di Campo Marzio e Colonna: la proprietà di San Giacomo degli Incurabili e del Monastero di San Silvestro in Capite.*

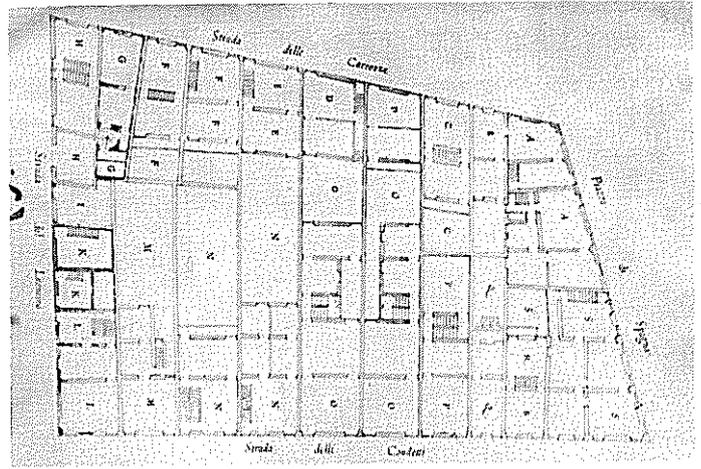
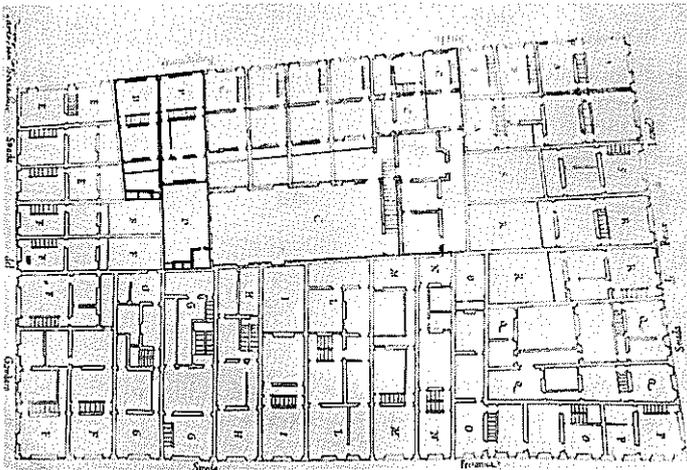
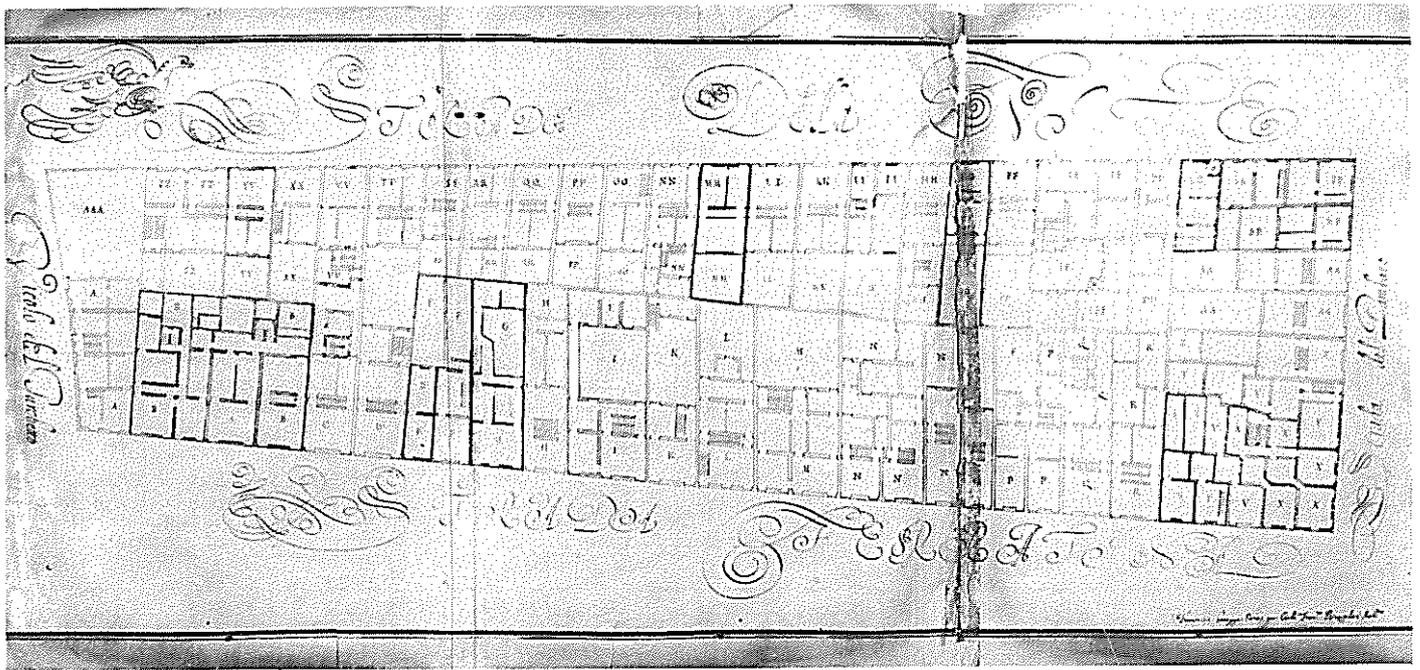
Nella pagina a fronte: *Catasto dei Canoni attivi del Monastero di San Silvestro in Capite, 1712: planimetria delle isole n. 13, tra via Frattina e via della Vite, n. 9, tra via Frattina e via Borgogna, n. 3, tra Piazza di Spagna e via Condotti.*

formazione edilizia ordinati cronologicamente, la cui classificazione dovrebbe consentirci la definizione del modello di utilizzazione dell'area relazionale ai tipi edilizi.

La seconda fonte documentativa — libri delle visite, catasti descrittivi, libri delle piante —, riferita come abbiamo detto, alle case di diretta proprietà degli enti, presenta problemi di lettura più complessi che richiedono uno studio analitico. (Intanto va premessa la ampiezza dell'intervallo di tempo in cui si distribuisce la documentazione, che va dai primi del Cinquecento fino all'Ottocento, contro la quasi contemporaneità dei libri dei canoni che ritroviamo tra la seconda metà del Seicento e i primi del Settecento). La qualità dei dati è solo genericamente omogenea e varia da archivio a archivio in relazione al sistema di riferimento prescelto, ogni volta singolare, che evidenzia diversamente lo stato giuridico, l'origine, la consistenza, ecc. Una prima utilizzazione dei dati è funzionale alla restituzione delle singole unità immobiliari, ma in realtà l'operazione è più complessa e richiede un lavoro d'inventario preliminare. Infatti la necessità di trasferire ogni volta l'analisi al

sistema urbano — per cui ciascun elemento non può essere studiato al di fuori della posizione che occupa nella configurazione totale — indirizza conseguentemente il metodo di rielaborazione dei dati relativi alle singole unità immobiliari. Concretamente l'analisi deve impegnare intorno urbani significativi, al cui interno solo è possibile prelevare la campionatura della specifica configurazione edilizia. Quando non disponiamo di assetti edilizi completi, quali le planimetrie di insieme degli isolati ci documentano, e il materiale disegnato illustra singolarmente le case, diventa necessario un lavoro di ricomposizione delle singole unità che vanno volta a volta riferite all'insieme di appartenenza, e solo dopo riconsiderate avendo già intuito il riferimento all'assetto urbano. L'operazione è evidentemente in gran parte rigorosamente descrittiva (e ne diamo una esemplificazione operata sulle case illustrate dai libri delle piante dell'ospedale di Santo Spirito limitatamente all'area dei Borghi), ma resta preliminare e indispensabile ad ogni analisi fondata della formazione edilizia.

Vediamo infine come il « sistema » dei



dati inventariabili ci permette di indagare un'area urbana circoscritta. Abbiamo già indicato l'ospedale di San Giacomo degli Incurabili, proprietario di aree in Campo Marzio nella zona di Ripetta, aree che sappiamo investite immediatamente dallo sviluppo edilizio del primo Cinquecento. Una prima lettura del Libro dei Canonici del 1661 ci dà un quadro molto esatto della estensione della proprietà e dei tempi dell'operazione immobiliare. La documentazione che possiamo raccogliere interessa quindi un momento dello sviluppo edilizio di Roma tra i più intensi e un'area morfologicamente di grande rilievo, quale il tridente di piazza del Popolo. La designazione di questo primo campione ci conduce direttamente a una serie di collegamenti documentativi che in teoria potrebbero coprire l'intera area del Tridente. Ma senza pretendere di esaurire indifferentemente la documentazione, cerchiamo in quelle fonti di archivio che ci assicurino materiale omogeneo: cerchiamo quindi tra gli archivi degli enti proprietari di aree coinvolte nel processo di formazione edilizia già parzialmente

documentato dall'ospedale di San Giacomo⁵. L'archivio del monastero di San Silvestro in Capite è una seconda fonte di eccezionale materiale documentativo. Anche il monastero infatti era proprietario di un consistente patrimonio fondiario che si estendeva in profondità dal Corso a piazza di Spagna e in lunghezza da San Carlo al Corso fino a piazza San Silvestro. L'area è coinvolta dallo sviluppo edilizio successivamente ai lavori della zona di Ripetta, per cui analizzando sistematicamente la proprietà dei due enti noi ricostruiamo una sezione urbana che attraversa il Tridente da Ripetta a piazza di Spagna in una esatta coordinazione dei tempi della costituzione edilizia. Operando in questa direzione dovremmo essere in grado di indagare alcune aree-campioni registrandone la costituzione e la definizione formale, secondo un procedimento analitico, una tecnica di indagine ravvicinata, e senza porci ancora il problema di una sintesi come individuazione dei significati che in concreto storicamente agiscono. L'analisi deve assumere quindi, rigorosa-

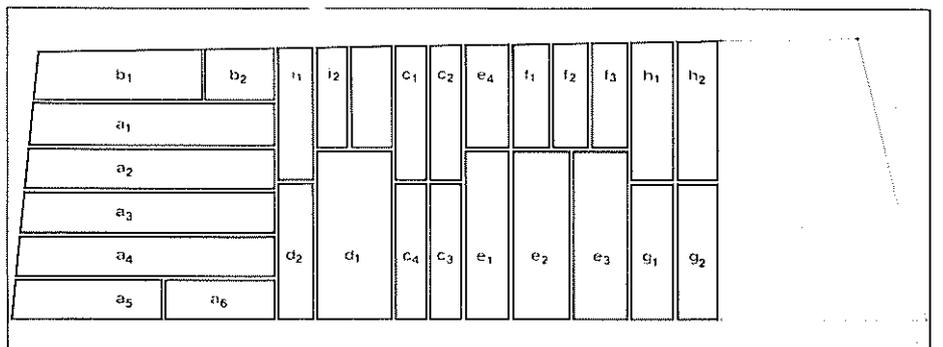
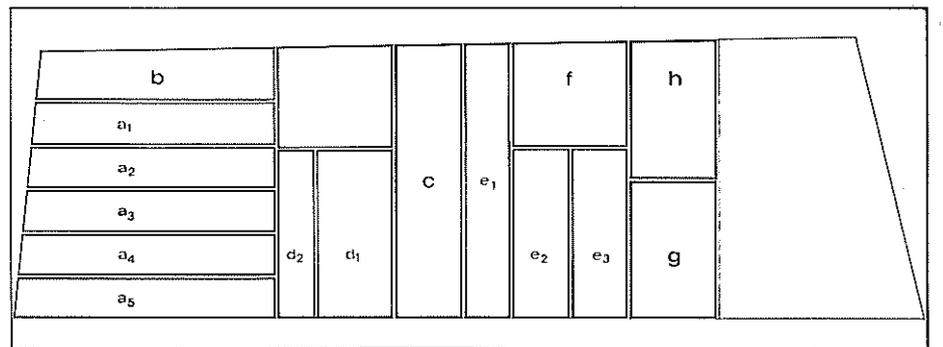
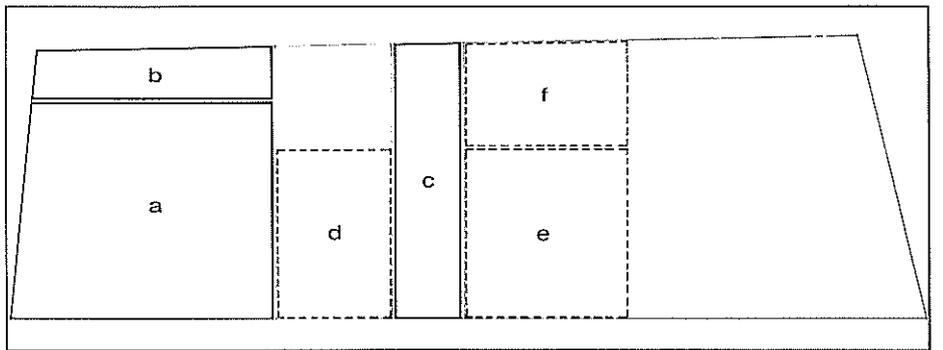
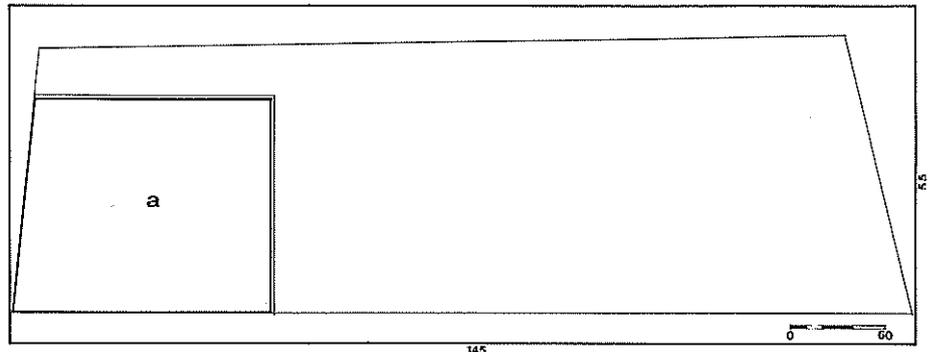
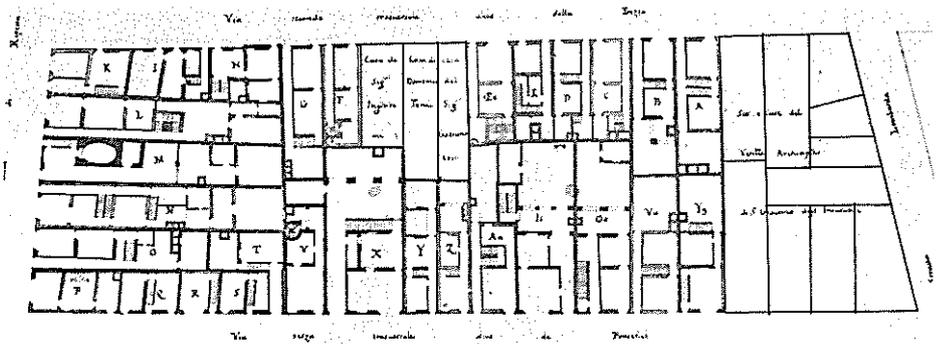
mente, il punto di vista « sincronico », cioè l'esame dell'insieme a un momento dato, di cui si intende prima di tutto conoscere l'orditura per cogliere poi il processo evolutivo, e il metodo consisterà nel prelevare campioni selezionati e rappresentarli sotto forma di modelli, prendendo in considerazione — separatamente — prima i termini, quindi le relazioni tra i termini. Più precisamente, poiché l'indagine si sviluppa al livello del sistema urbano dove valgono le regole dell'insieme, si tenderà a dimostrare la relatività degli elementi singolarmente considerati per l'evoluzione del loro significato formale in quello intergerente del sistema. Elemento « irriducibile » del sistema, a cui i singoli elementi volta a volta considerati « ritornano », che dovrebbe esprimere la legge dell'insieme, è ritenuto il rapporto tra « parcellarizzazione » (uso speculativo del suolo) e « forma », « divisione » e « ricomposizione », avendo riconosciuto quindi nella forma dei lotti il dato compositivo della città. All'interno di questa economia rientra l'uso di tutti i sistemi di riduzione for-

male, particolarmente le classificazioni, secondo soggetti convenzionali (modelli planimetrici, misure dei lotti, ecc.; oppure, caratteristiche volumetriche, distributive, ecc.) ritenuti «indifferenti». Il metodo consiste in pratica nello scegliere un soggetto iniziale e dimostrarne alla fine la verificabilità o non. In questo senso il soggetto è indifferente, scelto dopo una ricognizione esterna, ed è possibile alla fine ammetterne una sostituzione o per lo meno una reinterpretazione. Ma è proprio qui il procedimento rilevatore dell'indagine, che nella assunzione di soggetti possibili finisce per identificarne la regola interna.

Ne indichiamo più da vicino il procedimento, supponendo di assumere come soggetto «formale» le tipologie edilizie classificate secondo i dati dimensionali dei frazionamenti. Il primo tempo dell'analisi prevede due operazioni distinte: il rilevamento dei dati dimensionali e compositivi nella distribuzione dei frazionamenti, la restituzione dello assetto catastale originario attraverso i dati di archivio riferito alle fasi principali dell'operazione immobiliare. La seconda operazione deve darci ragione dei dati descrittivi acquisiti nella prima, a conferma quindi della portata interpretativa del rapporto assunto tra parcellarizzazione e ricomposizione. Infatti la lettura esterna dei campioni individua alcune regole compositive (gli assi viari, la intelaiatura principale delle serie edilizie, la regola di accorpamento che subordina ai lotti maggiori le serie minori), che devono essere verificate in concreto dalla operazione di divisione della proprietà e dal criterio d'uso del suolo. Otteniamo quindi già alcuni risultati significativi: ricostruzione «ragionata» dello schema di formazione dei lotti; registrazione delle fasi di attuazione dello sviluppo edilizio. (Come s'è già detto supponiamo di esaminare una serie consistente di campioni scelti in un insieme omogeneo). E evidente che una lettura così ravvicinata presuppone un'operazione preliminare di ricognizione storica sull'intera area che ci dia almeno generalmente ragione delle fasi dello sviluppo edilizio. E anche evidente che un simile livello di analisi si legittima solo per la «quantità» dei dati raccolti e dei casi inventariati. Il limite di esaurimento della documentazione è difficilmente prevedibile; vale invece la regola della omogeneità dei dati per un confronto sufficientemente attendibile. (E qui dobbiamo riconfermare la straordinaria qualità omogenea della campionatura che la documentazione di archivio ci offre).

Nella pagina a fronte: *Libro delle piante dell'Ospedale di San Giacomo degli Incurabili, 1707: planimetria di un isolato su via Ripetta tra via dei Pontefici e via della Frezza.*

Ricostruzione delle fasi di formazione dei lotti ottenuta attraverso i dati estratti dal Catasto dei Canonici perpetui del 1661. Il definitivo assetto dei frazionamenti è compreso tra il 1511-19. Gli schemi si riferiscono ai quattro tempi principali dell'operazione, rispettivamente al 1511, 1513, 1515, 1518-19.



Proseguendo, l'analisi si avvicina ulteriormente al campione interessando la concretezza dell'assetto edilizio considerato come « particolare e singolare ». Il considerare particolare e singolare ogni volta la campionatura consente un procedimento sempre identico attuato ex-novo, che assicura un'estensione continua e obbiettiva dei dati. La classe di appartenenza dei campioni, raggruppati per caratteristiche dimensionali e distributive, è intesa all'inizio in modo abbastanza rigido, sempre al fine di evidenziare al massimo la qualità dei dati analitici. Si cerca di far corrispondere ad ogni lotto un tipo edilizio adeguato, in modo da esaurire completamente la serie dei lotti. Queste sono generalmente tre, due estreme, relative rispettivamente all'edilizia minore a schiera e a quella signorile, e una terza intermedia che rappresenta l'evoluzione da un estremo all'altro. L'operazione così descritta produce risultati di larga approssimazione che continuamente si scontrano con la varietà dei dati analitici. È proprio durante l'elaborazione dei dati, infatti, che l'intento classificatorio « formale » posto all'inizio perde in evidenza, per cui viene continuamente reinterpretato, oscillando dai suoi termini descrittivi — dati dimensionali, schemi distributivi, ecc. — al significato dialettico della casa come « modello d'uso economico dell'area ».

In conclusione la validità e l'utilità dell'indagine consisterà proprio nella sistematicità e obbiettività dei limiti assunti. Studiando un fenomeno complesso entro certi limiti, è infatti possibile porre come trascurabile l'effetto dialettico, evolutivo, che impegna invece, a tutti i livelli la complessità del fenomeno. Rimanendo rigorosamente

al di qua dei limiti assunti d'altra parte si riconosce anche meglio il grado di utilizzazione di un simile livello di indagine: l'individuazione di forme invariante acquista quindi un senso se usate come termine di confronto tra forme ricorrenti in contesti storici diversi (per esempio il significato del « lotto gotico » in situazioni contemporanee ma socialmente così lontane come Roma e una città mercantile nord-europea). Ma è evidente che lo sviluppo e l'approfondimento dell'indagine si evolve necessariamente nell'esigenza di verificare il fenomeno all'interno dei suoi condizionamenti storici.

Già in questa sede dobbiamo indicare alcuni temi di indagine resi « evidenti » durante l'operazione stessa di spoglio dei documenti. Il richiamo può sembrare una regressione rispetto al riconoscimento che s'è fino a questo punto dato dell'autonomia di una ricerca che, almeno in una prima fase, vuole essere rigorosamente circoscritta. In realtà il richiamo ad altri temi di indagine paralleli è una esperienza del lavoro stesso, per cui elaborando i dati utili all'economia prestabilita della ricerca, siamo coinvolti in una simultaneità di altri dati che ci sollecitano direttamente. Il regime giuridico della proprietà immobiliare, l'andamento dei contratti e dei prezzi, la formazione della rendita urbana; oppure la composizione sociale dell'epoca, la dottrina economica della chiesa, ecc.: tutti i grandi temi economici e sociali che attraversano la storia della città, svilupperanno un ampliamento inevitabile della ricerca che ci avvicinerà direttamente al momento dello scontro e della verifica con i condizionamenti storici.

NOTE 1.

1 In *Roma del Rinascimento* di Paolo Portoghesi, vol. II, Milano, 1971.

2 L'importanza che la documentazione della proprietà immobiliare assume per la storia edilizia era già stata indicata da Emilio Re (*Una fonte poco nota per la storia edilizia in Roma*, in *Atti del V Congresso naz. di Studi romani*, 1942, pp. 94-99). La citazione vuole insieme collegarci e distanziarci da tutto il filone di studi romani sviluppatosi nell'ambito del positivismo ottocentesco, sottolineandone il significato e i limiti. Il significato risiede nello strumento stesso adoperato dall'indagine filologica, i limiti nel procedimento accumulativo delle « scoperte », non finalizzate da una autentica consapevolezza culturale.

3 Sono i temi ampiamente diffusi dalle analisi di A. Rossi (*L'architettura della città*, Padova 1966) e G. Grassi (*La costruzione logica dell'architettura*, Padova 1967). Entrambi ne hanno dato una formulazione singolarmente fortunata nel riproporre una serie di problemi in una collocazione di disponibilità nuova.

4 Per l'estensione di questi problemi cfr. G. Grassi, *op. cit.* Anche se le considerazioni che l'A. svolge sono riferite a testi più consapevoli, ci pare possibile, almeno in certi limiti, poterle trasferire a testi meno consapevoli e autonomi come certamente sono i libri disegnati di cui trattiamo. Ma nelle considerazioni di G. Grassi c'è un grado di generalità per il quale almeno ci sembrano estensibili a tutti i livelli.

5 Oltre l'archivio di San Silvestro la ricerca può proseguire estendendosi agli archivi di San Lorenzo in Lucina, Sant'Agostino, Santa Maria del Popolo, proprietari di aree confinanti particolarmente significative. Per esempio, le aree dei frati di Santa Maria del Popolo, oltre a essere oggetto di operazioni commerciali con San Giacomo, sono documentate anche nei Libri dell'Annunziata, otteniamo in questo modo un intreccio delle fonti documentative che arricchisce la qualità dei dati.