



**HAL**  
open science

## Città e proprietà: evidenze storiche e questioni aperte a partire da alcuni casi europei

Michela Barbot

### ► To cite this version:

Michela Barbot. Città e proprietà: evidenze storiche e questioni aperte a partire da alcuni casi europei. *Schweizerisches Jahrbuch für Wirtschafts- und Sozialgeschichte / Annuaire suisse d'histoire économique et sociale*, In press, 37. halshs-03906986

**HAL Id: halshs-03906986**

**<https://shs.hal.science/halshs-03906986>**

Submitted on 19 Dec 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Città e proprietà: evidenze storiche e questioni aperte a partire da alcuni casi europei

Michela Barbot

---

## Diritti di proprietà e spazi urbani fra Antico Regime ed età contemporanea: due tradizionali chiavi di lettura

L'analisi dell'evoluzione di lungo periodo delle forme della proprietà urbana impone di confrontarsi con due maggiori chiavi di lettura, solo in parte alternative<sup>1</sup>.

Un'interpretazione elaborata dagli anni Ottanta-Novanta del Novecento, e diventata col tempo molto diffusa, ha identificato nelle città di Antico Regime il regno dell'immobilizzazione e della «pietrificazione» della rendita, postulando l'esistenza di una forte discontinuità rispetto all'età contemporanea, attraversata da intensi fenomeni di speculazione immobiliare<sup>2</sup>. Secondo questa interpretazione, gli spazi urbani avrebbero cominciato ad essere oggetti d'investimento, capaci di *produrre e riprodurre* ricchezza, soltanto in corrispondenza dell'imposizione della proprietà piena, esclusiva e individuale formalizzata dal movimento delle *Enclosures* e dalle codificazioni continentali<sup>3</sup>. Prima di queste due grandi trasformazioni, gli scambi immobiliari sarebbero stati condannati a un'intrinseca inefficienza economica, mostrandosi sostanzialmente incapaci di creare un vero e proprio mercato della rendita in ambito urbano<sup>4</sup>.

In termini altrettanto evoluzionistici, ma quasi totalmente ribaltati rispetto a questa prima lettura, una seconda e più antica interpretazione, veicolata da una serie di lavori d'inizio Novecento divenuti ormai classici (prima fra tutti l'opera di Werner Sombart<sup>5</sup>), ha invece

---

<sup>1</sup> L'orizzonte geografico nel quale si iscrivono queste pagine è l'Europa occidentale, con un'attenzione privilegiata ai casi italiano e francese. Una simile circostanza è il riflesso dell'esistenza di una letteratura storiografica in gran parte dedicata a queste due aree, caratterizzate da un'abbondanza documentaria che ha particolarmente interpellato gli specialisti di storia urbana e di storia dei diritti di proprietà. Rimando, in proposito, a Olivier Faron, Étienne Hubert (éd.), *Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle)*, Roma 1993.

<sup>2</sup> Si vedano, al riguardo, Annalisa Guarducci (ed.), *Investimenti e civiltà urbana. Secoli XIII-XVIII*, Firenze 1989, nonché il volume monografico, dal titolo quanto mai eloquente, di Roberto Fregna, *La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra XV e XVII secolo*, Bologna 1990.

<sup>3</sup> Per una analisi più approfondita e circostanziata di questa interpretazione, si vedano Bernard Lepetit, *L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVI<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles)*, in : *Histoire, économie et société*, 3, 1994, p. 551-559; Jean-François Chauvard, *Pour en finir avec la pétrification du capital: investissements, constructions privées et redistribution dans les villes de l'Italie moderne*, in : *Mélanges de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 119-2, 2007, p. 427-440, e Michela Barbot, Andrea Caracausi, Paola Lanaro, *Lo sguardo della storia economica sull'edilizia urbana. Introduzione*, in: *Città e storia*, IV-1, 2009, p. 3-12.

<sup>4</sup> Basti citare, al riguardo, le osservazioni di Alberto Tenenti, che nella Prolusione alla IX Settimana di Studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica Datini di Prato (1988), ebbe modo di osservare: « quando [i settori edilizio e immobiliare] prendono delle notevoli dimensioni, ci si trova spesso di fronte a fasi di ripiegamento o declino dell'economia cittadina », tanto che « l'invenzione semantica [...] del termine investimento non è certamente sbocciata per le operazioni in quei settori »: Alberto Tenenti, *Prolusione a Guarducci, Investimenti e civiltà urbana*, (si veda la nota 2), p. 13-27, p. 15.

<sup>5</sup> Werner Sombart, *Der moderne Kapitalismus: historisch-systematische Darstellung des gesamteuropäischen Wirtschaftslebens von seinen Anfängen bis zur Gegenwart*, Leipzig 1916.

rintracciato nella fioritura urbana medievale la culla per eccellenza dell'accumulazione capitalistica, istituendo una netta contrapposizione fra un mondo cittadino precocemente liberato dai vincoli feudali e un universo rurale inesorabilmente rallentato dal ricorso diffuso e persistente a pratiche non esclusive e comunitarie di utilizzo della terra<sup>6</sup>.

Insistendo sulla matrice eminentemente urbana dell'individualismo proprietario, ed erigendo quest'attributo a vero e proprio archetipo della modernità<sup>7</sup>, entrambe queste interpretazioni hanno a tal punto dominato il dibattito storiografico che è soltanto in tempi recenti, complice anche il nuovo interesse suscitato dal tema dei *Commons*<sup>8</sup>, che il legame fra la città e la proprietà privata individuale, dato a lungo per scontato, è stato oggetto di analisi più mirate e approfondite<sup>9</sup>. Ne è scaturito un affresco che, benché ancora parziale, da un lato pone fortemente in discussione l'idea di un'intrinseca specificità (e omogeneità) giuridica della proprietà urbana su scala europea, e, dall'altro, invita a riconsiderare i termini del confronto città/campagna, spostando la focale su una serie di analogie e differenze fin qui poco considerate.

### **Le forme di occupazione degli immobili urbani al di là del binomio proprietari/inquilini**

Nel corso degli ultimi decenni, una serie di indagini sparse, a carattere eminentemente monografico e condotte a partire da fonti eterogenee (documenti fiscali, atti notarili, censimenti demografici, registri contabili), ha permesso di misurare il peso e il significato della piena proprietà individuale in molte città di Antico Regime. Uno dei risultati senza dubbio più significativi messi in luce da questi studi è l'esistenza di una forte discontinuità cronologica: l'aspirazione alla casa di proprietà non corrispondeva se non in maniera molto limitata alle ambizioni e alle abitudini residenziali delle popolazioni locali.

---

<sup>6</sup> Una simile interpretazione è parzialmente condivisa anche da Max Weber nel suo celebre saggio sulla città, contenuto nell'opera postuma *Wirtschaft und Gesellschaft*, Tübingen 1922.

<sup>7</sup> Sulla genesi storica di quest'archetipo, si veda Louis Dumont, *Homo aequalis I. Genèse et épanouissement de l'idéologie économique*, Paris 1977.

<sup>8</sup> Per una sintesi del dibattito suscitato da questo tema, esplorato soprattutto a partire dai lavori seminali di Elinor Ostrom (fra cui il celebre *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge 1990), rimando a Giangiacomo Bravo, Tine de Moor, *The commons in Europe: from past to future*, in: *International Journal of Commons*, 2, 2008, p. 155–161; Fabienne Orsi, Elinor Ostrom et les faisceaux de droits: l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune, in: *Revue de la régulation*, 14, 2013 (<https://regulation.revues.org/1047>).

<sup>9</sup> Simili approfondimenti hanno interessato tutte le scienze sociali e territoriali, dalla storia alla sociologia, dalla geografia all'urbanistica. Si vedano, a titolo d'esempio, Tine De Moor, *The silent revolution. The emergence of commons, guilds and other forms of corporate collective action in Western Europe from the late Middle Ages onwards*, in: *The International Review of Social History*, 53, 2008, p. 175–208; *La ville comme bien commun. Planification urbaine et droit à la ville*, numero monografico di: *Les cahiers d'architecture*, 9, 2013; Francesco Trigari, *Bene comune: la città medievale*, in: Maria Rosaria Marella (ed.), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Verona 2014; Christian Borch, Martin Kornberger (ed.), *Urban Commons: Rethinking the City*, Abingdon 2015; Daniela Festa, *Urban Commons. Critique of Ownership Institutions: An Insurrection on the Way? Finding common ground*, in: *Green European Journal*, 14, 2016 (<https://www.greeneuropeanjournal.eu/urban-commons-critique-of-ownership-institutions-an-insurrection-on-the-way/>). In proposito, mi permetto di rinviare anche a Michela Barbot, *Ville et Polycentricité*, in: Marie Cornu, Judith Rochfeld, Fabienne Orsi (ed.), *Dictionnaire des communs*, Paris 2017, p. 1207-1211; Ead., *Quels biens communs y avait-il dans les Communes ? Quelques remarques à partir d'un cas d'Ancien Régime*, in: Christian Bessy, Michel Margairaz (ed.), *Les biens communs en perspective. Propriété, valeur, travail (XVII<sup>e</sup>-XXI<sup>e</sup> siècle)*, Paris 2021, p. 45-58.

Fra Cinque e Settecento, a titolo d'esempio, soltanto una frazione compresa fra il 4 e il 20% degli abitanti di Roma, Venezia, Milano, Firenze, Parigi, Rouen e Torino risiedeva in un alloggio in piena proprietà. Il resto della popolazione occupava degli immobili concessi in locazione, secondo formule giuridiche quanto mai variabili da un luogo all'altro.

Tab. 1. Pieni proprietari in una serie di città italiane e francesi [XVI-XVIII secolo]

Città e periodo	Percentuale di pieni proprietari
Roma, XVI secolo	4%
Venezia, inizio XVII secolo	6%
Milano, prima metà del XVII secolo	7-13%
Firenze, metà XVII secolo	17%
Parigi, XVIII secolo	10%
Rouen, fine XVIII secolo	20%
Torino, fine XVIII secolo	5%

Fonti: Su Roma: Manuel Vaquero Piñeiro, *Renta y transformación de las viviendas en Roma durante el siglo XVI*, in: *Città e Storia*, 1, 2006, p. 53-78, p. 90; su Venezia: Ennio Concina, *Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, Venezia 1989, p. 89-90 e Giovanni Levi, *Note conclusive* a Paola Lanaro, Gian Maria Varanini (ed.), «Edilizia privata nella Verona rinascimentale», Milano 2000, p. 404-5; su Milano: Stefano D'Amico, *Le contrade e la città. Sistema produttivo e spazio urbano a Milano fra Cinque e Seicento*, Milano 1994, p. 44; su Firenze: Filippo Benfante, *Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova (Firenze, XVI-XVIII secolo)*, in: *Quaderni Storici*, 113, 2003, p. 325-344, p. 326; su Parigi: Nicolas Lyon-Caen, *L'immobilier parisien au XVIII<sup>e</sup> siècle. Un marché locatif*, in: *Histoire urbaine*, 43-2, 2015, p. 55-70, p. 57; su Rouen: J.-P. Bardet, *Rouen aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Les mutations d'un espace social*, Paris 1983, p. 170; su Torino: Renato Curto, *Da un'idea convenzionale di valore al valore rendimento: estimi e significati della proprietà urbana tra '700 e '800 a Torino*, in: *Storia urbana*, 71, 1995, p. 67-87, p. 73.

Nelle città caratterizzate da una significativa presenza di aree edificabili si registrava una forte diffusione del contratto di enfiteusi. Particolarmente adatto a progetti costruttivi su larga scala, il ricorso a questo contratto aveva permesso ai grandi proprietari laici ed ecclesiastici medievali di rifondare intere città e di arrestare il declino urbano medievale<sup>10</sup>. Nella sua versione più diffusa<sup>11</sup>, l'enfiteusi istituisce una dissociazione di lungo periodo (generalmente pari a 99 anni) fra il dominio eminente di un terreno e il dominio utile dell'edificio insistente su di esso, edificio costruito e mantenuto integralmente a spese dell'enfiteuta. In cambio del diritto di occupazione dell'immobile edificato, l'enfiteuta, detto anche « utilista » o « quasi proprietario », ha l'obbligo di pagare le imposte fondiari e di versare al padrone del dominio eminente un canone di piccola entità, la cui funzione

<sup>10</sup> È quanto evocato da Jean-Claude Maire Vigueur (ed.), *D'une ville à l'autre: structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup> siècle)*, Roma 1989; Étienne Hubert, *Espace urbain et habitat à Rome du X<sup>e</sup> siècle à la fin du XIII<sup>e</sup> siècle*, Roma 1990; Faron, Hubert, *Le sol et l'immeuble* (si veda la nota 1).

<sup>11</sup> Sulla storia dell'enfiteusi, già disciplinata dal diritto romano, si vedano Giorgio Cencetti, *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei Glossatori e dei Commentatori*, Bologna 1939; Pietro Vaccari, *Enfiteusi (storia)*, in: *Enciclopedia del diritto*, vol. XIV, Milano 1965, p. 915-920; Luigi Capogrossi Colognesi, *Proprietà e signoria in Roma antica*, Roma 1986; Rosa Congost, Pablo Fernando Luna (ed.), *Agrarian Change and Imperfect Property. Emphyteusis in Europe (16<sup>th</sup> to 19<sup>th</sup> centuries)*, Turnhout 2018. L'enfiteusi non è peraltro stata completamente eliminata né dalla Rivoluzione francese, né dal movimento delle codificazioni: cfr., al riguardo, Jean-Louis Halpérin, *Le Code Civil*, Parigi 2003, e Id., *Histoire du droit des biens*, Parigi 2008.

principale è quella di ricordare anno dopo anno l'esistenza di due distinti livelli proprietari<sup>12</sup>.

Nella Roma seicentesca, molto ricca di spazi vuoti, due terzi dei trasferimenti rogati annualmente dai notai rispondevano precisamente a questa formula giuridica<sup>13</sup>. Proporzioni non molto diverse si registravano nella Londra settecentesca, dove il contratto di *ground lease*, non molto diverso dall'enfiteusi continentale, rappresentava la modalità più ricorrente di occupazione degli edifici urbani<sup>14</sup>.

Nelle città in cui la presenza di spazi vuoti era meno importante, la dissociazione fra il dominio eminente e il dominio utile non interessava materialmente il terreno e la casa, ma si traduceva in una separazione astratta fra il diritto alla percezione di una rendita e il diritto/dovere d'utilizzo e di realizzazione di una serie di migliorie sul bene locato. Era questo il caso, ad esempio, il caso del *bail à rente* in Francia o del *livello* in Italia<sup>15</sup>.

L'ampio ricorso a queste forme di dissociazione immobiliare, tutte accomunate dal fatto di far partecipare gli utilisti alla sfera della proprietà<sup>16</sup>, era strettamente legato alla vantaggiosità che esse presentavano per tutte le parti in gioco. Se l'acquisizione del dominio utile permetteva ai suoi titolari di godere a poco prezzo di una lunga stabilità residenziale e di evitare di sostenere gli ingenti esborsi richiesti dall'accesso alla piena proprietà<sup>17</sup>, i proprietari eminenti, per parte loro, avevano l'opportunità di sgravarsi dei costi di edificazione e di manutenzione degli immobili, col beneficio ulteriore di poter usufruire di un'entrata regolare che, per quanto modesta, era « congelata » per lunghissimi periodi, e per ciò stesso sottratta agli andamenti mutevoli della congiuntura<sup>18</sup>. In aggiunta a questi vantaggi, gli utilisti e i proprietari eminenti avevano la possibilità di vendere, trasmettere, frazionare o sublocare i loro rispettivi diritti o loro singole parti, una circostanza che, anziché limitare gli scambi immobiliari, aveva l'effetto opposto di incrementare sensibilmente il volume di transazioni realizzabili su ogni singola unità

---

<sup>12</sup> In caso di mancato rinnovo, entrambi i contraenti possono trasformare il proprio dominio in una piena proprietà, versando alla controparte un corrispettivo adeguatamente stimato: mi permetto di rimandare, in proposito, a Michela Barbot, *What the Dominia Could do. Enfiteusi and other forms of divided property rights in Lombardy from the 14<sup>th</sup> to the 20<sup>th</sup> century*, in: Congost, Luna, *Agrarian Change and Imperfect Property* (si veda la nota 12), p. 53-74.

<sup>13</sup> Renata Ago, *Economia barocca. Mercato e istituzioni nella Roma del '600*, Roma 1998.

<sup>14</sup> Francis Henry Wollaston Sheppard, *Survey of London. The Grosvenor Estate in Mayfair*, Londra 1977, vol. I, p. 17-19.

<sup>15</sup> Sul caso francese, si vedano, in particolare, Gerard Béaur, *Le marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l'Ancien Régime*, in: *Annales. Économies, sociétés, civilisations*, 46-1, 1991, p. 189-203; Id., *L'immobilier et la Révolution. Marché de la pierre et mutations urbaines 1770-1810*, Paris 1994; Bernanrd Gauthiez, *La forme des immeubles et le statut juridique des terrains : l'exemple de Rouen du XIII<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle*, in: Faron, Hubert, *Le sol et l'immeuble* (si veda la nota 1), p. 267-299. Sull'Italia del Nord, cfr. Gianluigi Corazzol, *Fitti e livelli a grano. Una forma di credito rurale nel Veneto del '500*, Milano 1979; Id., *Livelli stipulati a Venezia nel 1591. Studio storico*, Pisa 1976; Luigi Faccini, *La Lombardia fra Seicento e Settecento. Riconversione economica e mutamenti sociali*, Milano 1988.

<sup>16</sup> È quanto sottolineato da Gian Luigi Barni, *Proprietà (diritto intermedio)*, in: *Novissimo Digesto Italiano*, vol. XIV, Torino 1967, p. 120-124; Paolo Grossi, *Proprietà [diritto intermedio]*, in: *Enciclopedia del diritto*, vol. 37, Milano 1988, p. 226; Id., *Il dominio e le cose. Percezioni medievali e moderne dei diritti reali*, Milano 1992; Id., *La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico*, Napoli 1996.

<sup>17</sup> L'esistenza di forti barriere d'accesso alla piena proprietà immobiliare, il cui costo proibitivo era un importante deterrente alla sua diffusione, è sottolineata, per Parigi, da Lyon-Caen, *L'immobilier parisien* (si veda la tabella 1).

<sup>18</sup> Sulla funzione di protezione anti-congiunturale svolta dai contratti afferenti al regime della proprietà dissociata, mi permetto di rinviare a Michela Barbot, *Per una storia economica della proprietà dissociata. Efficacia e scomparsa di 'un altro modo di possedere'*, in: *Materiali per una storia della cultura giuridica*, I, 2008, p. 33-62.

abitativa. I diritti enfiteutici potevano inoltre essere utilizzati a titolo di pegno o di ipoteca, permettendo ai loro titolari di accedere al credito e di disporre di denaro liquido utilizzabile in altri settori economici<sup>19</sup>.

Accanto a queste concessioni di lungo o lunghissimo periodo, esistevano poi delle forme di locazione di breve durata, generalmente compresa fra i sei mesi e i tre anni, le quali, non implicando alcun frazionamento dei diritti proprietari, si iscrivevano completamente nel regime giuridico della piena proprietà individuale. Vere e proprie antesignane del moderno contratto d'affitto, queste locazioni – anche dette «pigioni» o «investiture semplici» – imponevano agli inquilini di non alterare in alcun modo le caratteristiche fisiche del bene loro assegnato, obbligandoli a riconsegnarlo nelle stesse condizioni alle quali l'avevano trovato inizialmente<sup>20</sup>. Per parte loro, le spese di manutenzione e il pagamento delle imposte fondiari erano interamente addossati ai proprietari, i quali, in contropartita, avevano la possibilità di riaggiustare con frequenza i canoni d'affitto, allineandoli in modo profittevole a eventuali congiunture economiche espansive<sup>21</sup>. In alcune città, questi contratti erano a tal punto diffusi da rendere i canoni fissati al loro interno la base principale, se non esclusiva, del calcolo dei prezzi sul mercato delle compravendite immobiliari. Era questo il caso di Parigi, dove il valore venale degli appartamenti<sup>22</sup> era determinato in maniera pressoché esclusiva attraverso la capitalizzazione al 5% della rendita locativa<sup>23</sup>, ed era questo anche il caso di Venezia, dove l'alta densità abitativa e l'assenza pressoché totale di spazi edificabili avevano reso l'enfiteusi una forma di concessione obsoleta già dalla fine del Medioevo, inducendo i proprietari urbani a utilizzare di preferenza forme di concessione di breve durata<sup>24</sup>.

---

<sup>19</sup> I titoli di credito potevano a loro volta circolare e dare vita a mercati paralleli, come mostra Lucia Alonzi, *Economia e finanza nell'Italia moderna. Rendite e forme di censo (secoli XV-XX)*, Roma 2012. Per fare l'esempio di Milano, le cessioni di diritti enfiteutici ascendevano grossomodo a un terzo dei trasferimenti notarili registrati da metà Cinquecento a fine Settecento: rimando, al riguardo, a Michela Barbot, *Le architetture della vita quotidiana. Pratiche abitative e scambi immobiliari a Milano in età moderna*, Venezia 2008.

<sup>20</sup> Su queste formule contrattuali, si vedano, a titolo d'esempio, Pietro Battara, *Botteghe e pigioni nella Firenze del Cinquecento. Un censimento industriale e commerciale all'epoca del granducato mediceo*, in: *Archivio Storico Italiano*, XCV, 1937, p. 3–28; Maura Palazzi, *Pigioni e inquilini nella Bologna del Settecento: le locazioni delle 'case e botteghe di città'*, in: Istituto per la storia di Bologna (ed.), *Popolazione ed economia nei territori bolognesi durante il Settecento. Atti del 38° colloquio*, Bologna 1983, p. 337–434; Barbot, *Le architetture della vita quotidiana* (si veda la nota 22).

<sup>21</sup> Sul rapporto fra affitti brevi e congiunture espansive, cfr. Pierre Couperie, Emmanuel Le Roy Ladurie, *Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Âge au XVIII<sup>e</sup> siècle*, in: *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 4, 1970, p. 1002-1023. Per l'età contemporanea, molti spunti utili si trovano in Mario Talamona, *Fluttuazioni edilizie e cicli economici: ricerche sul comportamento degli investimenti in abitazioni in Italia dal 1863 al 1945*, Roma 1958.

<sup>22</sup> Dato il costo elevato dell'accesso alla piena proprietà, la maggior parte delle unità edilizia in vendita nella Parigi d'età moderna erano degli appartamenti piuttosto che delle case singole: è quanto osservato da Annick Pardailhé-Galabrun, *L'habitat parisien : comment on loge dans Paris aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles*, in: *Cahiers du CREPIF*, 12, 1985, p. 36-45.

<sup>23</sup> Ciò anche nel caso delle espropriazioni, come mostrano Nicolas Lyon-Caen, *Un prix sans aménité. L'indemnisation des propriétaires parisiens à la fin de l'Ancien Régime*, in: *Histoire & Mesure*, 28-1, 2013, p. 75-106; Id., *L'immobilier parisien* (si veda la tabella 1).

<sup>24</sup> Per il Medioevo, si veda Federica Masè, *Patrimoine immobiliers ecclésiastiques dans la Venise médiévale (XI<sup>e</sup>-XV<sup>e</sup> siècle). Une lecture de la ville*, Roma 2006. Per l'età moderna, Jean-François Chauvard, *La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII<sup>e</sup> siècle*, in: *Histoire & Mesure*, 3, 1999, p. 331-368; Id., *La circulation des biens à Venise: stratégies patrimoniales et marché immobilier (1600-1750)*, Roma 2005.

Giova inoltre sottolineare come, sul piano sociale e simbolico, le condizioni di pigionante e/o di utilista non avessero, in sé, alcuna connotazione particolarmente negativa, al punto che non era affatto infrequente imbattersi in nobili e patrizi che sceglievano deliberatamente di vivere in affitto o di cedere ad altri individui o ad altre famiglie l'uso di porzioni più o meno significative dei loro sontuosi palazzi<sup>25</sup>.

Ancor più vasto, benché non quantificabile in termini precisi, era, poi, il mondo variegato delle sub-locazioni, le cui scarse formalità giuridiche e la cui durata limitata (in genere compresa fra poche settimane e un anno) permettevano di alloggiare con grande flessibilità le popolazioni intermittenti che facevano un via vai costante con le campagne o le montagne circostanti le città<sup>26</sup>. Benché la nozione di «diritto alla casa» fosse ampiamente estranea alle società di Antico Regime<sup>27</sup>, non era raro, infine, trovare delle abitazioni concesse a titolo interamente gratuito<sup>28</sup>, un privilegio riservato soprattutto alle categorie di abitanti (vedove, invalidi, poveri meritevoli e «vergognosi») che, trovandosi al centro di processi di mobilità discendente, presentavano forti rischi di esclusione, minacciando l'ordine sociale urbano nella sua integralità<sup>29</sup>. Malgrado la presenza di casi di microsegregazione interna a singoli immobili o a singoli quartieri, lo scarso valore sociale accordato alla piena proprietà individuale e la preferenza socialmente trasversale accordata alla locazione garantivano in ultima analisi un grado di *mixité* più elevato di quello riscontrato negli spazi urbani contemporanei<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> Si vedano, ad esempio, Laura Megna, Comportamenti abitativi del patriziato veneziano (1582- 1740), in: Studi storici, XXII, 1991, p. 253-324 ; D'Amico, Le contrade e la città (si veda la tabella 1); Albane Cogné, Les propriétés urbaines du patriciat (Milan, XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècle), Roma 2017.

<sup>26</sup> Sulla pratica del subaffitto, sulle sue molteplici declinazioni giuridiche e sulle sue implicazioni socio-economiche, si vedano Jean-Pierre Bardet, Pierre Chaunu, Gabriel Désert, Pierre Gouhier, Hugues Neveux (ed.), Le bâtiment : enquête d'histoire économique. Maisons rurales et urbaines dans la France traditionnelle, Parigi 1971; Renata Ago, Gérard Delille, Proprietari e inquilini. Premessa, in: Quaderni storici, 2, 2003, p. 299-304; Barbot, Le architetture della vita quotidiana (si veda la nota 22), nonché Eleonora Canepari, Céline Regnard, Abitare la città. Premessa, in: Quaderni Storici, 151, 2016, p.103-112.

<sup>27</sup> Questa nozione, com'è noto, è debitrice delle lotte e delle conquiste legate alla questione sociale di fine Ottocento: si vedano, al riguardo, Robert Castel, Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat, Paris 1995; Giovanna Procacci, Governare la povertà. La società liberale e la nascita della questione sociale, Bologna 1998.

<sup>28</sup> Sulla pratica della concessione di alloggi *pro amore dei*, rimando a Jean-François Chauvard, Rendita, diritto e morale. Proprietari e inquilini in Età moderna, in: Quaderni storici, 113, 2003, p. 305-323.

<sup>29</sup> Su queste categorie, e sulle tutele che erano loro accordate, si vedano Giovanni Ricci, Povertà, vergogna, superbia. I declassati fra Medioevo e Età moderna, Bologna 1996; Edoardo Grendi, Ideologia della carità e società indisciplinata: la costruzione del sistema assistenziale genovese (1470-1670), in: Giorgio Politi, Mario Rosa, Franco Della Peruta (ed.), Timore e carità. I poveri nell'Italia moderna, Cremona 1982, p. 39-75; Vera Zamagni (ed.), Povertà e innovazioni istituzionali dal Medioevo ad oggi, Bologna 2000; Michela Barbot, Jean-François Chauvard, Stefano Levati (ed.), L'expérience du déclassement (Europe occidentale et méridionale, XVI<sup>e</sup>-premier XIX<sup>e</sup> siècle), Roma 2021.

<sup>30</sup> I fenomeni di microsegregazione, che potevano ad esempio prodursi fra i piani di uno stesso immobile (col piano «nobile» - in genere il primo - riservato agli occupanti aristocratici), avevano talora effetti visibili sui prezzi e sulla loro formazione: a titolo d'esempio, cfr. Gilbert Eggimann, Les acteurs du marché immobilier urbain. L'exemple de Genève, 18<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècles. Quelques pistes de réflexion, in Michel Dorban et Paul Servais (éd.), Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVI<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles), Louvain-la-Neuve 1994, p. 183-211; Clé Lesger, Marco H. D. van Leeuwen, Bart Vissers, Residential segregation from the sixteenth to the nineteenth century: evidence from the Netherlands, in: Journal of Interdisciplinary History, 42(3) 2012, p. 333-369; Michela Barbot, Marco Percoco, Does a neighbor have a price? Rental prices and residential choices in early modern Milan, in: Eleonora Canepari, Massimiliano Crisci (ed.), Moving Around in Town. Practices, Pathways and Contexts of Intra-Urban Mobility from 1600 to the Present Day, Roma 2019, p. 23-38.

## Per una nuova lettura della proprietà urbana: elementi di confronto con gli spazi rurali

Diversamente da quanto ipotizzato dai primi studi novecenteschi, le formule contrattuali appena descritte erano ben lontane dall'essere un appannaggio esclusivo delle città. Le concessioni di lunga durata, in particolare, avevano un forte radicamento rurale, tanto che i contratti enfiteutici cittadini – in primo luogo il già citato *livello* – erano spesso delle versioni rivedute e corrette dei più correnti patti agrari locali, ove l'obbligo di coltivare i campi era rimpiazzato dal dovere di riparare o di apportare migliorie alla struttura degli edifici urbani<sup>31</sup>. Vi erano poi intere aree geografiche in cui l'affitto a breve termine era più diffuso in campagna che in città, dando vita a forme avanzate di gestione fondiaria capitalistica<sup>32</sup>.

Se la natura giuridica della proprietà urbana d'Antico Regime non aveva alcuna intrinseca specificità o eccezionalità rispetto a quella rurale<sup>33</sup>, è pur vero, tuttavia, che il diverso valore socioeconomico e politico assunto dalle terre e dalle case, beni solo in apparenza completamente fungibili, finiva per conferire un senso parzialmente divergente anche alle loro modalità di occupazione.

Laddove la terra costituiva il più importante fattore di produzione nonché la base per eccellenza del potere politico<sup>34</sup>, gli immobili urbani fungevano anzitutto da strumenti di integrazione comunitaria e di riproduzione sociale e simbolica. Quest'ultima funzione era particolarmente visibile in seno alle élite aristocratiche, per le quali la formazione di un patrimonio edilizio entro le mura urbane<sup>35</sup> giungeva a coronare dei percorsi di ascesa di lungo corso, inserendosi in articolate strategie familiari ed ereditarie e in altrettanto complesse dinamiche di costruzione di reti clientelari<sup>36</sup>. Per i membri degli altri strati

---

<sup>31</sup> Sulle forme di concessione fondiaria esistenti nelle campagne europee la bibliografia è amplissima. A titolo puramente esemplificativo, rimando a Giorgio Giorgetti, *Contadini e proprietari nell'Italia moderna. Rapporti di produzione e contratti agrari dal secolo XVI a oggi*, Torino 1974; Gerard Béaur (ed.), *Histoire agraire de la France au XVIII<sup>e</sup> siècle*, Parigi 2000; Simonetta Cavaciocchi (ed.), *Il mercato della terra secc. XIII-XVIII*, Firenze 2004.

<sup>32</sup> Era questo, ad esempio, il caso della regione di Londra o ancora della pianura padana, su cui rimando, rispettivamente, a David Ormrod, James M. Gibson, Owen Lyne, *City and Countryside Revisited. Comparative rent movements in London and the South-East, 1580-1914*, in: *Studies in Economics*, School of Economics, University of Kent, 1117, 2011 (<https://ideas.repec.org/p/ukc/ukcedp/1117.html>); Pasquale Villani, *Il capitalismo agrario in Italia (sec. XVII-XIX)*, in: *Studi storici*, 7-3, 1966, p. 471-513.

<sup>33</sup> Entrambe, in definitiva, erano caratterizzate dalla compresenza di diverse stratificazioni di diritti proprietari, individuali, collettivi e dissociati, come mostra, in un'ottica di storia del diritto, A. Dani, *Pluralismo giuridico e ricostruzione storica dei diritti collettivi*, in: *Archivio Scialoja-Bolla. Annali di studi sulla proprietà collettiva*, 1, 2005, p. 64-73.

<sup>34</sup> Sulla terra come fonte di ricchezza, e sulle logiche che presiedevano alla sua valorizzazione economica, mi permetto di rimandare a Guido Alfani, Michela Barbot (ed.), *Ricchezza, valore, proprietà in età preindustriale, 1400-1850*, Venezia 2009; Michela Barbot, Marco Cattini, Matteo Di Tullio, Luca Mocarrelli (eds), *Stimare il valore dei beni. Una prospettiva europea (XV-XX secoli)*, Udine 2019.

<sup>35</sup> Questi patrimoni erano ben lungi dall'essere detenuti in un regime di piena proprietà: si vedano, al riguardo; a Luca Mocarrelli, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari: la famiglia Clerici nella Milano del Sei-Settecento*, in: *Quaderni storici*, 2, 2003, p. 419-436; Albane Cogné, *Constitution, usages et transmission d'un patrimoine urbain: la famille Crivelli d'Agliate à Milan (XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècle)*, in: *Mélanges de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 119-2, 2007, p. 475-499, nonché al mio Michela Barbot, *La casa da nobile et sa valeur : le cas de Milan (XVI<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle)*, in: *Revue Belge de Philologie et d'Histoire*, 94, 2016, p. 393-406.

<sup>36</sup> Sulle strategie edilizie, patrimoniali e clientelari delle élites aristocratiche, cfr. Edoardo Grendi, *Profilo storico degli alberghi genovesi*, in: *Mélanges de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 87-1, 1975, p. 241-302; Simonetta Cavaciocchi (ed.), *La famiglia nell'economia europea, secoli XIII-XVIII*,



sociali urbani, la posta in gioco era se possibile ancor più elevata, poiché per molti di loro ottenere un alloggio significava anche e soprattutto trovare un'occupazione in seno ai corpi intermedi cittadini<sup>37</sup>. Fra gli amministratori delle istituzioni proprietarie di grandi parchi immobiliari era, infatti, prassi consolidata quella d'instaurare o di rinnovare in un solo atto giuridico un contratto locativo e un rapporto lavorativo<sup>38</sup>, risolvendo contestualmente i problemi alloggiativi e occupazionali dei loro inquilini, e permettendo loro di beneficiare dei privilegi e delle protezioni che esse accordavano a quanti gravitavano nella loro sfera di influenza<sup>39</sup>.

Oltre ad assolvere a una serie di funzioni essenziali, l'abitare in città giocava, infine, un ruolo giuridico e giurisdizionale di primaria importanza: quello di garantire l'accesso ai diritti di cittadinanza. Nelle entità territoriali prive di uno Stato nazione centralizzato (ovvero nella maggior parte delle formazioni politiche europee di Antico Regime<sup>40</sup>), l'ottenimento dello status di cittadino, dal livello minimo fino alla piena cittadinanza originaria<sup>41</sup>, era sovente regolato su base municipale<sup>42</sup> ed era strettamente legato all'obbligo di dar prova di una residenza stabile e prolungata entro le mura urbane<sup>43</sup>. Nella loro grande eterogeneità, le molteplici forme di occupazione degli immobili urbani assolsero anche, e soprattutto, a questo compito essenziale, offrendo a chi arrivava o a chi

---

Firenze 2009; Jean-François Chauvard, Anna Bellavitis, Paola Lanaro (ed.), *Fidéicommiss. Procédés juridiques et pratiques sociales (Italie-Europe, Bas Moyen Âge-XVIII<sup>e</sup> siècle)*, numero monografico dei *Mélanges de l'École Française de Rome. Italie et Méditerranée*, 124-2, 2012; Cogné, *Les propriétés urbaines* (si veda la nota 28).

<sup>37</sup> L'intima commistione, tipica delle città preindustriali, fra spazi di vita e di lavoro è ben esemplificata dall'ampia diffusione del modello abitativo della «casa con bottega», sul quale mi permetto di rinviare a Michela Barbot, *Casa*, in: Christian Topalov, Jean-Charles Depaule, Brigitte Marin, Laurent Coudroy De Lille (ed.), *L'aventure des mots de la ville*, Paris 2010, p. 216-222.

<sup>38</sup> Era questo il caso dell'Ospedale di Santa Maria Nuova di Firenze o della Fabbrica del Duomo di Milano, sui quali rimando a Benfante, *Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova* (si veda la tabella 1); Michela Barbot, Luca Mocarelli, *L'ombra lunga della cattedrale. L'impatto del cantiere del Duomo di Milano sullo spazio urbano (secoli XVI-XVIII)*, in: Patrick Boucheron, Marco Folin (ed.), *I grandi cantieri del rinnovamento urbano: esperienze italiane ed europee a confronto (secoli XIV-XVI)*, Roma 2011, p. 251-277.

<sup>39</sup> Sul ruolo inclusivo giocato dai corpi intermedi urbani, oltre ai lavori già citati alle pagine precedenti, rimando a Katherine Lynch, *Individuals, families and communities in Europe, 1200-1800: the urban foundations of western society*, Cambridge 2003; Simona Cerutti, *Etrangers. Etude d'une condition d'incertitude dans une société d'Ancien Régime*, Montrouge 2012 (in particolare p. 111-126).

<sup>40</sup> Charles Tilly, *The Formation of National States in Western Europe*, Princeton 1975; Antonio-Manuel Hespanha, *L'espace politique dans l'Ancien Régime*, in: *Boletim de la Faculdade de Direito*, Universidade de Coimbra, LVIII, 1982, p. 455-510; Marino Berengo, *L'Europa delle città. Il volto della società urbana europea tra Medioevo ed Età moderna*, Torino 1999.

<sup>41</sup> Sui diversi gradi di cittadinanza esistenti nelle città di Antico Regime, cfr. Pietro Costa, *Civitas. Storia della cittadinanza in Europa. I. Dalla civiltà comunale al Settecento*, Bari-Roma 1999; Simona Cerutti, Robert Descimon, Maarten Prak (ed.), *Cittadinanze*, numero monografico di: *Quaderni Storici*, 2, 1995; Anna Bellavitis, *Identité, mariage, mobilité sociale. Citoyennes et citoyens à Venise au XVI<sup>e</sup> siècle*, Roma 2001; Gérard Delille, Aurora Savelli (ed.), *Essere popolo. Prerogative e rituali d'appartenenza nelle città italiane d'Antico Regime*, numero monografico di: *Ricerche storiche*, 2-3, 2002; Leonida Tedoldi, *Cittadini minori. Cittadinanza, integrazione sociale e diritti reali nella Brescia veneta*, Milano 2004.

<sup>42</sup> Maarten Prak, *Citizens without Nations. Urban Citizenship in Europe and the World, 1000-1789*, Cambridge 2018.

<sup>43</sup> La durata della residenza era variabile a seconda delle città e dei gradi di cittadinanza. A Torino e a Parigi, ad esempio, la durata minima richiesta era di un anno e un giorno; a Venezia, invece, si richiedeva una residenza da almeno quindici anni. Cfr., al riguardo, l'ampia casistica riportata da Dina Bizzarri, *Ricerche sul diritto e sulla cittadinanza nella costituzione comunale*, in: *Studi di storia del diritto italiano*, Torino 1937, p. 61-158.

già dimorava in città un caleidoscopio di possibilità residenziali dai forti effetti inclusivi<sup>44</sup>, in larga parte ridimensionato - anche se non del tutto cancellato - dal trionfo della proprietà liberale e dall'affermarsi di un diritto di cittadinanza definito su base nazionale<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> È quanto mostrato da Leonida Tedoldi, *Cittadinanza, locazioni e integrazione sociale nella Brescia veneta (XVII-XVIII secolo)*, in: *Quaderni storici*, 113, 2003, p. 381-397 e dal mio Michela Barbot, *La résidence comme appartenance. Les catégories spatiales et juridiques de l'inclusion sociale dans les villes italiennes sous l'Ancien Régime*, in: *Histoire urbaine*, 27, 2013, p. 29-47.

<sup>45</sup> Sul persistere della centralità della residenza nei percorsi d'inclusione sociale e nell'ottenimento dei diritti di cittadinanza, rimando, in un'ottica sociologica, ad Antonio Tosi, *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Bologna 1994; Giovanna Procacci, *Cittadinanza*, in: *Rassegna italiana di sociologia*, 4, 1998, p. 621-631; Enrico Gargiulo, *L'inclusione esclusiva. Sociologia della cittadinanza sociale*, Milano 2008; Id., *Appartenenze precarie. La residenza tra inclusione ed esclusione*, Torino 2019. Sulla sopravvivenza di molte delle forme giuridiche di occupazione immobiliare descritte in queste pagine, solo in parte eliminate dalle codificazioni ottocentesche, si vedano Paolo Grossi, *'Un altro modo di possedere'. L'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica post-unitaria*, Milano 1977; C. Beroujon, *Entre droits réels et personnels : la concurrence de prérogatives sur l'immeuble urbain au XIX<sup>e</sup> siècle*, in: Faron, Hubert, *Le sol et l'immeuble* (si veda la nota 1), p. 115-147.