

Pubblicato in versione elettronica sul sito IBC

<http://www.ibc.regione.emilia-romagna.it>

Home >>Parliamo di...>>Lucio Gambi: un catalogo multimediale, 2008>>

<http://www.ibc.regione.emilia-romagna.it/wcm/menu/dx/07/parliamo/storico/gambi.htm>

## Prefazione

I saggi qui raccolti sono il risultato ultimo - in quanto frutto di ampie rielaborazioni - di relazioni presentate, nell'ottobre del 1978, al 5° Seminario di studi promosso dal Laboratorio di analisi urbana dell'Istituto universitario di architettura di Venezia e dalla rivista «Storia urbana»<sup>1</sup>.

Sarà quindi utile tratteggiare gli scopi di quell'incontro e dar conto della sua gestazione ed articolazione perché il lettore possa cogliere, senza troppa fatica, il filo conduttore che tiene uniti i passi di questa antologia: operazione altrimenti non sempre agevole, dato il loro dispiegarsi su di un ampio ventaglio di situazioni e di argomenti. Insomma, un giro dietro le quinte può servire a capire meglio ciò che si recita sulla scena.

Nel preparare quel seminario, ci si è mossi nella convinzione che lo studio sul lungo periodo della proprietà immobiliare urbana - della sua composizione e dei suoi mutamenti in ordine ai diversi tipi di detentori, nonché alla molteplicità di destinazione d'uso dei suoli e degli edifici - sia importante per mettere a fuoco l'evoluzione, nella città contemporanea, dei gruppi sociali che la popolano e delle attività che vi hanno luogo. Più in breve, per accertare come varino, in un alternarsi di mutui condizionamenti, il *contenuto* (le attività cittadine e la popolazione, nella sua articolazione in ceti, classi, professioni, ecc.) ed il *recipiente* (lo spazio urbano, edificato o meno).

Come è stato osservato «la storia della proprietà urbana consente di delineare sia l'immagine della città che le sue funzioni».

Guardando attentamente attraverso la lente del possesso immobiliare, è possibile, infatti, conoscere i tratti salienti di una città e delle sue singole parti: apprezzare, ad esempio, la consistenza - attorno alla metà del secolo scorso, - di ampi spazi aperti entro le mura fino a distinguere i giardini privati dagli orti irrigati o meno, dai seminativi semplici o arborati, dagli incolti, ecc.; e poi misurare, nei decenni successivi, la loro progressiva erosione sotto l'onda montante dell'edificazione; cogliere le differenze - da quartiere a quartiere ed all'interno di ognuno di essi - nella «qualità» degli immobili (il *palazzo* o la semplice *casa*) fino ad accertare l'eventuale presenza, all'interno di uno stesso edificio ed accanto alla residenza, di attività commerciali, produttive o di servizio. Ed attraverso la storia della proprietà urbana, ci si può spingere più in là: ad avvertire e misurare le «tensioni» che - specie nei momenti di transizione politica,

<sup>1</sup> Il seminario si è svolto a Gargnano del Garda (Brescia) dal 26 al 28 ottobre di quell'anno ed è stato organizzato da Carlo Carozzi, Valerio Castronovo, Franco Della Peruta, Lucio Gambi, Vanna Mazzucchelli, Renato Rozzi ed Ercole Sori.

In precedenza lo stesso comitato organizzatore, insieme con Alberto Mioni e Teresa Isenburg, ha promosso analoghi incontri di studio sui seguenti temi: *La crescita urbana in Italia nell'età industriale* (1974) i cui contributi sono stati pubblicati in A. Mioni, (a cura di), *Sulla crescita urbana in Italia, industrialissimo e forme di urbanizzazione: problemi, ricerche e ipotesi di lavoro*, F. Angeli, Milano, 1976; *Rete urbana e territorio in Italia, dalla metà dell'800 ad oggi* (1975); *Condizioni di vita materiale nelle città italiane dalla metà Ottocento alla prima guerra mondiale: stati di fatto ed azioni per il loro miglioramento* (1976); *Città e campagna durante il fascismo* (1977).

Al seminario i cui atti sono qui pubblicati ha fatto seguito l'incontro di studio su *Città e controllo sociale in Italia fra XVIII e XIX secolo* (1979) ed è in preparazione quello su *Fonti per la storia urbana italiana* (1980).

Un numero non trascurabile di relazioni presentate a questi appuntamenti di studio annuali sono state pubblicate nei fascicoli della rivista «Storia urbana».

sociale ed economica - serpeggiano nell'ambiente urbano: la propensione (il suo accentuarsi o affievolirsi) da parte dei gruppi sociali e delle istituzioni, laiche o religiose, ad investire i propri capitali in beni immobili ed i conseguenti «passaggi di mano» di questi ultimi; il significato (oltre che economico, psicologico perché emblematico di una condizione sociale) attribuito dalla nascente classe della piccola e media borghesia al possesso del proprio alloggio; le resistenze opposte (a volte dai grandi proprietari e più di frequente da miriadi di piccoli possessori) a programmi pubblici di rinnovamento urbano, ecc.

Ancora, prestando particolare attenzione all'evoluzione *funzionale* del patrimonio urbano (che è uno dei caratteri del possesso) è possibile percepire i prodromi e poi i segni evidenti di una nuova organizzazione spaziale caratterizzata - in ragione di cambiamenti nella base economica e di più vasti processi di modernizzazione - da una progressiva specializzazione dell'uso del suolo (di cui, ad esempio, la formazione di vere e proprie «zone industriali» è soltanto una delle molteplici manifestazioni).

D'altra parte, ci si rendeva ben conto che una formulazione così ampia del tema da esplorare - dovendo sostanzarsi in un incontro di studio - offriva una serie di rischi e quindi di prevedibili difficoltà al buon andamento dei lavori.

Innanzitutto quella di presentare una facile occasione per sommarie perché poco documentate e forse non documentabili - estensioni ad altri contesti temporali di alcuni caratteri salienti della città odierna: in particolare delle disfunzioni ben note e conseguenti all'attuale regime proprietario ed alla incontrollata azione della rendita fondiaria urbana. (In termini più espliciti, di sentire evocato, anche in occasione dell'incontro e con tediosa insistenza, quell'autentico «spirito folletto» che è l'uso capitalistico del territorio: con tutto il gravame ideologicizzante che l'espressione porta con sé). Ed, all'estremo opposto, vi era il pericolo di raccogliere contributi che, pur documentati, dessero conto di stati di fatto tanto particolari da rendere ardue le necessarie connessioni fra le varie relazioni.

In un incontro di studio, genericità ed angustie localistiche sono mali opposti entrambi da evitare: essi, da un lato, conducono il dibattito nelle secche pseudo-ideologiche e, dall'altro, lo rendono addirittura impossibile.

Si è allora pensato, una volta definito il problema da discutere, di lasciarlo, per così dire, come fondale fisso del convegno e di collocare in primo piano, nell'indicazione degli argomenti oggetto dell'incontro, l'esame sulla «strumentazione» necessaria ad affrontarlo. Ci è sembrato, in altre parole, che per dare coerenza e chiarezza all'impalcatura concettuale del seminario, si dovesse fondarla su di un terreno ampio, solido e comune e che, di conseguenza, si dovesse partire dalla valutazione attenta delle fonti principali relative alla proprietà immobiliare urbana considerandone la genesi, le potenzialità, i modi concreti di manipolazione delle informazioni, ecc.) per giungere, soltanto alla fine, ad esaminare eventuali ed auspicati esiti della loro utilizzazione.

Da qui la decisione di dedicare ampia parte del seminario all'esame di una fonte «principe»: i catasti geometrici-particellari.<sup>2</sup> Fonte sinora ampiamente utilizzata negli studi di storia economica riguardanti il territorio rurale (come testimoniano, per citarne solo alcuni, i lavori di Renato Zangheri, Giorgio Porisini, Sergio Zaninelli, ecc. e le numerose ricerche, coordinate da Luigi Dal Pane, della scuola di storia economica bolognese) quanto negletta in quelli relativi alla città, essendo l'analisi del possesso fondiario urbano uno dei temi meno praticati in questo vasto campo di ricerca.

Richiamare alla mente le principali caratteristiche dei catasti geometrico-particellari (basati, cioè, sulla misura peritale diretta e forniti di rappresentazioni in mappa) è utile per ricapitolare le opportunità che essi offrono per lo studio della proprietà immobiliare urbana e, più in generale, della formazione della città moderna in Italia.

Innanzitutto l'ampia «copertura» territoriale consente di aprire gli studi, relativi alle singole città, a considerazioni di ordine comparativo (anche se le profonde differenze, in età preunitaria, fra stato e stato, quanto ad impostazione di questo istituto fiscale, pongono problemi non lievi nell'utilizzazione della fonte). Inoltre la determinazione della rendita sulla base di accertamenti analitici e d'ufficio consente di ricostruire in modo «certo», sia *l'entità* che *i modi di utilizzazione* del patrimonio immobiliare e di seguirne l'evoluzione attraverso i periodici aggiornamenti. (E chi si addentra in questo campo di studi sa bene quanto sia importante consultare non soltanto i documenti finali, ma anche - soprattutto - gli «atti preparatori» che contengono informazioni minutissime sui beni censiti).

Infine, procedendo per soli accenni, va richiamata una caratteristica basilare della registrazione catastale: la nominatività del possesso che permette (ma la possibilità è ancora largamente da mettere a frutto) di stabilire «incroci» con altre fonti pure nominative (ad es. rogiti notarili, registri ipotecari o, nel versante della popolazione, «stati delle anime» e registrazioni anagrafiche).

Si è ritenuto, così, di dover chiedere agli intervenuti di fare il punto - per ciascuna regione ed a partire dall'età pre-unitaria - sui momenti salienti della catastazione: dall'avvio del dibattito politico-economico alla conseguente formazione del primo *corpus* legislativo e normativo (prestando particolare attenzione ai conflitti, quasi ovunque presenti, fra potere centrale ed organi periferici e fra questi ultimi ed i privati possessori), alle modalità di ordine amministrativo e fiscale (ad esempio, per il *classamento* dei beni immobili, per la determinazione della rendita e per l'apposizione delle aliquote di prelievo) ed alle procedure tecniche (con particolare riferimento ai metodi per il rilevamento topografico e per la restituzione cartografica; ed anche alle definizioni impiegate per la suddivisione degli immobili in unità elementari: «vani catastali» ad es.) adottate negli accertamenti d'ufficio; fino a dar conto dello stato di completezza, conservazione ed accessibilità - oggi - dei documenti catastali pre-unitari.

<sup>2</sup> L'argomento dell'incontro era *I catasti urbani italiani dal Settecento all'Unità: utilizzazione delle fonti catastali nel quadro degli studi sulla città*.

Tutto ciò allo scopo non soltanto di conoscere, con un alto grado di dettaglio, origini, natura e specifici contenuti dei singoli catasti, ma anche - soprattutto - di valutare come riuscire a trarre, in prospettiva, i massimi vantaggi dei caratteri che li accomunano (oggettività di accertamento, ampia copertura territoriale e temporale, minuzia nel livello delle informazioni, ecc.). Insomma, per aprire gli studi di storia urbana e considerazioni comparative. Il che oggi avviene, salvo rare eccezioni, limitatamente ad un'unica componente del fenomeno città (la popolazione) e ad alcuni, pochi, suoi aspetti (numero, flussi di accrescimento e, in casi limitatissimi, attività). Restano, così, ancora nell'ombra - per una mancata utilizzazione delle fonti - l'accertamento delle differenze fra centro e centro (ad una stessa data e nel tempo) quanto ad estensione della superficie urbanizzata, alla ripartizione per destinazioni d'uso degli spazi edificati o sgombri da costruzioni, alla consistenza e natura tipologica del patrimonio edilizio residenziale, ecc.; in una parola, a tutto ciò che concorre a definire una città come entità fisica e funzionale (e, quindi, ai mutui rapporti fra quest'ultima e la popolazione urbana).

E, sempre in tema di (mancata o insufficiente) analisi comparativa, si può aggiungere che essa è fonte di ricorrenti incertezze - peggio, di aprioristiche sicurezze - quando si debba dar conto, in termini complessivi, dell'evoluzione urbana italiana in età contemporanea: quando si intenda, cioè, indicare una probabile regola senza perdere di vista le numerose eccezioni (l'una e le altre - come il bianco ed il nero - essenziali per comporre un quadro).

Potendo disporre, allo stato attuale, soltanto di studi relativi a singole città (e a loro parti)<sup>3</sup> si è inevitabilmente portati ad estenderne i risultati dai singoli nodi all'intera fittissima rete urbana italiana: in breve a generalizzare, senza troppe mediazioni, quanto emerge da ricerche che impropriamente si considerano «campionarie».

Da questi brevi accenni risulta chiaro che ciò che si chiedeva ai partecipanti non era tanto di riferire in che misura la fonte catastale si presti a mettere in luce particolari aspetti del fenomeno urbano (ad esempio, le oscillazioni fra concentrazione e diffusione nel possesso immobiliare) ma piuttosto di «spremere» a fondo - per così dire - il suo contenuto: cioè illustrare tutto ciò che il documento, in quanto tale, contiene ai fini della conoscenza della realtà urbana.

Nella fase «pionieristica» in cui si trovano gli studi di questa natura, ciò poteva avvenire soltanto per esempi, per limitati sondaggi. Esempi e sondaggi, tuttavia, indispensabili per saggiare la strada da battere non fosse altro per valutare le difficoltà che essa offre.

<sup>3</sup> Nonostante si assista ad un considerevole fiorire degli studi di storia di cui sono testimonianza anche i numerosi saggi già pubblicati nella rivista «Storia urbana» oltre a pubblicazioni per così dire «sotterranee» perché fuori dai normali circuiti commerciali (ad es. monografie curate da Istituti di credito) ed a mostre sugli sviluppi urbanistici di singoli centri cittadini. A parte, naturalmente, il crescente numero di più ampi studi dedicati a singole città.

Ai relatori, quindi è stato chiesto di dar conto, nel corso del seminario *anche* di ricerche - relative a singole città o a parti di esse - nelle quali alcuni dei problemi accennati fossero stati esplorati attraverso un uso intenso delle fonti catastali.<sup>4</sup>

Sono già stati tratteggiati da uno degli organizzatori dell'incontro<sup>5</sup> i termini principali attorno a cui si è sviluppato il dibattito che, a conforto di tutti, è stato particolarmente animato. Vediamo di richiamarli alla mente.

In primo luogo si è sottolineata la necessità di mettere a fuoco quanto l'applicazione dell'istituto catastale all'ambiente urbano conferisca all'accertamento fiscale un alto grado di particolarità: «la nozione di rendita fondiaria ed edilizia urbana» è stato osservato «ne esce ancora intrisa di forti elementi di contiguità con la rendita agricola».

Accanto a ciò è emersa l'esigenza di affiancare all'esame della fonte catastale quello di altri documenti, in modo da accertare con maggiore dettaglio sia i ritmi ed i modi del processo di edificazione (gli atti delle commissioni di ornato e le registrazioni del dazio sui materiali da costruzione potrebbero essere importanti, in questa prospettiva) sia le contestuali vicende sociali ed economiche della popolazione (in questo caso le fonti a cui rivolgersi dovrebbero essere quelle anagrafiche). Si è insistito molto, sull'importanza di una considerazione attenta dei dati quantitativi in modo da valutarne costantemente il loro significato *relativo* (in quanto legato alla realtà a cui si riferiscono) ed ancora su altri aspetti: non ultimo quello della «manipolazione» delle informazioni e quindi, dati l'alto numero delle variabili in gioco e la molteplicità di «incroci» possibili, di un loro trattamento meccanografico. (Il che segnala una questione continuamente elusa quanto essenziale: l'urgenza per gli storici di imparare a «maneggiare» i numeri e quindi di avviarsi alla conoscenza degli strumenti e delle tecniche proprie della statistica).

Alcuni temi del dibattito seminariale hanno trovato eco nei saggi di questa raccolta: come si è detto all'inizio, gli autori hanno accolto infatti l'invito a tener conto di quanto si è discusso durante l'incontro nella revisione dei testi presentati come relazioni. (E ciò spiega, accanto alle immaginabili difficoltà economiche incontrate per la pubblicazione, perché siano intercorsi quasi due anni fra la data del seminario e quella della pubblicazione del volume).

Non vogliamo certo rubare il mestiere al lettore, condensando in poche righe i risultati dei singoli contributi. Ci basta, allora, manifestare una nostra sensazione (confortata dall'esperienza di co-direttori della rivista «Storia Urbana»): è probabile - e certamente augurabile - che i risultati del 5° Seminario di «Storia Urbana» costituiscano la classica punta dell'*iceberg* e che, fra qualche tempo, si possa tornare

<sup>4</sup> Per la precisione alcuni, pochi, saggi qui riportati (dati i temi di ricerca a cui si rivolgono) utilizzano solo indirettamente la documentazione catastale: intendiamo riferirci ai contributi di P. Notario, A. Borge e di R. Ferrari. In occasione del seminario furono presentati contributi che qui non figurano perché già pubblicati nella rivista «Storia urbana»: Riccardo Breschi, *Cicli imprenditoriali e permanenze storiche nel territorio della montagna pistoiese*, n. 9, set.-dic. 1979, pp. 51-85 ed E. Tonetti, *L'economia urbana di Treviso nell'età della Restaurazione: forza lavoro, impiego di capitale, punti di produzione e di vendita*, n. 10, gen.-mar. 1980, pp. 57-94.

<sup>5</sup> V.E. Sori, *Un seminario sui catasti urbani*, in «Quaderni storici», n. 40, gen.-apr. 1979, pp. 347-52.

sull'argomento dell'evoluzione della proprietà urbana dando conto di una nuova messe di studi condotti anche sui temi qui indicati come auspicabili e necessarie occasioni di approfondimento.<sup>6</sup>

Alla fine ciò che dovrebbe essere detto all'inizio: l'incontro di studio è stato reso possibile dall'interessamento del prof. Carlo Ajmonino che desideriamo ringraziare pubblicamente, nonché dall'aiuto economico prestato - in questa come nelle precedenti e successive occasioni - dall'Istituto universitario di architettura di Venezia.

Estendiamo il nostro ringraziamento al prof. Sandro Fontana, assessore agli enti locali ed alla cultura della Regione Lombardia, per il sostegno spontaneamente offerto alla pubblicazione di questi atti; ed il nostro debito di gratitudine è esteso al Comune di Torino ed al Banco di San Paolo.

*Carlo Carozzi Lucio Gambi*

da: C. Carozzi, L. Gambi (a cura di), *Città e proprietà immobiliare in Italia negli ultimi due secoli*, Milano, Franco Angeli, 1981, pp. 11-17.

<sup>6</sup> In questa stessa collana è in corso di stampa il volume di Adeline Daumard, *Maisons de Paris et propriétaires parisiennes au XIX siècle*.