

UNIVERSITÀ COMMERCIALE "LUIGI BOCCONI"  
ISTITUTO DI STORIA ECONOMICA

Dottorato di Ricerca in Storia Economica e Sociale  
XVII CICLO

**Le architetture della vita quotidiana.**

Usi dello spazio e scambio immobiliare a Milano in Età moderna:  
il patrimonio urbano della Fabbrica del Duomo  
fra XVI e XVII sec.

**Relatori:**

Ch.mo Prof. Marco Cattini  
Ch.ma Prof.ssa Paola Lanaro  
Ch.mo Prof. Luca Mocrelli

**Tesi di dottorato di:**  
Michela Sara Barbot  
n. matr. 901553

A.A. 2004-2005

# INDICE

Ringraziamenti

Fonti e misure

## INTRODUZIONE

*Le architetture della ricerca* p. 1

## CAPITOLO I

*La città, prima di tutto* p. 26

- 1.1. La città come *attore* p. 34
- 1.2. Il paesaggio fisico: la morfologia dello spazio urbano milanese p. 35
- 1.3. Dal paesaggio agli uomini:  
la topografia socio-economica del territorio cittadino p. 48
- 1.4. Spazio, potere, economia e popolazione:  
i ritmi e le forme della crescita urbana p. 64

## CAPITOLO II

*Le strutture dello scambio* p. 91

- 2.1. L'architettura istituzionale della Fabbrica del Duomo  
e il suo ruolo in città p. 92
- 2.2. Le architetture della Fabbrica: gli immobili dell'ente in città p. 111
- 2.3. Le architetture dei diritti: grammatiche giuridiche  
e pragmatiche contrattuali dello scambio immobiliare p. 129
  - 2.3.1. Affittare p. 136
  - 2.3.2. Vendere p. 150

## CAPITOLO III

*Gli oggetti dello scambio* p. 157

- 3.1. Le *parole* e le *case*: il lessico immobiliare e le strutture materiali p. 158
- 3.2. Le *case* di là dalle *parole*: dal lessico alle strutture materiali p. 171
- 3.3. Immobili *a misura d'uomo* o uomini *a misura d'immobili*? p. 184

3.4.	Immobili affatto <i>immobili</i> : i cicli di vita degli edifici cittadini	p. 197
3.4.1.	Costruire	p. 197
3.4.2.	Adattare e riconvertire	p. 199
3.4.3.	Riparare	p. 175
3.5.	Cicli edilizi e cicli economici: cinque <i>microstorie</i> locative indizi di una <i>macrostoria</i> urbana	p. 203

## CAPITOLO IV

### *I soggetti dello scambio*

4.1.	I tanti modi di abitare in città	p. 228
4.1.1.	Alla base della piramide locativa: i subinquilini	p. 229
4.1.2.	Il variegato mondo degli inquilini	p. 236
4.1.3.	L'universo difficilmente penetrabile dei quasi proprietari	p. 244
4.2.	Il conto della stabilità: case <i>mobili</i> e abitanti <i>immobili</i> ?	p. 246
4.2.1.	Una popolazione più stabile che mobile	p. 249
4.2.2.	Chi si spostava, e perché?	p. 251
4.2.3.	La cronologia della mobilità residenziale	p. 253
4.3.	La stabilità contava? Le determinanti sociali dello scambio locativo	p. 255
4.4.	Comprare e vendere: il peso di identità e relazioni	p. 266

## CAPITOLO V

### *I tempi e le forme dello scambio*

5.1.	Le dinamiche dello scambio: il mercato delle compravendite fra opposte congiunture	p. 274
5.2.	A ogni <i>casa</i> il suo prezzo: prolegomeni a una storia dei prezzi dei manufatti dell'edilizia urbana	p. 304

## CONCLUSIONI

### *Scambi di architetture, architetture di relazioni*

p. 331

### Bibliografia

p. 341

## Tra le cose facili e le cose difficili, selgo cose che ancora non esistono

(epigrafe anonima in ricordo di Carlo Giuliani, Genova 2001)

Una tesi di dottorato può essere davvero molte cose. Nella mia personale esperienza essa è stata, anzitutto, un tentativo per cominciare a mettere a frutto delle occasioni d'apprendimento: occasioni che in questi tre anni sono state, per me, eccezionalmente numerose.

Desidero dunque ringraziare, in primo luogo, tutti coloro cui devo i miei apprendimenti, a cominciare da Marco Cattini, che mi sta insegnando, con una generosità e una disponibilità davvero fuori dal comune, a coniugare *profondità* e *complessità* nel guardare ai fatti del passato, e ad usare *flessibilità* e *rigore* nel raccontarli. Paola Lanaro ha seguito la costruzione di queste architetture passo dopo passo, sin dalle loro fondamenta, mettendo in gioco le sue competenze, il suo tempo e la sua grande sensibilità sui temi della città, e non facendomi mai mancare la sua attenzione, le sue critiche e i suoi consigli. Molteplici occasioni d'apprendimento, poi, mi sono giunte dal serrato e costante confronto con Luca Mocarelli, cui devo preziosi suggerimenti e indispensabili, doverosi "contenimenti" che mi hanno consentito, lungo il percorso, di render più solide e salde le cose – le *case* – di cui parlano queste pagine.

A tutti loro va un ringraziamento sincero per come hanno saputo, e voluto guidarmi sui sentieri di una disciplina affascinante e complessa qual è la storia della città, autentica *scienza globale* posta al crocevia fra tante storie, non ultime le vicende del suo indispensabile complemento: la *campagna*.

Un doveroso e sentito ringraziamento va, poi, al principale custode delle storie che ho cercato, qui, di ricostruire: il direttore dell'archivio della Fabbrica del Duomo di Milano, Roberto Fighetti, per la sollecitudine e la grande professionalità e gentilezza che ha mostrato nell'esaudire, un giorno dopo l'altro, ogni mia richiesta archivistica.

A Brigitte Marin devo un'attenta e accurata lettura di molte di queste pagine, e la grande disponibilità e la stimolante curiosità con cui ha seguito le fasi finali di questa ricerca.

Gli appuntamenti del gruppo internazionale di lavoro sull'edilizia urbana d'Antico Regime, organizzato dall'École Française de Rome e coordinato da Jean-François Chauvard e Luca Mocarelli, si sono mostrati, in quest'ultimo anno di ricerca, un fertile terreno di discussione e di confronto. Ringrazio, dunque, tutti i partecipanti agli incontri italofrancesi, e in particolare Valeria Tomasi, la cui amicizia – Valeria forse non lo sa – mi ha indotta ad avvicinarmi alla storia dell'architettura con occhi più attenti e curiosi. Un grazie sentito va anche ad Albane Cogné, che mi ha gentilmente fornito in anteprima i dati e le carte topografiche che sta elaborando nella sua indagine sulla Milano settecentesca.

Marzio Romani, Franco Saba, Gérard Labrot e Luc Boltanski hanno seguito con simpatia e fiduciosi incoraggiamenti i miei tentativi, a volte incerti, d'imparare questo affascinante, complesso mestiere.

Ringrazio, inoltre, Antonio Tosi del Politecnico di Milano e Marc Breviglieri dell'École des Hautes Etudes en Sciences Sociales di Parigi per aver messo a mia disposizione le loro competenze e la loro grande sensibilità sui temi dell'*abitare* e del *non abitare*.

Un grazie di cuore va, infine, a Simona Cerutti, Giovanni Levi e Tommaso Vitale, per il tempo e l'attenzione che hanno voluto variamente dedicarmi avviando con me una fruttuosa discussione su micro e macroanalisi, e sui modi di articolare le differenti scale d'osservazione nel trattare i fenomeni sociali.

Grazie, ancora e sempre, ad Alfredo che non mi ha fatto partire, e grazie a Michele e Giovanni e a quanti, in forme diverse, mi hanno aiutato a restare.

Grazie ai membri grandi e piccoli della mia famiglia: Tommaso, con cui tutto diventa possibile; e poi Maria Adele e Corrado, Erika e Franco, Daniela e Paolo, Giovanni e Maureen, Enrico e Alessandra, Davide, Emanuele, Giuseppe, Maria, Antonio, Caterina, Pietro, Costantino, Francesca, Anna, Elisa, Teresa, Ester e la piccola che sta per arrivare: tutti mi hanno insegnato a trovare il bello, e il buono, dentro ogni cosa.

E grazie, ancora, ad Andrea, François, Caterina, Giovanna, Mauro, Massimo, Gino e Laurent per i sorrisi, le emozioni e le risate che mi hanno regalato quando più ne avevo bisogno.

Grazie, infine, ai miei colleghi di dottorato, Claudio Marsilio e Ivan Paris, e agli altri compagni di viaggio che ho incontrato lungo la strada percorsa in questi tre anni, non solo per le chiacchiere e le discussioni ma anche, e soprattutto, per aver in vario modo condiviso con me quell'insana passione per la Storia che ci ha fatti incontrare.

Questa tesi è dedicata a mio padre,  
che ha fatto del *diritto alla casa*  
una ragione di lotta,  
d'impegno e di vita.

## Fonti archivistiche

### Archivio della Veneranda Fabbrica del Duomo di Milano (AVFD)

<i>Capo XIX</i>	Piazza Duomo – Spazi	Cart. 192-204
<i>Capo XX</i>	Verzaro e Broglio	Cart. 205-220
<i>Capo XXI</i>	Stadera del Duomo e del Verzaro	Cart. 221-222
<i>Capo XXII</i>	Laghetto con soste e case	Cart. 223-224
<i>Capo XXIII</i>	Conca e dazio di Viarena	Cart. 225-228
<i>Capo XXIV</i>	Case in Milano	
1- Porta Orientale		Cart. 229-254
2- Porta Romana		Cart. 255-258
3- Porta Ticinese		Cart. 258-260
4- Porta Vercellina		Cart. 261-263
5- Porta Comasina		Cart. 264-267bis
6- Porta Nuova		Cart. 268-272
7- Corpi Santi		Cart. 273-275bis
<i>Appendici</i>		
1- Provvidenze generali		Cart. 276
2- Occorrenze particolari		Cart. 277-287
<i>Registri contabili</i>		n. 721
		n. 740
		n. 1323
		n. 1473
<i>Registri delle ordinazioni capitolari</i>		n. 36
		n. 37

## Nota metrologica

### Moneta di conto

*Lira milanese (o imperiale)*

1 Lira = 20 Soldi  
1 Soldo = 20 Denari

### Misure di lunghezza

*Braccio (braccio mercantile)*

m. 0,594936

### Misure di superficie

*Pertica = 24 Tavole*

ari 6,545170

*Tavola = 4 Trabucchi quadri*

mq 27,271581

*Trabucco quadro*

mq 6,817895

*Braccio quadro (quadretto)*

mq 0,353949

[Fonte: A. MARTINI, *Manuale di metrologia, ossia misure, pesi e monete in uso attualmente e anticamente presso tutti i popoli*, Torino 1883, pp. 351-52]

## INTRODUZIONE

### *Le architetture della ricerca*

“A Ersilia, per stabilire i rapporti che reggono la vita della città, gli abitanti tendono dei fili tra gli spigoli delle case, bianchi o neri o grigi o bianco-e-neri a seconda se segnano relazioni di parentela, scambio, autorità, rappresentanza. Quando i fili sono tanti che non ci si può più passare in mezzo, gli abitanti vanno via: le case vengono smontate; restano solo i fili e i sostegni dei fili [...]. Così riedificano Ersilia altrove. Tessono con i fili una figura simile che vorrebbero più complicata e insieme più regolare dell'altra. Poi l'abbandonano e trasportano ancora più lontano sé e le case. Così viaggiando nel territorio d'Ersilia incontri le rovine delle città abbandonate, senza le mura che non durano, senza le ossa dei morti che il vento fa rotolare: **ragnatele di rapporti intricati che cercano una forma**”.

[ITALO CALVINO, *Le città e gli scambi*, in ID., “Le città invisibili”, Milano 2002 (ed. orig. 1993), p. 76]

## 1. Le case

“L’espace est à tout moment du temps solidifié, [...], il est enjeu de conflits, lieu de développement de stratégies, marqué de pratiques multiples. Il est donc à tout instant le produit d’interactions nombreuses. Les unes sont d’origine physique. Les plus nombreuses sont d’origine humaine: certaines de si longue durée qu’elles en paraissent naturalisées. L’histoire de l’espace oblige à rompre avec les cloisonnements habituels et à ne pas réduire la visée totalisatrice de l’histoire à une simple addition; *économie, société, civilisation*: tout le sens est dans les modalités de leurs *relations*”.

Così Bernard Lepetit in un articolo dal titolo “Espace et histoire”, frutto di riflessioni maturate all’inizio degli anni Novanta<sup>1</sup>, il quale riapriva, inserendola nell’alveo concettuale della nuova storia urbana francese, l’annosa questione del rapporto fra *ambiente e società* che aveva segnato, svariati decenni prima, gli esordi scientifici della scuola delle *Annales*<sup>2</sup>.

Quest’indagine è nata, in prima istanza, dalla volontà di esplorare le complesse relazioni esistenti fra gli *uomini* e lo *spazio* all’interno di una città d’Antico Regime, la Milano cinque-seicentesca, nel tentativo di prendere seriamente in considerazione, nei loro presupposti e nelle loro implicazioni, le riflessioni racchiuse nel frammento appena citato.

Al cuore della ricerca si trova, più precisamente, lo scambio immobiliare: un *mercato* – laddove per mercato s’intenda, in senso lasco, il verificarsi, più o meno intenso, di transazioni corredate da un *prezzo*<sup>3</sup> – indubbiamente *sui generis*, giacché la casa è, per sua

---

<sup>1</sup> Sino alla sua scomparsa, avvenuta a metà degli anni Novanta, Bernard Lepetit è stato uno dei più autorevoli esponenti della storia sociale francese – e della storia urbana in particolare – degli ultimi decenni. Il frammento citato si trova in un articolo pubblicato postumo (B. LEPETIT, *Espace et histoire*, in ID., “Carnet de croquis sur la connaissance historique”, Paris 1999, pp. 129–41, p. 137), frutto di un intervento compiuto dallo studioso al Colloque Géopoint “Histoire, temps et espace” tenutosi ad Avignone nel maggio 1990.

<sup>2</sup> Il problema del rapporto fra l’uomo e il suo ambiente di vita (in una parola, fra la geografia e la storia) ha rappresentato, com’è noto, una questione per lungo tempo al centro del dibattito storiografico francese, soprattutto esplorata, nella prima metà del Novecento, da Lucien Febvre e Fernand Braudel a partire dal doppio binario interpretativo possibilismo-determinismo. Al riguardo rimando al capitolo “Géohistoire et déterminisme” in F. BRAUDEL, *La Méditerranée et le monde méditerranéen à l’époque de Philippe II*, Paris 1949, e a L. FEBVRE, *La terre et l’évolution humaine, introduction géographique à l’histoire*, Paris 1922.

<sup>3</sup> In altre parole, il lemma *mercato* (e il termine *merce*), per quanto ampiamente utilizzato in queste e nelle prossime pagine, non vuole, in alcun modo, sottintendere che lo scambio economico posto sotto osservazione funzionasse secondo i principi statuiti dagli approcci economici neoclassici. Com’è noto, il modello di mercato postulato dagli economisti neoclassici richiede la contemporanea presenza delle seguenti condizioni: l’omogeneità degli oggetti dello scambio; la presenza di un numero elevato di venditori e acquirenti, gli uni e gli altri animati dalla volontà di rendere massimo il proprio guadagno; l’esiguità delle quote di mercato possedute da ogni operatore, tale da rendere le decisioni di ciascuno ininfluenti sul livello dei prezzi; l’istantaneità e la disponibilità totale delle informazioni relative ai prezzi ed alle quantità scambiate; la possibilità degli attori economici di entrare e uscire dal mercato senza costi né barriere. La

natura, un oggetto *materiale, economico e sociale* eccezionalmente complesso, investito di molteplici valutazioni politiche, affettive, emotive, simboliche, tali da rendere le modalità del suo scambio ampiamente irriducibili ai principi di razionalità calcolatrice postulati dalle teorie economiche di matrice neoclassica.

Sono proprio la complessità e la densità di significati economici ed extraeconomici degli immobili a rendere, in certa misura, lo studio del loro mercato fruttuosamente praticabile soltanto a partire dalla contemporanea considerazione delle tre dimensioni - l'economia, la società, la cultura materiale - chiamate in causa da Bernard Lepetit come co-sustanziali al rapporto fra gli *uomini* e lo *spazio*.

Conviene, anzitutto, osservare da vicino la ricchezza e la pluralità di tali significati.

La casa è, prima di ogni altra cosa, l'*istituzione* per eccellenza preposta al vivere umano<sup>4</sup>. Di là dal tempo e di là dallo spazio, essa cristallizza e specifica, con modalità differenti a seconda dei singoli contesti ambientali, socio-economici e culturali, una delle più ataviche *invarianti strutturali* delle civiltà umane: l'azione di *abitare*<sup>5</sup>.

Coinvolgendo un bene di prima necessità, la questione della *casa* è – ed era anche in passato, seppur in forme diverse da quelle attuali – uno dei principali terreni ed ambiti d'azione politica in cui si esprime e si misura l'*economia morale* di una data società<sup>6</sup>.

L'idea del *diritto alla casa*, e la conseguente previsione di politiche pubbliche espressamente finalizzate a garantire l'espletarsi concreto di tale diritto, sono, com'è noto, l'esito – difficile, impegnativo, viepiù sofferto, e in verità non ancora completamente raggiunto<sup>7</sup>-, delle lotte condotte dai movimenti di riforma sociale che caratterizzarono la seconda metà del XIX secolo europeo, allorquando i processi di industrializzazione e

---

violazione di queste condizioni dà luogo ad altrettanti casi di deviazione dal modello *standard* di concorrenza perfetta, denominati d'imperfezione o fallimento del mercato. Sul mercato come principio di organizzazione economica (non necessariamente riconducibile al modello neoclassico, né forzatamente unico o esclusivo) rimando alla visione d'insieme fornita da G. P. CELLA, *Le tre forme dello scambio. Reciprocità, politica e mercato a partire da Karl Polanyi*, Bologna 1997.

<sup>4</sup> Riprendo, qui, la definizione di *casa* come *istituzione sociale* data da Claude Lévi-Strauss nei suoi lavori sui sistemi di parentela: cfr. C. LÉVI-STRAUSS-P. LAMAISON, *Entretien avec Claude Lévi-Strauss: la notion de maison*, in "Terrain", n. 9 (1987), numero monografico "Habiter la Maison".

<sup>5</sup> I rapporti, affatto lineari, fra la casa, intesa come oggetto, e l'abitare, inteso come azione, sono acutamente posti in evidenza, in prospettiva storica, dal sociologo A. TOSI, *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Bologna 1994; A. TOSI, Voce *Abitare* in "Enciclopedia delle scienze sociali", Roma 1991-1998.

<sup>6</sup> La categoria interpretativa di *economia morale* si deve, com'è noto, alle suggestive riflessioni condotte, sull'argomento, da E. P. THOMPSON, *L'economia morale delle classi popolari inglesi nel secolo XVIII*, in ID., "Società patrizia e cultura plebea", Torino 1981, pp. 57-136.

<sup>7</sup> Il diritto alla casa, in effetti, è, a tutt'oggi, una conquista ancora lontana per larghi strati delle popolazioni occidentali. Sul caso italiano, si veda l'analisi compiuta da A. TOSI, *Abitanti*, cit., nonché i rapporti stilati dall'Osservatorio Europeo sugli Homeless, e in particolare: *Access to Housing in Italy*, 2001; *Migration and Homelessness in Italy*, 2002; *The operation of housing markets in Italy*, 2004.

d'urbanizzazione, sconvolgendo antichi e consolidati equilibri insediativi, generarono una crisi alloggiativa di abnormi proporzioni, rendendo il problema delle abitazioni una posta in gioco fondamentale nella costruzione della cosiddetta *questione sociale*<sup>8</sup> e della lotta contro la povertà, e ponendo, per quella via, le premesse culturali e politiche per la legittimazione dell'intervento dello Stato nel settore immobiliare.

Nonostante nelle società d'Antico Regime il diritto alla casa – complici anche i diversi significati assunti, all'interno di tali società, dall'idea di *diritto* e dall'idea di *abitare* rispetto alle concezioni attuali<sup>9</sup>-, fosse tematizzato in modi e forme alquanto lontani da quelli appena richiamati<sup>10</sup>, è pur vero, però, che il carattere di bene di prima necessità rivestito dalle abitazioni faceva sì che i loro scambi fossero soggetti, anche allora, a sistemi di normazione pubblica funzionali a garantire - almeno virtualmente, e fatte salve talune restrizioni - la pari opportunità di accesso al mercato immobiliare a quanti aspirassero a trovare un alloggio<sup>11</sup>.

Ma non erano soltanto i gravami pubblici ad incidere sulla libera commerciabilità delle case preindustriali: un'influenza, altrettanto consistente, sulle forme del loro scambio era esercitata dalle complesse grammatiche giuridiche correlate al sistema della *proprietà dissociata*.

La questione della casa e del suo mercato, infatti, ne chiama direttamente in causa un'altra, di capitale importanza: quella della natura della *proprietà*.

Com'è noto, l'idea di proprietà *privata, esclusiva, piena, individuale* cui ci hanno abituati i codici civili ottocenteschi non costituisce che una precisa costruzione storica – per ciò stesso intrinsecamente relativa - al cui fondamento è posta un'architettura di diritti reali interamente modellata sui poteri volitivi e potestativi del soggetto. Non così, per contro, nell'universo giuridico medieval-moderno, ove la supremazia della dimensione oggettiva e la profonda dignità attribuita alla *natura delle cose* rendevano la proprietà un'entità

---

<sup>8</sup> Sulla nascita della questione sociale, cfr. G. PROCACCI, *Governare la povertà. La società liberale e la nascita della questione sociale*, Bologna 1998.

<sup>9</sup> I diritti di proprietà e l'idea di *abitare* nella Milano d'Età moderna faranno oggetto di apposite sezioni di questo lavoro (cfr. § 2.3., nonché i Capitoli 3 e 4), cui rimando.

<sup>10</sup> Nelle società tradizionali, il diritto alla casa s'inscriveva in un'economia della carità, ma non era esteso, indiscriminatamente, a tutti gli individui. Esso andò intrecciandosi, inoltre, con la questione della cittadinanza e della costruzione delle identità cittadine. Sul rapporto fra povertà, esclusione sociale, cittadinanza, proprietà immobiliare rimando alle osservazioni di M. BERENGO, *L'Europa delle città. Il volto della società urbana europea tra Medioevo ed Età moderna*, Torino 1999, pp. 187-97, e R. TREXLER, *Charity and the defense of the urban élite*, in "The rich, the well-born and the powerful", a cura di F.C. JAHNER, Chicago 1973, pp. 64-109, nonché alla bibliografia riportata nel Capitolo 4 del presente lavoro.

<sup>11</sup> Sui vincoli di pubblicità e trasparenza imposti dall'amministrazione civica milanese tanto allo scambio locativo quanto al mercato delle compravendite, rimando ai § 2.3.1. e 2.3.2.

frazionabile, riconoscendo piena legittimità alle forme dissociate di dominio ed ammettendo, per quella via, l'esistenza di più d'un proprietario insistente sullo stesso oggetto<sup>12</sup>.

Nelle società d'Antico Regime v'erano, in altri termini, svariati modi di essere proprietari di un'abitazione, a seconda che i titoli di godimento s'inscrivessero sotto il segno del dominio utile, di quello eminente, o della proprietà, piena o parziale, di entrambi. Ciò faceva sì che le transazioni immobiliari potessero riguardare, a un tempo, gli stabili o i singoli diritti (o singole *frazioni* di diritti) insistenti su di loro, rendendo il mercato edilizio un mercato vieppiù composito e stratificato, sede di scambio di beni *materiali* ed *immateriali* insieme<sup>13</sup>.

In aggiunta a ciò, dall'esistenza di forme plurime di godimento dei beni discendeva un sistema di diritti reali che, lungi dall'esser costruito sulla proprietà individuale, era, per converso, innervato su dispositivi giuridici e contrattuali fortemente limitativi della stessa: basti pensare, al riguardo, alle regole del maggiorascato, della primogenitura del fedecommesso, tutte variamente ispirate alla volontà d'impedire il libero trasferimento dei "beni stabili" di famiglia, e diffuse, seppur con varianti locali, presso la maggior parte delle casate aristocratiche d'Età moderna<sup>14</sup>.

Fra le *case* e le *casate*, in effetti, il rapporto non era soltanto di natura nominale, giacché le prime erano funzionali a perpetuare materialmente e tangibilmente le seconde, ponendosi al centro di oculate strategie famigliari inclini a concepire qualsiasi menomazione o alterazione dell'integrità fisica del *patrimonio* come una minaccia, più che una risorsa. Quello appena segnalato è un aspetto d'estrema importanza per comprendere le modalità di funzionamento del mercato edilizio d'Antico Regime: lungi dall'interessare esclusivamente la ristretta cerchia dei lignaggi aristocratici, infatti, una simile mentalità conservativa permeava in profondità tutti gli strati delle società tradizionali, vincolando fortemente la libera circolazione della ricchezza immobiliare.

---

<sup>12</sup> Se, in altri termini, l'ordinamento proprietario medievale è incentrato su un'interpretazione dei diritti reali come diritti oggettivi emanati dalle cose, il sistema delineato dalla *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen* e dall'articolo 544 del *Code Napoléon*, per contro, è improntato a una concezione soggettiva che interpreta la proprietà privata come prerogativa sacra e inviolabile degli individui. Sulla discontinuità antropologica posta alla base della concezione proprietaria che siamo abituati a definire "moderna", rimando alle considerazioni compiute nel § 2.3., ed alla bibliografia ivi citata.

<sup>13</sup> Il fatto che il mercato immobiliare d'Antico Regime potesse avere ad oggetto, a un tempo, prodotti materiali (le case) o diritti immateriali (il dominio utile e quello eminente) non era scevro di conseguenze in sede economica, giacché esercitava un'influenza capitale sulle modalità di fissazione dei prezzi di vendita: ho cercato di esplorare le conseguenze di quest'aspetto, per molti versi cruciale, nel § 5.2.

<sup>14</sup> Cfr. il § 2.3.

Ma anche sotto il profilo squisitamente economico, gli edifici preindustriali costituivano - non molto diversamente, in verità, da quelli attuali - oggetti di scambio dai significati molteplici e complessi. Le motivazioni soggiacenti all'acquisto di una casa potevano essere, in effetti, di varia natura: abitarci, ottenerne una rendita locativa, garantirsi, in un'ottica intertemporale, un bene rifugio per conservare inalterato, o accresciuto, il proprio patrimonio in previsione di smobilitarlo in caso di difficoltà. Altrettanto complesse e molteplici, poi, potevano essere le ragioni di quanti - la maggioranza degli abitanti delle città d'Antico Regime, ivi compresi i membri dei gruppi *elitari* - si risolvevano a vivere, a vario titolo, in stabili presi in affitto<sup>15</sup>.

*Dulcis in fundu*, le case, intese in termini meramente fisici, costituivano (e costituiscono), più di ogni altra cosa, le strutture materiali poste alla base di ogni configurazione urbana. Benché si tratti, com'è ovvio, di oggetti affatto esclusivi del mondo cittadino, è pur vero, però, che gli spazi *pieni* e costruiti rappresentano uno dei tratti salienti dell'universo urbano, specie se considerati in opposizione alla preponderanza di spazi *vuoti* che contraddistingue il paesaggio rurale.

Quello segnalato è un punto davvero cruciale, giacché la presente ricerca muove, esattamente, dall'ipotesi che la *materalità* delle cose (delle *case*) di cui è fatta la città, lungi dal costituire una variabile accessoria o marginale, sia, piuttosto, un elemento di capitale importanza ai fini di comprendere le forme del loro scambio *economico*. Per sua stessa natura, infatti, lo studio del mercato edilizio, avendo ad oggetto lo scambio di porzioni di *spazio* abitate da *uomini*, è tale da porsi alla confluenza dell'articolazione fra le tre dimensioni - l'economia, la società, la cultura materiale - evocate da Bernard Lepetit nel frammento posto in apertura di queste note introduttive.

---

<sup>15</sup> Nella Milano cinque e seicentesca la quota di locatari a vario titolo (pigionanti, livellari, enfiteuti, etc.), ascendeva all'87% (nel 1576) e al 93% (nel 1633) del totale della popolazione residente in città: cfr. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città. Sistema produttivo e spazio urbano a Milano fra Cinque e Seicento*, Milano 1994, p. 44. Percentuali non molto diverse si riscontrano in altre città italiane ed europee: al riguardo si veda la Nota n. 90, § 1.3.

## 2. Case di *pietra* e case di *uomini*

Fino ad anni a noi vicini, in svariate monografie di *storia urbana*<sup>16</sup> il territorio cittadino è stato considerato, in termini inappellabilmente e rigidamente alternativi, come *urbs* o come *civitas*, accordando un'attenzione privilegiata, a seconda dei casi, alla dimensione architettonico-urbanistica o a quella socio-economica del fenomeno urbano.

Questa scissione è, indubbiamente, l'esito della frattura disciplinare che ha per lungo tempo diviso le due scienze storiche maggiormente interessate allo studio della città: la storia dell'architettura, da un lato, e la storia economica e sociale, dall'altro.

L'esistenza di una simile frattura, e della conseguente mancata integrazione fra gli approcci e le tecniche d'indagine di cui tali prospettive sono portatrici, è stata a più riprese denunciata, con estrema lucidità e precisione, da autorevoli esponenti di entrambi i versanti disciplinari.

Per convincersene, basti riportare le parole proferite, a una voce sola, dal già citato Bernard Lepetit e dallo storico dell'architettura Carlo Olmo, i quali, nel presentare una raccolta di saggi dichiaratamente animata dall'intento di colmare lo scarto disciplinare appena segnalato, rimarcavano come, per svariati decenni, "l'analisi del fenomeno urbano [fosse stata] fondata sulla scomposizione preliminare (e generalmente implicita) di quell'oggetto complesso che è la città. Da un lato venivano descritti gli edifici, e dall'altro era analizzata la società che li occupava. La storia dell'architettura e dell'urbanistica e la storia sociale, ognuna per proprio conto, stabilivano (nella migliore delle ipotesi) relazioni semplificate. Di solito, l'evocazione della dimensione urbana era poco più di una retorica. Gli edifici erano la scena sulla quale si svolgeva la vita sociale oppure, analogamente, l'universo delle forme veniva rappresentato come indipendente e i principi delle sue trasformazioni erano da ricercarsi esclusivamente al proprio interno"<sup>17</sup>.

A queste osservazioni fanno eco quelle vergate da Donatella Calabi - che in un recente lavoro ha rivendicato con forza l'esigenza di "non dimenticare la necessaria riduzione di ogni realtà sociale allo spazio da essa occupato, e di prendere in considerazione lo spazio

---

<sup>16</sup> Sulla storia urbana come campo disciplinare autonomo, dotato di proprie euristiche di ricerca, rimando alla visione d'insieme, effettuata in un'ottica comparativa a partire dal caso italiano, recentemente compiuta da D. CALABI, *La storia urbana in Italia*, draft disponibile sul sito internet dell' AISU (Associazione Italiana di Storia Urbana) all'url [www.storiaurbana.it/biblioteca/studi/StudiCalabi.rtf](http://www.storiaurbana.it/biblioteca/studi/StudiCalabi.rtf). Altri riferimenti bibliografici relativi agli sviluppi della storia urbana europea saranno forniti nelle varie sezioni di questo lavoro.

<sup>17</sup> B. LEPETIT-C. OLMO, *E se Erodoto tornasse in Atene? Un possibile programma di storia urbana per la città moderna*, in *La città e le sue storie*, a cura di B. LEPETIT-C. OLMO, Torino 1995, pp. 3-50, p. 3.

stesso come uno dei protagonisti della vicenda narrata<sup>18</sup>-, e da Ennio Poleggi, il quale, dal canto suo, nel volume curato da Olmo e Lepetit affermava che “da oltre un secolo la città materiale, come insieme di case e di spazi, attende con pazienza che gli storici di mestiere [...] ne incoronino la fortuna”, suggerendo che “l’ondeggiante cammino della ricerca può trovare un ancoraggio meno incerto nel concetto di spazio materiale, inteso non soltanto passivamente – vuoto, da scambiare o da consumare – ma anche produttivo, dinamicamente storicizzabile<sup>19</sup>”.

Il lavoro di cui si dà conto in queste pagine si pone, precisamente, l’obiettivo – senza dubbio ambizioso e forse difficilmente raggiungibile, ma in qualche misura ineludibile, dato il tema di ricerca prescelto<sup>20</sup> – di raccogliere l’invito implicitamente rivolto dagli studiosi appena citati, tentando di porsi al punto d’intersezione fra le due tradizioni disciplinari su cui la storia urbana è andata costruendosi come scienza sociale, nella convinzione che, ai fini di comprendere l’universo cittadino in tutta la sua complessità, la *materialità* dello spazio urbano debba esser considerata, e presa in carico, come variabile dotata di un’autonoma valenza esplicativa<sup>21</sup>.

Ponendosi sul versante economico e sociale dello storia della città, in effetti, il pericolo in cui si rischia più spesso d’incorrere è quello di ridurre lo *spazio fisico* a mero prodotto delle relazioni umane che dispiegano al suo interno, considerandolo come *explanandum*, più che come *explanans*, e trascurando, in tal modo, il potere che l’accezione *fisica* dello spazio ha, per contro, nel condizionare la *forma*, e la *sostanza*, di tali relazioni. Si pensi, a titolo d’esempio, alla questione del funzionamento delle fiere o dei mercati di piazza: per lungo tempo gli storici dell’economia hanno analizzato i luoghi del commercio e della produzione senza interrogarsi sull’influenza, capitale, che le loro forme materiali

---

<sup>18</sup> D. CALABI, *Il mercato e la città. Piazze, strade, architetture d’Europa in età moderna*, Venezia 1993, pp. 42–45.

<sup>19</sup> Cfr. E. POLEGGI, *Palazzo, bottega e città, una storia di usi e valori*, in “La città e le sue storie”, cit., pp. 143–86, in particolare pp. 143 e 147.

<sup>20</sup> L’obiettivo che mi propongo di raggiungere sconta, inevitabilmente, i miei limiti di preparazione in campo architettonico, cui ho cercato di ovviare intessendo un confronto il più possibile serrato con gli studiosi di storia dell’architettura.

<sup>21</sup> Come il già citato Lepetit rimarca in *Espace et histoire* (cit., p. 140), le città sono spazi materiali in larga parte ereditati, non sempre facilmente modificabili dall’uomo: “on suppose bien sur que l’organisation de l’espace constitue à tout instant la projection au sol des rapports de force. Mais cette supposition est mal capable de prendre en compte une logique apparemment plus propre aux écosystèmes, soit qu’ils résultent d’un certain état du milieu, soit qu’ils enregistrent l’effet des rapports sociaux antérieurs”.

esercitavano – ed esercitano tuttora - sui modi e sui tempi degli scambi e delle attività produttive<sup>22</sup>.

Alle difficoltà metodologiche connesse alla scarsa sensibilità dimostrata da economisti e storici economici nei confronti dei temi dello spazio<sup>23</sup> (seppur con poche, e perciò vieppiù rimarchevoli e significative eccezioni<sup>24</sup>), v'è da considerare, poi, un ulteriore elemento di complessità, il quale, in aggiunta al precedente, ha contribuito involontariamente a sviare l'attenzione dalla dimensione *spaziale* e dalla *materialità* dei fenomeni economici: la revisione critica - indubbiamente proficua, benefica e feconda – che svariate indagini sui mercati d'Antico Regime hanno consentito di avviare svelando, in sede *storica*, i presupposti *astorici* su cui si fonda la teoria neoclassica del mercato concorrenziale<sup>25</sup> ha avuto, a mio avviso, quale effetto indiretto (e verosimilmente non voluto) quello di enfatizzare l'importanza esplicativa delle variabili in senso stretto *sociali*, lasciando in ombra il ruolo esercitato da altre dimensioni – *in primis* quella fisica e materiale – sulla forma e sulla sostanza delle relazioni economiche<sup>26</sup>.

---

<sup>22</sup> La scarsa sensibilità degli storici economici ai temi dello spazio è stata acutamente posta in evidenza da Paola Lanaro in una serie di lavori che costituiscono altrettanti tentativi di superare il dualismo su cui è stata storicamente costruita la *storia della città*: P. LANARO, *I mercati nella Repubblica veneta. Economie cittadine e stato territoriale (secoli XV-XVIII)*, Venezia 1999; ID., *La pratica dello scambio: sistemi, fiere, mercanti e città in Europa (1400-1700)* Venezia 2003 (in particolare l'Introduzione, pp. 9-17); ID., *Economic space and urban policies: fairs and markets in the Italy of the early modern age*, in "Journal of urban history", n. 1, Vol. 30 (2003), pp. 37-49. La ridotta attenzione prestata dagli storici economici alla fisicità dei luoghi di mercato, peraltro, è ancor più paradossale giacché il mercato è, anzitutto, la "piazza [fisica] nella quale si procede alle contrattazioni di merci fra operatori economici che concorrono alla formazione dei prezzi": al riguardo si veda M. CATTINI, *La genesi della società contemporanea europea. Lineamenti di storia economica e sociale dal XVIII secolo alla prima guerra mondiale*, Modena 1998, p. 511.

<sup>23</sup> La scarsa attenzione dell'economia alla dimensione spaziale dei fenomeni che indaga è rimarcata con efficacia tanto dall'economista urbano Roberto Camagni (ID., *Principi di economia urbana e territoriale*, Roma, 1998), quanto da J. L. GUIGOU, *Le sol et l'espace: des énigmes pour les économistes*, in "Espace géographique", (1980), pp. 17-28.

<sup>24</sup> Oltre ai già citati lavori di Paola Lanaro, si vedano anche F. SABA, *Le forme dello scambio. I luoghi del commercio a Milano*, in "Commercio in Lombardia", a cura di G. TABORELLI, Vol. I, Milano 1986, pp. 146-175; D. CALABI, *Il mercato e la città*, cit.; L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva urbana nel secolo dei Lumi. Milano città atelier*, Brescia 2001.

<sup>25</sup> Si vedano, per tutte, le riflessioni condotte sullo scambio mercantile della *terra*, un prodotto altrettanto complesso e polisemico quanto la *casa*. Al riguardo rimando al numero monografico di "Quaderni Storici", *Il mercato della terra*, a cura di G. LEVI-G. DELILLE, n. 65 (1987), nonché agli atti della recente Settimana di Studi dell'Istituto "Francesco Datini" espressamente dedicata a questo tema: *Il mercato della terra secc. XIII-XVIII*, a cura di S. CAVACIOCCHI, Atti della Trentacinquesima settimana di studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Firenze 2004, ed alla bibliografia ivi citata. Per un tentativo di analisi comparativa delle modalità di valorizzazione economica e di scambio mercantile della terra e della casa, cfr. i Capitoli 3 e 4 del presente lavoro.

<sup>26</sup> Un'altra dimensione ancor largamente trascurata dalle analisi degli storici economici è, ad esempio, quella giuridico-contrattuale. Il potere dei sistemi normativi di *dare forma* alle relazioni economiche si trova, com'è noto, al cuore teorico del programma di ricerca neoistituzionalista: al riguardo cfr. D. NORTH, *Istituzioni, cambiamento istituzionale e evoluzione dell'economia*, Bologna 1992.

Per quanto possa, forse, apparire scontato, le relazioni sociali spiegano *tanto*, ma non spiegano *tutto*; e ciò è vero, a maggior ragione, qualora il peculiare mercato che ci si propone di analizzare abbia per oggetto un prodotto fisico complesso e polisemico qual è la casa. Nel caso specifico delle transazioni immobiliari, infatti, un modo di procedere attento prevalentemente alla *società*, e solo marginalmente allo *spazio* (o viceversa), si rivela doppiamente inadeguato e infruttuoso, giacché nel mercato in questione lo spazio, lungi dall'essere un mero *supporto* agli scambi, costituisce, piuttosto, l'*oggetto degli scambi*, ovvero la materia stessa che gli uomini abitano, commerciano e si trasmettono. Come cercherò di mostrare nelle prossime pagine, le caratteristiche intrinseche delle "case e botteghe di città", e la loro collocazione fisica nello spazio circostante, rappresentano elementi di capitale importanza per comprendere i modi con cui esse erano occupate, gestite e, non ultimo, rese protagoniste di negoziazioni espresse da un prezzo.

In breve, nessuna delle tre dimensioni evocate da Bernard Lepetit – l'economia, la società, la cultura materiale – può esser deliberatamente trascurata laddove sia questione d'indagare le modalità con cui le *case* si trovano al centro di rapporti di scambio.

Questo lavoro di storia economica e sociale nasce, dunque, dalla volontà d'intraprendere un'analisi dell'universo relazionale – giacché tutti i tipi di scambio sono, in prima istanza, il frutto di una relazione – che gravitava intorno agli immobili della Milano d'Età moderna tentando di farsi carico, fin dove possibile, della variabile *geografica* e della *materialità* degli oggetti d'indagine, nella convinzione che lo spazio, lungi dal costituire un mero scenario inerte, configuri, piuttosto, un *attore* passibile d'influenzare, e di venire a sua volta influenzato, dai rapporti umani che si esplicano al suo interno<sup>27</sup>.

L'ipotesi da cui muove la ricerca qui presentata, in definitiva, è l'idea che la *città degli uomini* non possa esser compiutamente compresa senza indagare i suoi rapporti con la *città di pietra*, e viceversa.

### 3. Milano e le sue case

La problematica generale appena delineata s'innesta, in modo dialettico e complementare, su un quesito di ricerca più preciso e circoscritto, ma non per questo ritenuto, nell'economia di questo lavoro, di minor importanza.

---

<sup>27</sup> Sulle conseguenze metodologiche del passaggio dalla *città-contesto* alla *città-attore*, cfr. B. LEPETIT, *La storia urbana in Francia. Scenografia di uno spazio di ricerca*, in "Società e storia", n. 25 (1984), pp. 639-66 (in particolare p. 657).

La presente indagine, lo si è già rimarcato a più riprese, si occupa delle *case* di cui era fatto il paesaggio di una specifica città d'Antico Regime, la Milano cinque e seicentesca. La scelta di concentrare l'attenzione sul settore edilizio, e sul capoluogo lombardo fra il XVI ed il XVII secolo, riposa, essenzialmente, su due ordini di ragioni, sulle quali ritengo opportuno soffermarmi brevemente.

Esiste ormai da tempo, fra gli studiosi di storia economica e sociale, un consenso pressoché unanime sull'importanza rivestita dal settore edilizio ed immobiliare nella vita economica delle città preindustriali<sup>28</sup>: diversi studi relativi a singole realtà locali hanno mostrato come, nel corso dell'Età moderna, il fervore edilizio che a più riprese si manifestò sulla scena urbana europea diede vita ad un insieme articolato e complesso di attività produttive, caratterizzate non solo da un impiego considerevole di risorse umane ma anche, e soprattutto, da un giro d'affari non di rado di notevoli proporzioni<sup>29</sup>.

Di là da generiche affermazioni circa la sua rilevanza, tuttavia, la proprietà e le forme di gestione dei beni immobili urbani – fatte salve alcune significative eccezioni<sup>30</sup> – non hanno ancora ricevuto l'attenzione che meritano da parte degli storici economici: la ragione di un

---

<sup>28</sup> Si vedano, per tutte, le osservazioni compiute da Carlo Maria Cipolla nel suo manuale di storia economica, ove il celebre studioso sottolinea come, in Età medievale e moderna, l'edilizia costituisca il terzo più importante settore di attività al seguito dei comparti agro-alimentare e tessile: C. M. CIPOLLA, *Storia economica dell'Europa preindustriale*, Bologna 1974, pp. 38 e ss.

<sup>29</sup> Al riguardo rinvio ai recenti contributi raccolti in *L'edilizia prima della Rivoluzione industriale, secc. XIII-XVIII*, a cura di S. CAVACIOCCHI, Atti della XXXVI Settimana di Studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini" di Prato, Firenze 2005, e alla ricca e corposa bibliografia ivi citata.

<sup>30</sup> In proposito si segnalano, in ordine di tempo: E. LE ROY LADURIE-P. COUPERIE, *Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Age au XVIII siècle*, in « *Annales E.S.C.* », n. 25 (1970), pp. 1002-23; *Le bâtiment: enquête d'histoire économique. Maisons rurales et urbaines dans la France traditionnelle*, a cura di P. CHAUNU, Paris 1971; *Investimenti e civiltà urbana. Secoli XIII-XVIII*, a cura di A. GUARDUCCI, Atti della IX Settimana di Studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini" di Prato, Firenze 1989; *D'une ville à l'autre: structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII-XVI siècles)*, a cura di J. C. MAIRE VIGUEUR, Roma 1989; R. FREGNA, *La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra XV e XVII secolo*, Bologna 1990; *Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie*, a cura di O. FARON-E. HUBERT, Roma 1993; *Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVIe-XIXe siècles)*, a cura di M. DORBAN-P. SERVAIS, Louvain-la-Neuve 1994; M. VAQUERO PIÑEIRO, *La renta y las casas. El patrimonio inmobiliario de Santiago de los espanoles de Roma entre los siglos XV y XVII*, Roma 1999; J.-F. CHAUVARD, *La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII siècle*, in « *Histoire et mesure* », 3-4, XVI (1999), pp. 381 e ss.; ID., *Pour une histoire dynamique de la propriété vénitienne. L'exemple de la paroisse de San Polo (XVIIe-XVIIIe siècles)*, in « *Mélanges de l'Ecole Française de Rome (Italie, Méditerranée)* », III, 1 (1999), pp. 7-72; *Edilizia privata nella Verona rinascimentale*, a cura di P. LANARO, Milano 2000; J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange. La circulation des biens immobiliers dans la Venise du XVIIe siècle*, Thèse de doctorat en Histoire et civilisation, EHESS, Paris 2000. Sul caso lombardo, in particolare, si vedano D. SELLA, *Salari e lavoro nell'edilizia lombarda durante il secolo XVII*, Pavia 1968; P. BOUCHERON, *Le pouvoir de bâtir. Urbanisme et politique éditiltaire à Milan (XIV-XV siècles)*, Roma 1998; L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit.; L. MOCARELLI, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari: la famiglia Clerici nella Milano del Sei-Settecento*, in "Proprietari e inquilini", numero monografico di "Quaderni Storici" a cura di F. BENFANTE-A. SAVELLI, 113 (2003), pp. 419-36, nonché il già citato *L'edilizia prima della Rivoluzione industriale, secc. XIII-XVIII*, cit.

simile disinteresse va presumibilmente ricercata nell'esistenza di un pregiudizio riconducibile, in primo luogo, alla convinzione che l'edificazione e la gestione degli immobili urbani costituissero forme di investimento improduttive o, quantomeno, poco redditizie se paragonate ad altre modalità di impiego della ricchezza<sup>31</sup>. In secondo luogo, non pare azzardato ipotizzare che la scarsità di studi riguardanti l'argomento sia da porre in relazione anche all'enfasi attribuita alla coincidenza che in talune (invero non molto numerose) circostanze si è verificata tra crescita dell'edilizia, da una parte, e ristagno nel ciclo economico degli affari, dall'altra<sup>32</sup>.

Una simile impostazione, tuttavia, ha il limite di non tenere in debita considerazione i molteplici riflessi positivi esercitati dall'edilizia sul complesso dell'economia<sup>33</sup>: dalla creazione di una rete di trasporti efficiente (requisito indispensabile per lo spostamento di materiali e uomini su ampie distanze<sup>34</sup>) ai considerevoli risvolti occupazionali; dalla funzione di ammortizzatore congiunturale all'essenziale ruolo di fattore propulsivo svolto nei confronti dell'industria metallurgica ed estrattiva. Elementi, questi, che rivestono un'importanza fondamentale non solo con riferimento al settore delle nuove costruzioni, ma anche, e soprattutto, per quel che concerne l'insieme dei *microinterventi* di rimaneggiamento e manutenzione compiuti sugli stabili già esistenti, che rendono (e rendevano) le opere edilizie dei *centri di costo* destinati a durare nel tempo.

Né si deve *a priori* escludere, infine, che, in talune situazioni, la costruzione od il semplice possesso di uno o più edifici potessero costituire - non diversamente da quanto accade nella realtà attuale - una forma di investimento motivata da ben precise valutazioni economiche: anche con riguardo all'Età moderna, infatti, pare ragionevole ritenere che la proprietà immobiliare potesse venir percepita come un investimento redditizio, in grado di offrire guadagni per mezzo di operazioni di compravendita, funzionale alla possibilità di accedere al credito attraverso l'accensione di mutui e ipoteche, idoneo, infine, a garantire una rendita periodica sotto forma di affitti.

La scarsa attenzione sinora riservata dagli storici dell'economia preindustriale al settore immobiliare ha avuto l'esito, in definitiva, di far sì che poco o nulla si sappia non solo di

---

<sup>31</sup> Ciò ha indotto alcuni storici a parlare di una vera e propria "pietrificazione" della ricchezza: cfr., a questo proposito, R. FREGNA, *La pietrificazione del denaro*, cit.

<sup>32</sup> Si vedano, in particolare, le osservazioni di W. Kula sulla Polonia seicentesca, poi riprese da F. BRAUDEL in *L'identità della Francia. Gli uomini e le cose*, Milano 1986, Tomo II, p. 226.

<sup>33</sup> Simili aspetti sono efficacemente posti in evidenza da L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit.

<sup>34</sup> Basti pensare, al riguardo, al fatto che i Navigli lombardi sono, in gran parte, il frutto infrastrutturale delle esigenze del cantiere del Duomo di Milano.

tale settore in sé considerato, ma anche, e soprattutto, delle concrete modalità di articolazione del rapporto fra i *cicli dell'edilizia*, da un lato, e i *cicli economici e demografici*, dall'altro.

Il caso di Milano, da questo punto di vista, si presenta come un campo d'indagine doppiamente stimolante e degno d'interesse, giacché le vicende di questo centro urbano si pongono sotto il segno di un duplice vuoto storiografico.

Non diversamente da molte altre città dell'alta Italia, il capoluogo lombardo conobbe, fra Cinque e Seicento, una fase espansiva, estesa grossomodo dal 1540 fino ai primi decenni del XVII secolo, cui fece seguito una fase recessiva, avviatasi dal cosiddetto punto di volta del 1619-22, ed acuitasi sensibilmente nei decenni successivi alla peste del 1630<sup>35</sup>.

La crescita, prima, e la crisi, poi, s'innestarono su un territorio urbano macroscopicamente suddiviso in un esiguo iper-centro stretto dalle vecchie mura medievali, densamente popolato e ricco di *pieni*, e un'ampia periferia estesa sino alla cinta cinquecentesca, difformemente abitata e punteggiata di *vuoti*.

Come reagì un territorio dai contorni all'apparenza così netti alle opposte congiunture economiche e demografiche cui la città andò incontro nel XVI e XVII secolo?

Qualsiasi tentativo di dare risposta a una domanda siffatta – è, questo, il primo dei vuoti storiografici cui si faceva cenno - deve farsi carico, inevitabilmente, dei limiti e dei vincoli derivanti dalla pressoché totale assenza, a tutt'oggi, di studi relativi alla morfologia *materiale e sociale* dello spazio urbano milanese d'Età moderna<sup>36</sup>.

Alla mancanza di una sintesi di storia urbana sul modello di quelle realizzate per altre città<sup>37</sup> bisogna, poi, aggiungere gli effetti di un'ulteriore, vieppiù ingombrante lacuna, su cui vale la pena soffermarsi brevemente.

---

<sup>35</sup> Per una ricostruzione delle dinamiche demografiche e dell'evoluzione economica del capoluogo lombardo, effettuata sulla base degli studi esistenti in materia, rimando alla visione del Capitolo I di questo lavoro, e alla bibliografia ivi citata.

<sup>36</sup> Fatta eccezione per il lavoro di Stefano d'Amico (ID., *Le contrade e la città*, cit.), realizzato sulla base degli *status animarum* (i quali, però, hanno il limite di recensire gli *uomini*, più che i loro *spazi di vita*) il Cinque e il Seicento rappresentano, in effetti, due veri e propri "buchi storiografici" per la storia urbana di Milano, e ciò a differenza del secolo precedente e dei due successivi, i quali sono stati investiti, in anni recenti, di una crescente attenzione da parte di storici sociali ed economici dalla spiccata sensibilità verso i temi dello spazio. Sulla Milano quattrocentesca cfr. P. BOUCHERON, *Le pouvoir de bâtir*, cit. Sul Sette e Ottocento, si vedano, rispettivamente, L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit., O. FARON, *La ville des destins croisés: recherche sur la société milanaise du XIX siècle*, Roma 1997; G. BIGATTI, *Spazi urbani e industria a Milano nei decenni centrali dell'Ottocento*, in "La Milano del piano Beruto (1884-1889): società urbanistica e architettura nella seconda metà dell'Ottocento", a cura di R. ROZZI, Vol. I, Milano 1994, pp. 121-40.

<sup>37</sup> Si veda, per tutti l'esempio della storia urbana veneziana (un caso, peraltro, di realizzazione di un circolo virtuoso fra la storia dell'architettura e la storia economica e sociale), su cui la bibliografia disponibile è

La storia economica ambrosiana d'Età moderna sconta, indirettamente, gli esiti dell'interpretazione secondo cui il capoluogo lombardo, uscito decisamente provato dalla crisi seicentesca, avrebbe visto ridimensionarsi sensibilmente il suo ruolo economico, soprattutto se rapportato ai vivaci sviluppi proto-industriali conosciuti dal suo contado.

Una tesi siffatta è stata ampiamente dimostrata e comprovata<sup>38</sup>, e non v'è ragione per non aggiungersi a quanti ne hanno, a più riprese, riconosciuto la grande valenza esplicativa.

E' fuor di dubbio, in effetti, che nella difficile congiuntura seicentesca il *core business* dell'universo produttivo lombardo – la manifattura tessile – si sia in gran parte trasferito, per usare le parole di Aldo De Maddalena, “dalla città al borgo”<sup>39</sup>, ove i vincoli corporativi erano pressoché inesistenti e il costo del lavoro decisamente inferiore.

Ciò che, tuttavia, in questa sede mi preme maggiormente sottolineare è che la fortuna storiografica riscossa dalla tesi in questione ha avuto, tra le sue conseguenze più rilevanti, quella di indurre gli studiosi della realtà lombarda a concentrarsi in prevalenza sul mondo delle campagne e sulle attività manifatturiere colà praticate, relegando in secondo piano l'analisi delle vicissitudini economiche cui Milano andò incontro nel corso del XVII secolo<sup>40</sup>.

Se è vero che nel capoluogo lombardo in Età moderna il comparto tessile era largamente preponderante, esso, nondimeno, era ben lungi dall'esaurire il panorama della attività economiche praticate entro le mura cittadine: in effetti l'istantanea socio-professionale fornita dagli *status animarum* del 1610 – l'unica disponibile per l'intero periodo seicentesco<sup>41</sup> – mostra in filigrana un'economia urbana tutt'altro che monosettoriale, attiva in una pluralità di comparti e settori, non ultimi quello terziario e quello commerciale. La

---

eccezionalmente copiosa. Cfr., a titolo d'esempio, E. CONCINA, *Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, Venezia 1989; D. CALABI-U. CAMERINO-E. CONCINA, *La Città degli Ebrei. Il Ghetto di Venezia: Architettura e urbanistica*, Venezia 1991; E. CROUZET-PAVAN, *Sopra le acque salse. Espace, pouvoir et société à Venise à la fin du Moyen Age*, Roma 1992; J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit.

<sup>38</sup> Si vedano, per tutti, D. SELLA, *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, Bologna 1982; A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo: avvio di una metamorfosi economica e sociale nella Lombardia spagnola*, Milano 1982; L. FACCINI, *La Lombardia fra Seicento e Settecento. Riconversione economica e mutamenti sociali*, Milano 1988. La tesi storiografica di cui sopra è discussa nel § 1.4. di questo lavoro, cui rinvio.

<sup>39</sup> A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit.

<sup>40</sup> Come rimarca Luca Mocarelli, “non è certo un caso che alla carenza di studi sulle economie urbane del Sei-Settecento abbiano fatto da contraltare la ricchezza d'indagini relative al periodo medievale, quando le città italiane primeggiavano in Europa, ed il gran numero di lavori dedicati alla fase ottocentesca, in relazione all'interesse per l'avvio del processo d'industrializzazione nel nostro Paese”: cfr. L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit.

<sup>41</sup> Cfr. la Tabella III del presente lavoro (p. 55), costruita sulla base dei dati forniti da S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 171.

stessa impressione si ricava dalla ricostruzione, di recente compiuta da Luca Mocarelli, delle tante professioni e attività che risultavano presenti in città a metà Settecento<sup>42</sup>.

Alla luce delle osservazioni sin qui compiute, si può ben comprendere, dunque, come la storia economica e sociale della Milano seicentesca necessiti di ulteriori, indispensabili approfondimenti.

Due paiono, più precisamente, i nodi problematici che ancora permangono da affrontare.

Il primo, già implicitamente segnalato, attiene al diverso impatto esercitato dalla crisi sui vari settori dell'economia urbana: l'attenzione tradizionalmente rivolta al comparto tessile<sup>43</sup>, in effetti, ha sino ad oggi impedito di comprendere le dinamiche evolutive cui andarono incontro, nel corso del Seicento, altri importanti settori economici della città, *in primis* (ma non solo<sup>44</sup>) quello edilizio e immobiliare.

La seconda questione, strettamente legata alla precedente, attiene, poi, alle modificazioni indotte dalla crisi demografica e dalla riorganizzazione dell'economia cittadina nella configurazione - *fisica*, ma anche *sociale* - del paesaggio urbano. L'indebolimento di alcuni settori economici ed il rafforzamento di altri dev'essersi tradotto, inevitabilmente, nella scomparsa (e nella contemporanea comparsa) di talune tipologie d'insediamenti produttivi e/o commerciali, insieme, nella necessità di riconvertire le strutture esistenti ai fini di adattare alle nuove caratteristiche assunte dall'economia urbana. In aggiunta a ciò, le trasformazioni sociali indotte dai cambiamenti avvenuti in sede economica - e, segnatamente, la forte polarizzazione cui andò incontro la società milanese, sempre più divisa tra una ristretta cerchia di ricchi mercanti e aristocratici ed una quantità molto elevata di poveri e d'indigenti<sup>45</sup> - devono aver contribuito, in qualche misura, a modificare

---

<sup>42</sup> Cfr. L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit.

<sup>43</sup> *Ibidem*.

<sup>44</sup> Si pensi, ad esempio, ai già citati settori del commercio e dei servizi, indagati, rispettivamente, da G. DE LUCA, *Commercio del denaro e crescita economica a Milano tra Cinquecento e Seicento*, Milano 1996, e da L. MOCARELLI, *Braccia al servizio dell'economia: i facchini nella Milano del settecento* in corso di stampa in "Tra vecchi e nuovi equilibri. Domanda e offerta di servizi in Italia in età moderna e contemporanea", atti del convegno SISE, Torino 2004.

<sup>45</sup> Allo stato attuale degli studi, mancano, in verità, ricerche puntuali sull'evoluzione della composizione socio-professionale della popolazione milanese nella seconda metà del Seicento. Diversi indizi, tuttavia, inducono a ritenere che il dinamismo cinquecentesco abbia ceduto il passo, negli anni centrali del XVII secolo, ad una maggior staticità e ad una più netta chiusura sociale. Al riguardo si veda A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., B. CAZZI, *Le classi sociali nella vita milanese*, in "Storia di Milano" (d'ora in poi SdM), Roma 1953, vol. XI, pp. 337-75. La chiusura oligarchica messa in atto dall'*élite* patrizia milanese trova puntuale conferma anche nell'analisi, da me condotta, sui ritmi e le forme del ricambio del personale politico del Consiglio dei LX Decurioni: su questo punto mi permetto di rinviare a M. BARBOT, *Il patriziato milanese: un'élite aperta? Ricambio politico e mobilità sociale nel ceto dirigente ambrosiano (secoli XVI-XVIII)*, in "Per una storia sociale del Politico. Ceti dirigenti urbani italiani e spagnoli nei secoli XVI-XVIII",

anche sotto il profilo abitativo e residenziale, e non soltanto sotto quello produttivo, il volto del capoluogo lombardo nel periodo considerato.

E' appena il caso di dire che la risoluzione di problemi così complessi necessita la visione di fonti, e l'utilizzo di metodi, che travalicano le possibilità offerte da questa ricerca. Ciò nondimeno, lo studio dell'edilizia cittadina costituisce, a mio avviso, un buon punto d'osservazione per tentare di cominciare ad affrontarli.

#### **4. La Fabbrica**

Questa ricerca, in verità, non dice di tutte le case e botteghe di cui era fatta la Milano d'Età moderna, bensì di quelle transitate, in un momento o nell'altro nei cent'anni compresi fra 1570 e 1670, nel patrimonio immobiliare di uno dei maggiori proprietari ambrosiani: la Veneranda Fabbrica del Duomo.

La scelta dell'arco cronologico (del *tempo*) è stata, in certa misura, consequenziale alla scelta del territorio cittadino (dello *spazio*) posto sotto indagine. Tale scelta trae origine, infatti, dalla volontà di tentare di colmare i vuoti storiografici in cui è incorsa la storia milanese a partire da una prospettiva cronologica che permetta di abbracciare, in un unico sguardo, tanto gli ultimi bagliori della crescita cinquecentesca quanto la presunta, irreversibile crisi cui il capoluogo lombardo andò incontro dal *turning point* del 1619-22. Il periodo secolare prescelto, dunque, consentirà di cogliere preziose indicazioni sul concreto articolarsi del rapporto fra edilizia e congiuntura in due fasi antitetiche del ciclo economico, nonché di conciliare, nel farlo, un approccio *strutturale*, attento alle continuità di lungo periodo, con un'attenzione alle eventuali discontinuità indotte sullo spazio urbano da un avvenimento di breve durata, eppure per molti versi intenso e sconvolgente, quale fu lo *shock* demografico della peste del 1630.

Effettuata la scelta del tempo e quella dello spazio, la decisione di concentrare l'attenzione sulla documentazione della Fabbrica del Duomo è stata dettata, poi, da ulteriori motivazioni. Fra queste, un ruolo rilevante è stato giocato, in modo indiretto e involontario, dal manifestarsi, sulla scena di questa ricerca, di un vincolo di natura eminentemente archivistica: al momento in cui i quesiti al centro della mia indagine prendevano forma, l'Archivio Storico Civico di Milano, ove sono conservate tutte le carte relative all'amministrazione civica ambrosiana, chiudeva per restauri a tutt'oggi non

---

numero monografico di "Cheiron. Materiali e strumenti di aggiornamento storiografico", a cura di M. CATTINI-M. A. ROMANI-J. M. DE BERNARDO ARES, n. 41 (2005), pp. 71-100.

ancora conclusi. Resosi inaccessibile il versante *pubblico* dello scambio immobiliare<sup>46</sup>, non restava, dunque, che volgere lo sguardo a quello semi-pubblico o privato.

Da questo punto di vista, la scelta di concentrare l'attenzione sulla Fabbrica del Duomo - organismo sorto alla fine del XIV secolo e preposto, come è noto, alla realizzazione dei lavori di costruzione e manutenzione della cattedrale cittadina - si è imposta per un triplice ordine di ragioni, la prima delle quali attiene all'*importanza* (numerica ed economica) e all'*eterogeneità* del parco immobiliare urbano che l'istituzione ambrosiana si ritrovò a gestire, fra Medioevo ed Età moderna, grazie a un fitto intreccio di donazioni, legati, lasciti testamentari, autonome acquisizioni e costruzioni *ex novo*. In ragione della sua vastità, l'osservazione del patrimonio edilizio dell'ente mi ha permesso di porre sotto esame oltre 290 immobili d'eccezionale varietà tanto tipologica quanto funzionale (case, botteghe, botteghini, magazzini, osterie, appartamenti, terreni, siti di vendita), per di più collocati in una consistente porzione del territorio cittadino, corrispondente a quasi un terzo (22 su 69) delle parrocchie *intra muros* e a quattro dei sei Corpi Santi periferici<sup>47</sup>.

Ma vi sono anche due altre motivazioni che, in aggiunta a quelle appena esposte, mi hanno convinta dell'opportunità di adottare il patrimonio della Fabbrica quale punto d'osservazione privilegiato per indagare gli *usi* delle case ambrosiane.

La prima di loro, dotata di rilevanti conseguenze in sede documentaria, attiene al fatto che la Fabbrica del Duomo, oltre a costituire un attore di primo piano nella vita economica e sociale della città<sup>48</sup>, era, indubabilmente, un proprietario *sui generis*: in ragione del suo

---

<sup>46</sup> Un'analisi del mercato immobiliare basata su fonti pubbliche (segnatamente di natura fiscale) è stata condotta, con fruttuosi risultati, da J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit.

<sup>47</sup> Si anticipa che le sei circoscrizioni cittadine non saranno ugualmente rappresentate nella ricerca: poiché la maggior parte degli immobili della Fabbrica si concentra nell'area di Porta Orientale, alle relative parrocchie sarà dedicata un'attenzione maggiore di quella riservata agli altri dipartimenti. Il totale di 22 cure sotto osservazione è, infatti, così ripartito: 8 in Porta Orientale (San Michele sotto il Duomo, San Raffaele, San Paolo in Compito, San Salvatore in Xenodochio, Santo Stefano in Brolo, Santa Tecla, San Babila, San Martino in Compito), 5 in Porta Nuova (San Benedetto, SS. Cosma e Damiano, San Donnino alla Mazza, San Bartolomeo, Sant'Eusebio), 3 in Porta Ticinese (San Lorenzo Maggiore, San Pietro in Campo Lodigiano, San Sebastiano), 3 in Porta Romana (Sant'Eufemia, San Nazaro in Brolo, San Vittore alla Crocetta), 2 in Porta Comasina (Santa Maria Segreta e San Simpliciano), 1 in Porta Vercellina (San Martino al Corpo). Alle parrocchie *intra muros* bisogna poi aggiungere 4 Corpi Santi periferici (di Porta Orientale, Porta Romana, Porta Comasina e Porta Vercellina). Sulla distribuzione delle parrocchie nello spazio urbano e sulle loro caratteristiche cfr. il Capitolo 1.

<sup>48</sup> I privilegi concessi alla Fabbrica in ragione dell'interesse pubblico che animava la sua missione (su tutti, la concessione perpetua del suolo dei due più importanti luoghi del mercato cittadino: le piazze del Duomo e del Verzaro; la possibilità di riscuotere dazi e gabelle e di gestire e smistare le merci che giungevano ai due principali approdi fluviali urbani: il Laghetto di Santo Stefano e la Conca di Viarenna; il controllo diretto esercitato su svariate corporazioni, chiamate a partecipare al finanziamento del cantiere della cattedrale), uniti alla disponibilità di un patrimonio edilizio di tutto rilievo (la Fabbrica era, insieme all'Ospedale Maggiore, il più grande proprietario d'immobili della città) e, ancora, allo svolgimento di attività di primo

impegno prioritario nel comparto edilizio, l'ente disponeva di un'eccezionale quantità di uomini, tecnologie, materiali su cui gli altri proprietari immobiliari – finanche quelli più dotati di mezzi e risorse – difficilmente potevano contare. Basti pensare, al riguardo, ai risvolti positivi derivanti dalla presenza, nell'organigramma fabbriceriale, di architetti e notai alle dirette dipendenze dell'istituzione: se la disponibilità dei primi si tradusse in un'eccezionale produzione di stime, perizie, disegni, relazioni che ci consentono, oggi, d'avere un'idea estremamente accurata e precisa delle caratteristiche materiali e del ciclo di vita di architetture ormai da secoli scomparse dalla nostra vista, la presenza di un "notaio di Fabbrica" fece sì che tutti i contratti d'affitto (non di rado anche quelli di subaffitto) fossero opportunamente, ed accuratamente registrati, e ciò a differenza di quanto accadde in molte altre istituzioni che adottarono la prassi, assai più economica e informale, di stipulare coi rispettivi inquilini semplici accordi verbali, ricorrendo alla certificazione notarile soltanto in rari casi<sup>49</sup>.

Da quanto detto sinora discende, direttamente, un'ulteriore ragione che mi ha indotta a concentrarmi in via privilegiata sulla documentazione relativa alla Fabbrica del Duomo: l'eccezionale ricchezza ed eterogeneità delle fonti disponibili. Oltre alle già citate perizie architettoniche e agli atti di locazione e compravendita<sup>50</sup>, sugli immobili dell'istituzione sono giunte sino a noi numerose altre testimonianze prodotte da soggetti differenti (ciascuno dotato di un proprio, specifico *sguardo sulla città*): registri di conti e "dimostrazioni della cavata annua" di singoli beni compilati dai ragionieri e dai tesorieri, mandati di pagamento per operazioni di edificazione, manutenzione e riparazione vergati

---

piano in tutti i settori funzionali dell'economia cittadina (produzione, distribuzione, consumo, investimento, risparmio) contribuirono, in effetti, a porre l'ente milanese al centro di un sistema relazionale complesso che, sotto il profilo spaziale, dalla piazza principale, sede del cantiere della cattedrale, s'irraggiava e si proiettava con varia intensità su tutta la città, generando ricadute i cui effetti, specie quelli di natura economica ed occupazionale, si estendevano, in verità, ben oltre le mura urbane. L'architettura istituzionale della Fabbrica e il suo ruolo in città – due elementi di estrema importanza per comprendere i modi e le forme dei suoi scambi immobiliari – faranno oggetto del § 2.1. del presente lavoro.

<sup>49</sup> Il caso della Fabbrica del Duomo è senza dubbio eccezionale, poiché tutti gli storici che si sono occupati della storia delle proprietà immobiliari urbane hanno lamentato, a una voce sola, la carenza di registri e documenti notarili su cui effettuare le loro analisi, ravvisando nella debolezza della formalizzazione dei contratti e nella rilevanza delle transazioni informali un tratto caratteristico delle economie e delle società d'Antico Regime. Al riguardo rimando alle indicazioni bibliografiche fornite nel § 2.2.

<sup>50</sup> Sui vantaggi e le cautele che è necessario utilizzare nel maneggiare le fonti notarili di compravendita e d'affitto si vedano i contributi confluiti in *Nouvelles approches de la documentation notariale et histoire urbaine. Le cas italien (XVIIe-XIXe siècle)*, numero monografico dei "Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée", 112 (2000), a cura di O. FARON-S. LEVATI, ed in particolare R. AGO, *Le fonti notarili del XVII secolo: alcune istruzioni per l'uso*, J.-F. CHAUVARD, *Du bon usage des sources notariales et fiscales. L'étude du marché immobilier dans la Venise du XVIIe siècle*, R. DEROSAS, *Dati di stato, di flusso, di relazione: un esempio di integrazione nello studio della proprietà fondiaria*, pp. 31-44, 45-59, 193-208.

dagli spenditori, ordinazioni stese dai deputati del Capitolo, atti e provvedimenti stilati da magistrature civiche e organismi corporativi, memorie e suppliche redatte da affittuari, subaffittuari, garanti<sup>51</sup>.

Se quelli di cui sopra sono i principali vantaggi derivanti dall'aver posto sotto esame la documentazione della Fabbrica del Duomo, è opportuno segnalare, altrettanto brevemente, anche i limiti e gli inconvenienti della scelta compiuta. Essi attengono, essenzialmente, al carattere inevitabilmente parziale delle fonti consultate: per quanto gli stabili della Fabbrica fossero eccezionalmente eterogenei e relativamente distribuiti nello spazio urbano, e per quanto di essi siano giunte, sino a noi, tracce molteplici e dettagliate, la ricostruzione della geografia e della cronologia dei loro scambi si è dimostrata in grado di restituire soltanto in misura indiretta e riflessa i ritmi e le forme delle transazioni immobiliari effettuate in città. E ciò non solo per la ragione, forse scontata, per cui gli scambi di cui si è conservata memoria nelle carte fabbriceriali non costituiscono che un frammento della totalità dei traffici edilizi ambrosiani cinque-seicenteschi, ma anche, e soprattutto in virtù del fatto che i tempi e i modi di gestire gli edifici appartenenti al patrimonio dell'istituzione rispondevano, anzitutto, alle esigenze imperative e prioritarie del cantiere della cattedrale: in una parola, ai cicli gestionali e finanziari interni alla Fabbrica<sup>52</sup>, cicli che seguivano logiche dettate solo imperfettamente dai più ampi movimenti economici e demografici cittadini.

Se la scelta compiuta, dunque, ha consentito di guadagnare in termini di complessità e profondità dello sguardo, i limiti appena evidenziati inducono, per converso, alla cautela e alla prudenza nella generalizzazione dei risultati ottenuti. In aggiunta a ciò, è bene sottolineare che la natura dei documenti compulsati – e l'impossibilità d'integrarli, per il momento, con fonti pubbliche – ha fatalmente ristretto anche il novero degli interrogativi cui quest'indagine può legittimamente ambire a dare risposta. Nelle pagine che seguono,

---

<sup>51</sup> La precisa collocazione delle fonti compulsate sarà fornita in occasione di ogni riferimento specifico. E' bene evidenziare che i memoriali degli affittuari e dei subaffittuari costituiscono fonti oltremodo ricche ed eccezionali, poiché era estremamente raro che gli inquilini lasciassero tracce dirette e visibili del loro passaggio. La carenza di documenti prodotti dagli inquilini ha fatto sì che tutti gli studi a mia conoscenza esistenti sui modi di abitare gli immobili urbani abbiano dovuto poggiarsi esclusivamente su testimonianze redatte dai proprietari. E' quanto rimarcano, del resto, tanto R. AGO e G. DELILLE in ID., *Premessa a "Proprietari e inquilini"*, cit., pp. 299-303 (p. 299) quanto F. BENFANTE, *Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova*, cit., pp. 325-326.

<sup>52</sup> In verità un simile inconveniente è parzialmente attenuato dal fatto che la documentazione conservata presso l'archivio della Fabbrica include anche una serie di atti di vendita e di locazione siglati dalle famiglie proprietarie degli stabili prima che questi venissero acquisiti dall'ente, consentendo in tal modo di allargare sensibilmente la visuale e di ricostruire su un lungo periodo – in molti casi sin dal XIII secolo – le vicende degli immobili di cui l'istituzione è entrata in possesso nel corso del tempo.

quindi, molti nodi problematici, pur di capitale importanza, resteranno inevitabilmente nell'ombra: su tutti, le questioni del rapporto fra *edilizia* e *politica*<sup>53</sup>, delle modalità d'intervento dei pubblici poteri nel settore immobiliare e, non ultima, quella della relazione fra *abitare* e *cittadinanza*<sup>54</sup>, le quali non saranno, per forza di cose, che sfiorate e indagate in modo sommario, compatibilmente con le informazioni in tal senso reperite fra i documenti fabbriceriali.

### **5. Contare e raccontare, infine costruire**

Se il secondo inconveniente, di natura squisitamente archivistica, pare facilmente superabile, aprendo interrogativi che si candidano a costituire altrettanti obiettivi di future ricerche, anche la prima difficoltà – ovvero l'impossibilità di generalizzare, in sede interpretativa, i risultati ottenuti dalla lettura delle carte fabbriceriali –, per quanto vincolante e indubbiamente gravosa non dev'essere, a mio parere, oltremodo enfatizzata. Il rischio d'incorrere in illusioni ottiche, in effetti, è in qualche misura connaturato alla stessa pratica storica, a prescindere dalle caratteristiche delle singole fonti compulsate<sup>55</sup> e dagli strumenti analitici adottati, non meno che dalla natura, e dalla scala dei fenomeni osservati<sup>56</sup>. Ciò posto, come tentare, comunque, di attenuarne gli effetti distorsivi?

Ritengo che un buon punto di partenza per far fronte a un simile rischio di miopia (o di strabismo, o di cecità, a seconda dei casi) sia quello di mantenere nei suoi riguardi un'attitudine costantemente critica e consapevole, e di cercare di ridurre gli esiti

---

<sup>53</sup> Tale aspetto è stato fruttuosamente indagato da P. BOUCHERON, *Le pouvoir de bâtir*, cit.; G. PAPAGNO-M. A. ROMANI, *Una cittadella e una città: il Castello Nuovo Farnesiano (1589-1597)*, in "Investimenti e civiltà urbana", cit.; G. GUERZONI, *Assetti organizzativi, tecniche gestionali e impatto occupazionale delle fabbriche ducali estensi nel Cinquecento*, in "L'edilizia prima della Rivoluzione industriale", cit., pp. 771-802; *Pouvoir et édilité. Les grands chantiers dans l'Italie communale et seigneuriale*, a cura di E. CROUZET-PAVAN, Roma 2003, nonché nei saggi contenuti in *L'edilizia privata nella Verona rinascimentale*, cit.

<sup>54</sup> Sul legame fra diritti di cittadinanza, integrazione sociale e proprietà immobiliare si vedano le riflessioni di M. BERENGO, *L'Europa delle città*, cit., pp. 187-97, S. CERUTTI, *Giustizia e località a Torino in età moderna: una ricerca in corso*, in "Quaderni storici", 2 (1995), pp. 445-86; L. TEDOLDI, *Cittadinanza, locazioni e integrazione sociale nella Brescia veneta (XVII-XVIII secolo)*, in "Quaderni storici", 2 (2003), pp. 381-98; A. ARRU, *Il prezzo della cittadinanza. Strategie di integrazione nella Roma pontificia*, in "Quaderni storici", 1 (1996), pp. 157-71, nonché i saggi raccolti in *La città italiana e i luoghi degli stranieri (XIV-XVIII secolo)*, a cura di D. CALABI-P. LANARO, Bari 1998.

<sup>55</sup> L'uso di fonti esclusivamente pubbliche avrebbe, del resto, esposto ad altri tipi di rischi, ben esposti e argomentati da J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit.

<sup>56</sup> Cfr. le riflessioni in tal senso condotte in *Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, a cura di J. REVEL, Paris, 1996, nonché nel recente *Penser par cas*, a cura di J.C. PASSERON-J. REVEL, Paris 2005.

potenzialmente deformanti a partire da una moltiplicazione dei punti di vista, operata, anzitutto, mediante l'uso di approcci differenti e l'incrocio fra documenti eterogenei<sup>57</sup>.

Questo lavoro, giova esplicitarlo, è stato condotto sotto il segno di due precise opzioni di ricerca - l'una teorica, l'altra metodologica-, fra loro parzialmente legate.

La prima attiene alla volontà di avvicinare l'oggetto d'indagine prescelto a partire da una prospettiva analitica eminentemente *strutturalista e relazionale*; la seconda consiste nella decisione di utilizzare, combinandole, scale d'osservazione e tecniche d'indagine a un tempo micro e macroanalitiche, senza esprimere alcuna aprioristica preferenza fra loro.

Conviene cominciare ad illustrare, giustificandola, la scelta compiuta in sede teorica.

Nelle riflessioni condotte in seno agli approcci storiografici vicini allo strutturalismo<sup>58</sup>, la struttura, com'è noto, è considerata - per usare le parole di Fernand Braudel - nei termini di "connessione, architettura"<sup>59</sup>. Non molto lontana da questa concezione è l'accezione utilizzata da Claude Lévi-Strauss, il quale interpreta la struttura come "grammatica", ovvero come *insieme di relazioni* che consente di leggere e decifrare la realtà sociale senza ridurne, artificiosamente, la complessità<sup>60</sup>. In tal senso, "il principio fondamentale dello strutturalismo è che il concetto di struttura sociale non si riferisca alla realtà empirica, ma ai modelli costruiti in base ad essa. In nessun caso essa può essere identificata con l'insieme delle relazioni sociali, osservabili in una data società. Le relazioni sociali sono la materia prima impiegata per la costruzione dei modelli che rendono manifesta la struttura sociale"<sup>61</sup>.

Per definizione, dunque, l'approccio strutturalista è, intrinsecamente, un *approccio relazionale*. Esso, infatti, si pone l'obiettivo d'indagare i fenomeni sociali non considerandoli ed esaminandoli in sé e per sé, bensì concentrando gli sforzi analitici sulla ricostruzione dei rapporti d'interdipendenza che legano tali fenomeni gli uni agli altri: "per meritare il nome di struttura" - afferma ancora Lévi-Strauss - "i modelli [interpretativi] debbono soddisfare alcune condizioni. In primo luogo, una struttura presenta il carattere di un sistema. Essa consiste in elementi tali che una qualsiasi modificazione di uno di essi

---

<sup>57</sup> Cfr. M. CATTINI, *Questione di sguardo*, in "Rivista di Storia Economica", 9 (1992), pp. 26-27.

<sup>58</sup> Sullo strutturalismo, e sui suoi rapporti con gli approcci strutturali, cfr. F. BRAUDEL, *Storia e scienze sociali. La lunga durata*, in ID., "Scritti sulla storia", Milano 2003 [ed. orig. 1969], pp. 37-72; cfr. C. LÉVI-STRAUSS, *Storia ed etnologia*, in ID., "Antropologia strutturale", Milano 1990 [ed. orig. 1974].

<sup>59</sup> Si tratta di una citazione riportata in M. CATTINI, *La genesi della società contemporanea*, cit., p. 10.

<sup>60</sup> Così lo stesso Lévi-Strauss: "quando si cerca di definire una struttura, ci si colloca, per così dire, al livello della grammatica e della sintassi, e non a quello della lingua parlata": cfr. C. LÉVI-STRAUSS, *Il concetto di struttura in etnologia*, in ID., "Antropologia strutturale", Milano 1990, p. 338.

<sup>61</sup> *Ibidem*.

comporti una modificazione di tutti gli altri [...]”<sup>62</sup>. Un ulteriore tratto distintivo della postura strutturalista, quindi, è l’adozione di una visione sistemica della realtà sociale, laddove per sistema s’intenda “un insieme coerente di elementi, in larga misura interdipendenti”<sup>63</sup> le cui caratteristiche sono irriducibili alla semplice sommatoria delle parti di cui è composto.

Accanto agli usi teorico-scientifici del termine “struttura”, è quantomai interessante, poi, porre in rilievo anche la sua origine meramente etimologica: derivante dal participio passato del verbo latino *struere* – costruire –, nella lingua italiana (e, segnatamente, nel linguaggio architettonico) il lemma è attestato, a partire dal XV secolo, col preciso significato di “insieme delle parti costruttive portanti di un edificio”<sup>64</sup>.

Se una struttura è, più di ogni altra cosa, un’*architettura* di *relazioni* fra le parti del sistema sociale, trattando quest’indagine di *scambi* di *architetture*, la scelta di adottare un approccio strutturalista si è imposta, si potrebbe dire, quasi da sola.

Ciò detto, cosa ha significato, nel concreto, applicare una simile postura teorica allo studio del mercato delle case milanesi cinque e seicentesche?

Nell’economia di questo lavoro, l’adozione di una prospettiva strutturalista (dunque *relazionale*) ha implicato, anzitutto, d’indagare lo scambio immobiliare non *in sé*, bensì a partire dall’esplorazione dei *nessi* d’influenza reciproca esistenti fra le tre dimensioni – economica, materiale, sociale – che ho assunto, in via ipotetica, quali variabili esplicative del funzionamento del peculiare mercato che ho deciso di porre sotto osservazione.

Nell’avvicinarmi all’esame dei traffici edilizi della Fabbrica del Duomo, in altri termini, ho cercato di analizzare i modi di *affittare*, *vendere* e *acquistare* gli immobili milanesi osservandone costantemente le interazioni coi modi di *costruirli* e coi modi di *abitarli*, muovendo dall’ipotesi che, nel contesto della mia indagine, né la materialità degli *oggetti dello scambio*, né le identità dei *soggetti dello scambio* (e le relazioni intercorrenti fra loro) dovessero esser artificialmente accantonate o trattate alla stregua di clausole *ceteris paribus*, pena la riduzione, vieppiù dannosa, ad una spiegazione unidirezionale e

---

<sup>62</sup> *Ibidem*.

<sup>63</sup> Così M. CATTINI, *La genesi della società contemporanea*, cit., p. 10.

<sup>64</sup> Cfr. la voce *Struttura* nel “Dizionario etimologico della lingua italiana”, a cura di M. CORTELLAZZO-P. ZOLLI, Bologna 1999, Vol. V, p. 1290. Nella lingua italiana, il termine è attestato per la prima volta negli scritti di Leon Battista Alberti datati 1435-36. Al riguardo si veda anche la definizione riportata nella voce *Struttura* del “Dizionario di antropologia” curato da U. FABIETTI-F. REMOTTI, Bologna 2001, pp. 719-722, ove (p. 720) si rimarca come “il significato del termine è, in origine, ristretto a contesti architettonici: si parla della struttura di un edificio. Successivamente il termine viene applicato a contesti organici (la struttura di un organismo), per poi rapidamente estendere le sue potenzialità metaforiche alla lingua e alla società”.

monocausale di un fenomeno – il *mercato delle case* – che, come già evidenziato a più riprese, risulta, per converso, intrinsecamente complesso, multiforme e polisemico.

Se lo scambio immobiliare, in definitiva, mal si presta ad esser esaminato sulla base dell'adozione del principio d'essenzone tanto spesso invocato dagli economisti<sup>65</sup>, quanto appena detto non esclude, tuttavia, il fatto che in sede analitica si sia rivelato indispensabile isolare ciascuna delle tre variabili inizialmente selezionate, considerandone separatamente le relazioni che la legavano – *se la legavano* - alle altre due.

Sotto il profilo meramente metodologico, inoltre, il materiale archivistico raccolto – fatto di storie immobiliari dalla vita documentaria variamente lunga e composita – mi ha indotta ad ibridare, combinare e/o alternare, a seconda degli obiettivi che di volta in volta mi proponevo di raggiungere, le due tecniche d'indagine tradizionalmente utilizzate in sede storica: il *conto* e il *racconto*, le quali, lungi dall'esser forzatamente alternative, si sono rivelate, piuttosto, funzionali ad assolvere a scopi conoscitivi differenti e complementari.

I piani analitici su cui si è sviluppata l'architettura di questa ricerca, in definitiva, sono stati multipli: man mano che procedeva, l'indagine ha implicato problemi, oggetti, metodi, scale d'osservazione e partizioni cronologiche differenti<sup>66</sup>, obbligandomi a tornare e ritornare continuamente sulle tre dimensioni selezionate all'inizio del percorso (l'economia, la società, la cultura materiale), leggendole dapprima nella propria autonomia e, in un secondo tempo, nei loro molteplici nessi trasversali<sup>67</sup>.

Ne è scaturita un'architettura incrementale e, insieme, stratificata, alle cui fondamenta è stata posta – o meglio, *si è imposta da sola* - un'ulteriore variabile, che la lettura dei dati d'archivio ha rivelato costituire un'autentica “prigione di lunga durata”, difficilmente

---

<sup>65</sup> Cfr., al riguardo, le efficaci osservazioni di M. CATTINI, *La genesi della società contemporanea*, cit., pp. 10-11: “per gli storici [...] una struttura merita di essere osservata anche nei dettagli, come si fa quando si isola artificialmente un qualche elemento di un fascio di forze, ben sapendo che ciascuna di esse ha un suo preciso peso specifico e che, soprattutto, non se ne sta inerte per la nostra comodità d'osservazione. In altri termini, in Storia non vale la clausola d'essenzone spesso invocata dagli economisti (fermo restando tutto il resto...), ogni forza continuamente interagisce con le altre, complicando le cose [...]”.

<sup>66</sup> All'interno dei cent'anni compresi fra 1570 e 1670, ho utilizzato partizioni cronologiche differenti a seconda della natura dei fenomeni posti sotto esame, effettuando, talora, anche passaggi in avanti o all'indietro nel tempo ai fini di collocare con maggior precisione le osservazioni compiute; sulla pluralità delle scale cronologiche che è legittimamente possibile utilizzare per misurare i tempi degli avvenimenti storici, rimando, ancora una volta, alle considerazioni di M. CATTINI, *La genesi della società contemporanea*, cit., p. 22.

<sup>67</sup> *Mutatis mutandis*, si tratta di un procedimento narrativo in parte analogo a quello utilizzato da Simona Cerutti nel suo ultimo lavoro sulle procedure di giustizia nella Torino settecentesca: cfr. S. CERUTTI, *Giustizia sommaria. Pratiche e ideali di giustizia in una società di Ancien Régime (Torino XVIII secolo)*, Milano 2003.

modificabile o permeabile alle influenze degli altri tre fattori, e dotata, semmai, del potere d'incidere sensibilmente su ognuno di loro: la *dimensione giuridica*.

Sin dai primi passi della ricerca, in effetti, le grammatiche possessorie della proprietà e della locazione – in breve, le *regole dello scambio* - si sono segnalate alla mia attenzione come una sorta di quadro definitorio, vieppiù vincolante, delle possibilità che potevano darsi alle transazioni immobiliari, giacché, come cercherò di mostrare, i titoli di godimento degli alloggi milanesi erano in grado d'influenzare profondamente le modalità con cui tali edifici erano - o potevano essere – costruiti, gestiti, abitati, rimaneggiati.

Qualche parola, infine, sulla struttura di questo lavoro.

Sono stati, si può dire, gli stessi quesiti di ricerca a dettarne l'architettura complessiva: queste pagine, infatti, risultano organizzate in cinque capitoli, ciascuno corrispondente a una diversa fase dell'indagine compiuta.

Nel primo capitolo - sulla base, in prevalenza, degli studi esistenti in materia - viene presentata la città, nella sua duplice accezione di *urbs* e di *civitas*. Posta la mancanza, già ricordata, di una sintesi di storia urbana passibile di fornire un quadro generale e compiutamente integrato della morfologia fisica e della topografia socio-economica ambrosiana cinque e seicentesca, il capitolo costituisce, indirettamente, anche un tentativo di effettuare un primo bilancio sulla storia urbana milanese, tracciando una sorta di agenda di questioni non ancora esplorate sullo spazio, *materiale* e *umano*, del capoluogo lombardo durante l'Antico Regime.

Il secondo capitolo è consacrato alla descrizione delle architetture giuridiche e istituzionali che, come s'è appena detto, presiedevano, in senso definitorio e vincolante, alle modalità di commercio degli edifici fabbriceriali. Vi vengono descritti dapprima la Fabbrica del Duomo e il suo ruolo in città, e, in seconda battuta, le possibilità contrattuali che, sia sotto il profilo delle locazioni che sotto quello delle compravendite, si davano allo scambio immobiliare nell'arco cronologico prescelto.

I restanti capitoli sono dedicati, poi, alla disamina *relazionale* delle tre variabili la cui articolazione costituisce l'oggetto specifico di questa ricerca. Ciascuno di essi si propone d'indagare, precisamente, una peculiare dimensione dello scambio immobiliare (quella materiale, quella sociale, e, per concludere, quella economica) osservata dapprima in senso statico, poi dinamico, e infine posta in rapporto (statico e dinamico) con le altre due dimensioni.

I capitoli in questione, come già anticipato, sono stati volutamente concepiti in senso cumulativo e incrementale: man mano che ponevo sotto osservazione ogni singola variabile, ho proceduto ad arricchire progressivamente il quadro analitico, ispessendo o assottigliando, sulla base dei risultati ottenuti, i nessi relazionali con le altre due dimensioni, fino a giungere ad elaborare, nelle conclusioni, una sorta di disegno finale dell'architettura dei rapporti fra i tre fattori considerati.

In ogni capitolo, infine, ho cercato di utilizzare, incrociandole, le informazioni desunte da tutte le testimonianze che mi è stato possibile compulsare – preventivamente organizzate in un apposito *database*<sup>68</sup>-, nonché di tentare, mediante l'adozione di un approccio eminentemente lessicale alle fonti<sup>69</sup>, di lasciare, fin dove possibile, direttamente la parola alle *parole* dei protagonisti delle storie di cui parlano queste pagine.

---

<sup>68</sup> Cfr. § 2.2.

<sup>69</sup> Sulla fruttuosità di un approccio lessicale alla città – di cui faccio uso, in particolare, nei § 3.1. e 3.2. – rimando alle considerazioni e alla bibliografia citata nei due paragrafi in questione.

## CAPITOLO I

### *La città, prima di tutto*

“Poco saprei dirti d’Aglaura fuori delle cose che gli abitanti stessi ripetono da sempre: una serie di virtù proverbiali, d’altrettanto proverbiali difetti, qualche bizzarria, qualche puntiglioso ossequio alle regole. Antichi osservatori, che non c’è ragione di non supporre veritieri, attribuirono ad Aglaura il suo durevole assortimento di qualità, certo confrontandole con quelle d’altre città dei loro tempi. Né l’Aglaura che si dice né l’Aglaura che si vede sono forse molto cambiate da allora, ma ciò che era eccentrico è diventato usuale, stranezza quello che passava per norma, e le virtù e i difetti hanno perso eccellenza o disdoro in un concerto di virtù e difetti diversamente distribuiti [...].

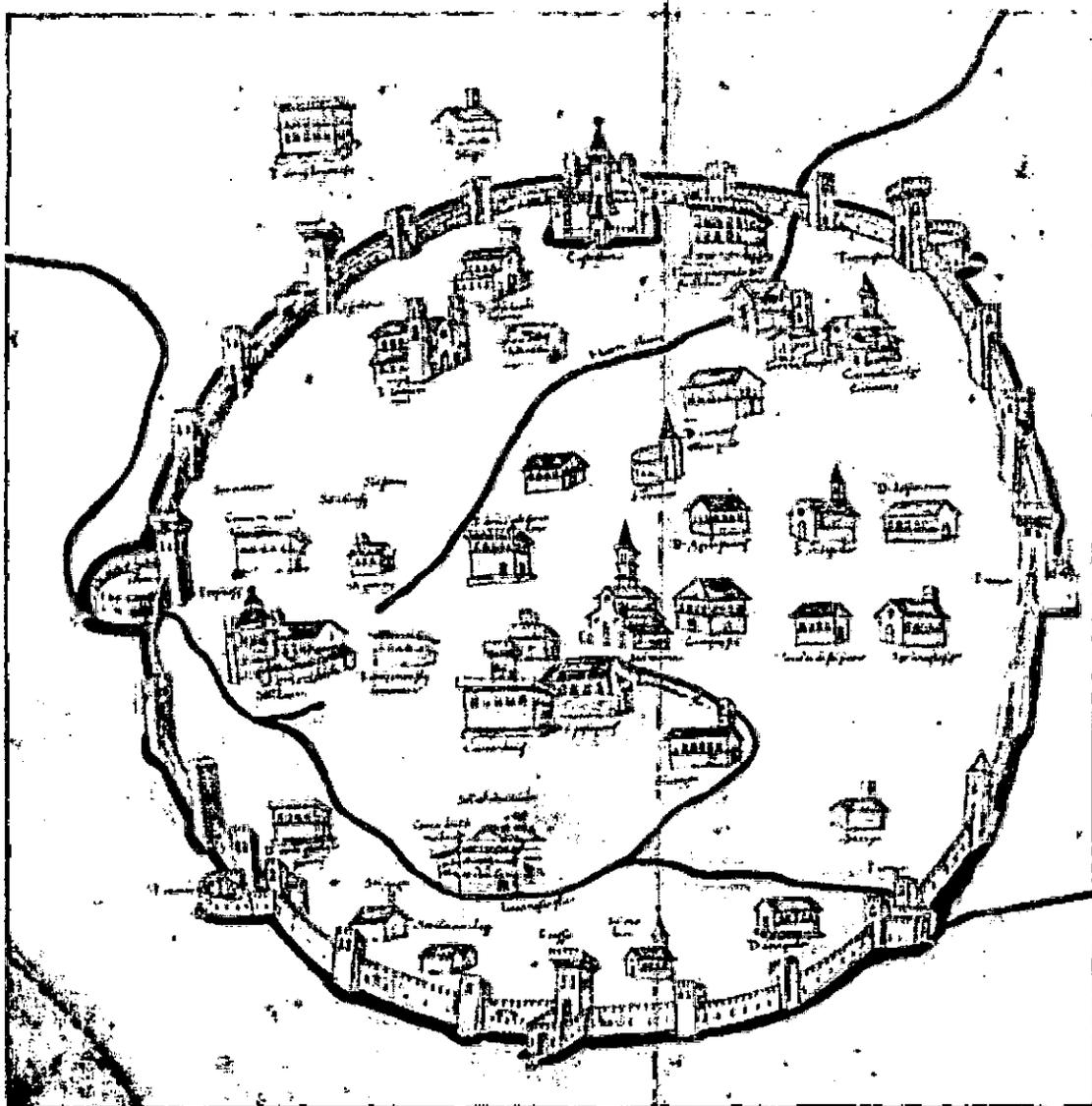
Se dunque volessi descriverti Aglaura tenendomi a quanto ho visto e provato di persona, dovrei dirti che è una città sbiadita, senza carattere, messa lì come viene. Ma non sarebbe vero neanche questo: a certe ore, in certi scorci di strade, vedi aprirsi davanti il sospetto di qualcosa d’inconfondibile, di raro, magari di magnifico; vorresti dire cos’è, ma tutto quello che s’è detto d’Aglaura finora imprigiona le parole e t’obbliga a ridere anziché a dire [...].”

[ITALO CALVINO, *Le città e il nome*, in ID., “Le città invisibili”, cit., pp. 66 - 67]



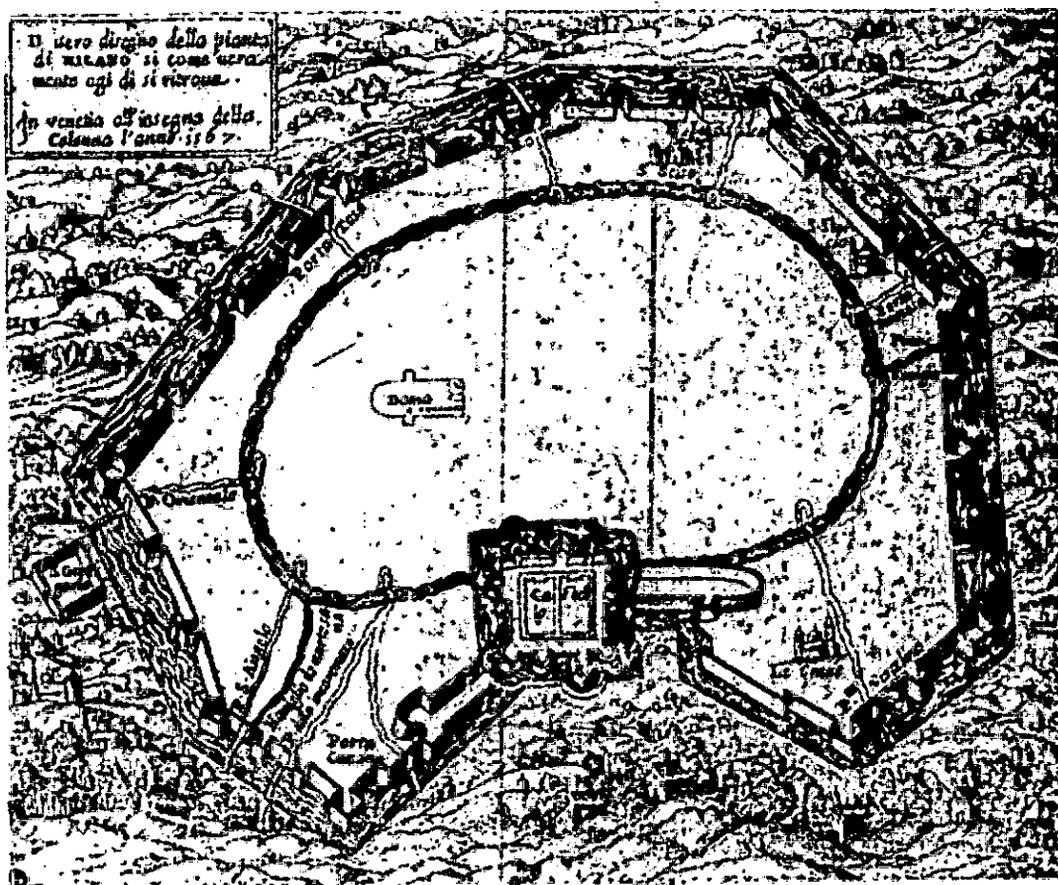
Anonimo,  
*metà XIV secolo*  
(Biblioteca Ambrosiana, Milano)

Fonte: [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)



Pietro del Massaio,  
1475

Fonte: [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)

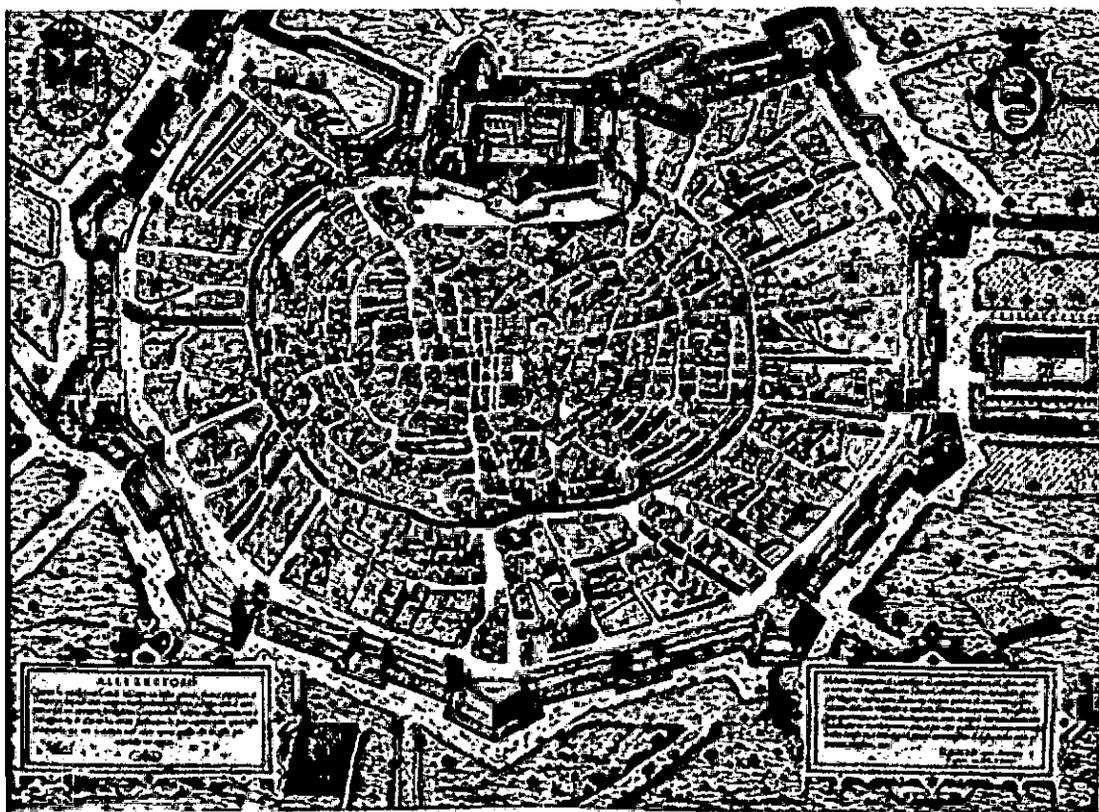


Anonimo,  
1567

Pubblicata in:

*Il vero disegno della pianta di Milano si come veramente ogi si ritrova. In Venetia all'insegna della Colonna, "Raccolta de' disegni delle più illustri città et fortezze del Mondo", edita da Giulio Ballino, Venezia 1567.*

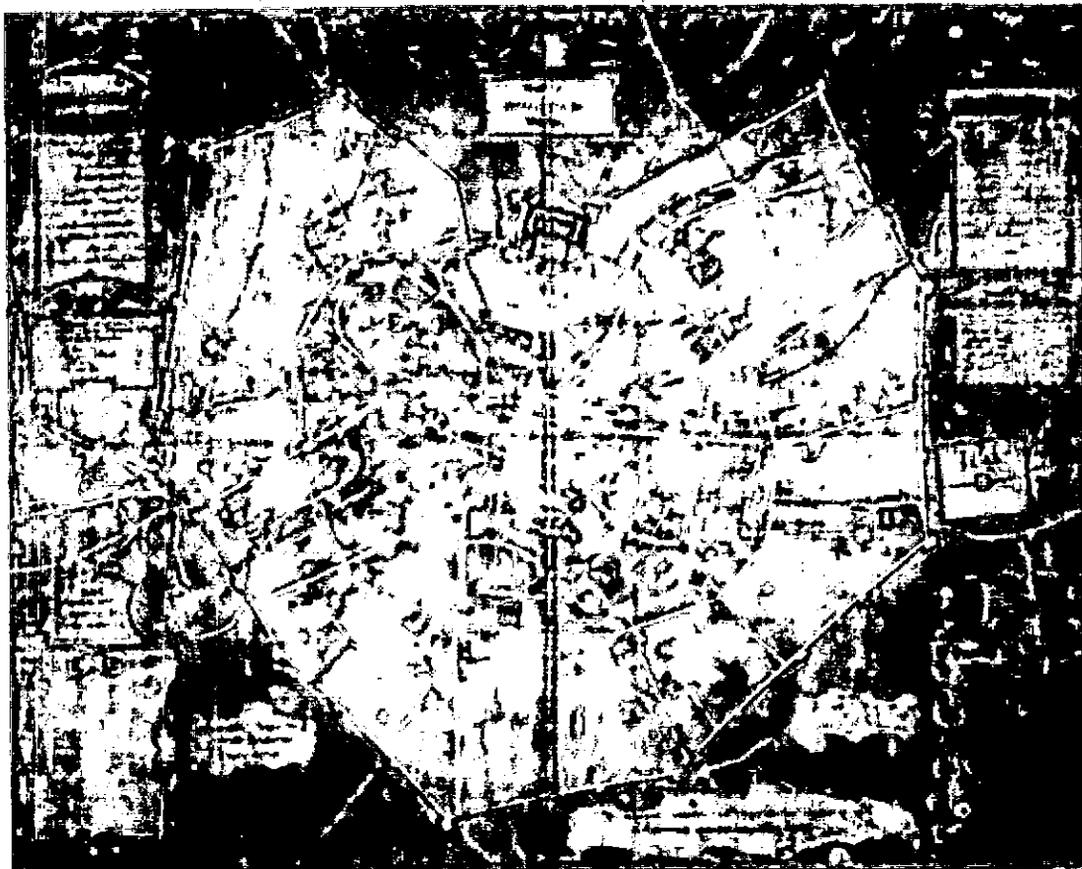
Fonte: [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)



Antonio Lafrery,  
1573

*Legenda:* "Milano computatovi il castello è di circuito miglia dieci, il castello solo è di circuito un miglio. Ha una chiesa cathedrale sotto il nome della gloriosissima Vergine Maria, tutta di marmo bianco, quale è di così meravigliosa bellezza che è cosa stupenda a vederla. Parrocchie novantasei, monasteri di frati quaranta, e di monache cinquanta, cento scuole di uomini devoti, uno spedale che ne mantiene nove altri, e poi oltre quello e quelli, sono molti e altri luoghi pii, e belli e per i poveri comodissimi; d'edifici ne ha molti, et palazzi bellissimi".

*Fonte:* [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)



Francesco Maria Richini,  
(Ingegnere della Fabbrica del Duomo di Milano),  
1603

Fonte: [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)



Marco Antonio Barateri,  
*La gran città di Milano,*  
1629

*(dedicata al Cardinale Federico Borromeo)*

Fonte: [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)



Daniel Stoopendaal,  
1704

Publicata in:  
Graevius, *Thesaurus antiquitatum et historiarum Italiae*, Leida 1704

Fonte: [www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm](http://www.storiadimilano.it/citta/mappe/mappe.htm)

### 1.1. La città come *attore*

Scopo del presente capitolo è delineare, dapprima sotto un profilo statico e, in un secondo momento, dal punto di vista dinamico, gli elementi che contribuirono a caratterizzare lo spazio urbano ambrosiano nel periodo oggetto di quest'indagine, costituito dall'arco di tempo compreso tra la metà del XVI e la fine del XVII secolo.

L'obiettivo che si vuole raggiungere, più precisamente, non è tanto quello di ricostruire in maniera esaustiva la struttura e l'evoluzione della morfologia fisica e socio-economica della Milano cinque-seicentesca (impresa che richiederebbe ben altro spazio e, soprattutto, l'utilizzo di fonti adeguate allo scopo), quanto, piuttosto, di porre in evidenza i principali elementi di organizzazione del tessuto cittadino che, in vario modo, incisero sulle forme e sui meccanismi dello scambio immobiliare.

I due fenomeni che si è deciso di porre al centro di questo lavoro – gli *usi* dello spazio urbano e le modalità di gestione e d'occupazione degli edifici cittadini – non possono, in effetti, esser compresi se non a partire da una conoscenza preliminare della città, intesa nella sua duplice accezione di *urbs* (lo spazio fisico) e *civitas* (la comunità dei suoi abitanti)<sup>70</sup>.

Lo spazio, infatti, non è un mero scenario inerte, e ciò nella misura in cui rappresenta la materia stessa che gli uomini scambiano e si trasmettono: esso, inoltre – è, questa, una delle ipotesi cardine da cui muove la presente indagine –, si configura come un vero e proprio *attore*<sup>71</sup> che influenza, e che viene a sua volta influenzato, dalle relazioni sociali ed economiche che si esplicano al suo interno.

Conviene, dunque, prendere le mosse dalla presentazione, sulla base degli studi esistenti in materia<sup>72</sup>, delle caratteristiche della *città di pietra* e della *città degli uomini*, collocandole

---

<sup>70</sup> Si tratta di una distinzione ben messa in rilievo da B. MARIN, *Lexiques et découpages territoriaux dans quelques villes italiennes (XVIe-XIXe siècle)*, in "Les divisions de la ville", a cura di C. TOPALOV, Paris 2002, pp. 9-46.

<sup>71</sup> Cfr. B. LEPETIT, *La storia urbana in Francia. Scenografia di uno spazio di ricerca*, cit., p. 657.

<sup>72</sup> È opportuno rilevare, al riguardo, come lo spazio urbano milanese tra il XVI ed il XVII secolo, oggetto d'attenzione soprattutto da parte degli storici dell'arte e dell'architettura, costituisca un terreno d'indagine ancor poco battuto dalla storia economica e sociale. La mancanza di studi sull'argomento è rimarcata anche da Stefano D'Amico, autore di uno dei pochi lavori disponibili in materia (condotto a partire dallo spoglio degli *status animarum* parrocchiali), il quale afferma che nella produzione storiografica sul capoluogo lombardo tra Cinque e Seicento "le dimensioni stesse della città e l'incompletezza delle fonti hanno scoraggiato qualsiasi tentativo di sintesi in un quadro tradizionale di storia urbana, rendendo arduo avvicinarsi ad un'analisi complessiva", con la conseguenza che "le strutture del tessuto urbano e la sua organizzazione sociale costituiscono un territorio quasi del tutto inesplorato": cfr. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città. Sistema produttivo e spazio urbano a Milano fra Cinque e Seicento*, Milano 1994, p. 11.

nel quadro più ampio dell'evoluzione economica, demografica e politica urbana nel periodo considerato.

## 1.2. Il paesaggio fisico: la morfologia dello spazio urbano milanese

“Capo e metropoli [...] la quale non fuori di ragione tra le principali città d'Italia ha conseguito il titolo di grande, perché veramente e per circuito e per la copia del popolo, è così degna di questo nome che chi mira in essa la capacità et la moltitudine delle case giudica che non si possa trovar mai tanto numero d'abitatori che basti ad empirla et chi per opposto guarda all'infinito popolo che qui si vede giudica che non si possano in luogo vicino ritrovar tante habitationi che lo capiscano tutto. E' il recinto di questa città intorno ad otto miglia [...]. Ha infinita copia d'artefici, inventrice delle pompe e dell'uso del vestire il che fa con tanta et ricchezza et bellezza et attillatura che tutte queste cose pare che l'altre città l'apprendano solamente da lei [...]. E' piena di nobiltà conservata dai cavalieri con splendore et magnificenza [...]. E' ricchissima, ma di ricchezza piuttosto comunicante in molti che raccolta in pochi”. Così G. B. Leoni, nell'ultimo scorcio del XVI secolo, descriveva la città di Milano in una relazione indirizzata al duca Francesco Maria II della Rovere<sup>73</sup>.

Visitatori ed ambasciatori cinque-seicenteschi erano pressoché concordi col Leoni nell'affermare che il capoluogo lombardo facesse impressione per via della sua vastità (“Milano la grande”), della sua copiosa popolazione, dell'importanza delle sue industrie e dei suoi commerci e, non ultima, della fertilità e prosperità del suo territorio<sup>74</sup>: “intorno a questa città” – rilevava infatti un anonimo cronista a metà Cinquecento - “è una nobil regione sì per la buona aria, sì per lo terreno fertile, et che v'ha d'ogni cosa dovizia. La onde essa città piena del suo natio popolo, et reggendosi in sulle proprie forze fu sempre a capo di gente: et quante volte è stata distrutta, tante s'è rifatta per la grassezza dei campi, et per l'aver l'alpi propinque”<sup>75</sup>. Verso la fine dello stesso secolo Giovanni Botero si

<sup>73</sup> Si tratta di un brano citato da A. GROHMANN-S. GRASSI, *La Segreteria di Stato di Sua Santità e la Milano nell'età del barocco*, in “Millain the great. Milano nelle brume del Seicento”, a cura di A. DE MADDALENA, Milano 1989, pp. 267 – 284, p. 267.

<sup>74</sup> Per una visione d'insieme sui resoconti di viaggio relativi al capoluogo lombardo, nonché sulle cautele che è necessario utilizzare nel maneggiare tali testimonianze come fonti storiche, si vedano, rispettivamente, *Milano e l'Europa. Viaggiatori e memorie 1594–1986*, a cura di A. BRILLI, Città di Castello 1997, e P. BURKE, *Il fascino discreto di “Millain the great” nelle memorie di visitatori britannici del Seicento*, in “Millain The Great”, cit., pp. 141–68.

<sup>75</sup> M. C. GOZZOLI, *Milano nelle descrizioni dei viaggiatori stranieri*, in “Storia illustrata di Milano”, a cura di F. DELLA PERUTA, Milano 1993, Vol. VII, pp. 1581–99, in particolare p. 1581.

poneva, con toni invero non molto differenti, il seguente interrogativo: “evvi Ducato o più dovizioso di vettovaglie, grani, risi, bestiami, latticini, vini, lini; o più pieno di artefici e traffichi; o più copioso di gente e d’habitatori; o più comodo di sito?”<sup>76</sup>.

Come i frammenti appena citati ben evidenziano, la storia di Milano non può esser adeguatamente compresa se non a partire dal virtuoso rapporto che la città, nel corso dei secoli, andò instaurando col territorio circostante.

Fondata in epoca romana lungo la fascia delle risorgive, laddove, tra il Ticino e il Mincio, il comprensorio alpino cedeva il passo alla fertile pianura irrigua padana, la capitale lombarda poté svilupparsi e prosperare anche, e soprattutto, grazie al felice connubio tra i vantaggi di una posizione geografica eccezionalmente favorevole e gli effetti, altrettanto positivi, di un’incessante attività di trasformazione dell’ambiente naturale ad opera dell’uomo. L’ubicazione in un territorio di per sé ricco di risorse e materie prime (acqua e legno, in primo luogo), unita alla precoce adozione di tecniche agricole d’avanguardia<sup>77</sup> ed allo sviluppo, sin dall’età medievale, di una rete di canali di comunicazione ad ampio

---

<sup>76</sup> G. BOTERO, *Le Relazioni universali*, Brescia 1595, p. 52. Simili versi, del resto, riecheggiavano quanto, già a fine Duecento, il frate domenicano Bonvesin da la Riva aveva annotato nel suo celebre *De Magnalibus Mediolani*: “si considerino infatti tanto la posizione quanto le abitazioni del suo così grande contado e della sua diocesi, e la qualità e quantità dei suoi abitanti. Si considerino ancora la fertilità del suolo e l’abbondanza di ogni bene di cui abbisognano gli uomini”: cfr. B. DA LA RIVA, *De Magnalibus Mediolani*, citato in G. S. RONDININI, *Vie, piazze, dimore: aspetti dell’urbanistica di Milano medievale*, in “Storia illustrata di Milano”, cit., Vol. II, pp. 321 – 338, p. 321.

<sup>77</sup> Come rileva Domenico Sella, da Nord a Sud lo Stato di Milano presentava, sotto il profilo morfologico, una successione di quattro aree naturali altamente complementari: una zona montagnosa con alture di oltre 700 metri, corrispondente a circa il 30% della superficie del Ducato, ricca di foreste di conifere e pascoli naturali; un’area collinare posta tra i 300 ed i 700 metri di altezza, che copriva il 20% del territorio ed era l’*habitat* privilegiato del bosco ceduo, del castagno e della vite; un altipiano asciutto largo da 20 a 30 km, compreso tra i 150 e i 300 m di altitudine, che occupava il 10% dell’area lombarda ed era caratterizzato da terreni ghiaiosi e porosi, basse falde freatiche, corsi d’acqua rarefatti e poco adatti all’irrigazione, ove si praticava un tipo di agricoltura promiscua dai bassi rendimenti, che alternava ai seminativi coltivati a cereali alberi da frutta, gelsi e vigneti; ed infine la bassa pianura irrigua, ricca di fiumi, risorgive, fontanili, ove sin dall’età medievale la creazione di una rete capillare di canali d’irrigazione e lo sviluppo di un sistema di colture a rotazione continua avevano consentito di rompere il circolo vizioso dell’agricoltura promiscua, sostituendolo col circolo virtuoso di un’agricoltura intensiva dagli elevati rendimenti. Cfr. D. SELLA, *L’economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., pp. 19-24. Sul modello colturale dell’agricoltura irrigua lombarda, e sulla peculiare “civiltà idraulica” che esso contribuì a creare, si vedano le suggestive analisi confluite nell’opera collettanea *Storia dell’agricoltura italiana in età contemporanea*, a cura di P. BEVILACQUA, Venezia 1989 (in particolare il Vol. I, intitolato *Spazi e Paesaggi*), nonché i seguenti contributi, fondativi e forieri di spunti per le ricerche successive: *Aspetti di vita agricola lombarda, secoli XVI – XIX*, a cura di M. ROMANI, Milano 1973; ID., *L’agricoltura in Lombardia dal periodo delle riforme al 1859. Struttura, organizzazione sociale e tecnica*, Milano 1957; A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit.; L. FACCINI, *op. cit.* Sull’importanza degli sviluppi agricoli ai fini della crescita urbana si vedano, infine, i saggi raccolti in *Rural change and urban growth 1500–1800*, a cura di C. W. CHALKIN – M. A. HAVINDEN, Londra 1974.

raggio<sup>78</sup>, aveva infatti consentito alla città di superare indenne molte crisi di sussistenza, contribuendo a diffondere quel mito dell'abbondanza alimentare - estremamente ricorrente, come si è visto, nelle descrizioni coeve - secondo cui "si dice per proverbio: solo in Milano si mangia"<sup>79</sup>.

Tra Cinque e Seicento, i confini tra la metropoli e il suo contado erano delimitati dalla cerchia dei bastioni<sup>80</sup>, edificata su iniziativa del governatore spagnolo Ferrante Gonzaga in un periodo - gli anni compresi tra 1548 e 1560 - di forte espansione demografica e di rimarchevole crescita economica<sup>81</sup>.

Dotata di un andamento irregolarmente circolare, con una profonda rientranza a Nord Ovest in corrispondenza del Castello di Porta Giovia, la nuova muraglia, che andava a sostituire la precedente del XII secolo, si estendeva per un perimetro complessivo di poco superiore agli undici km, e presentava sei varchi d'accesso (le Porte Orientale, Romana, Comasina, Nuova, Vercellina e Ticinese) da cui si dipartivano i maggiori assi viari che collegavano Milano cogli altri centri del Ducato<sup>82</sup>.

A seguito dell'ultimazione della cinta spagnola i contorni del capoluogo lombardo si assestarono, e la metropoli assunse i limiti fisici ed amministrativi che avrebbe serbato per un periodo plurisecolare: le successive vicende politiche, economiche e demografiche, infatti, fecero sì che la superficie racchiusa nel perimetro dei bastioni, pari a circa

---

<sup>78</sup> La vicinanza del Po e, soprattutto, della Via Emilia poneva Milano al crocevia di un sistema di comunicazioni che connetteva l'Italia centrale con l'Adriatico, la Svizzera ed i bacini del Rodano e del Reno: su questo punto, cfr. G. DENTI - A. MAURI, *Milano. L'ambiente, il territorio, la città*, Firenze 2000, pp. 9-11. L'importanza delle vie di comunicazione nel favorire e condizionare lo sviluppo urbano è stata, del resto, ben messa in evidenza da Lucien Febvre laddove il celebre storico francese afferma che "è innanzitutto per una ragione di strade che si sviluppano o decadono le città; a causa delle strade qualche volta si spostano; a causa delle strade diventano centri d'accumulazione e concentrazione di prodotti agricoli o industriali di tutta una regione, o anche il centro di distribuzione e di ripartizione di prodotti lontani ed esotici. Nulla più che la storia delle strade influisce sul destino delle città, sia che alla loro origine si trovi un "episodio stradale", o una sorgente, un santuario o un'acropoli". Cfr. L. FEBVRE, *La terra e l'evoluzione umana. Introduzione geografica alla storia*, Torino 1980 [ed. orig. 1922], p. 405.

<sup>79</sup> Si tratta di un frammento del *Nuovo Itinerario d'Italia* di Andrea Scoto, pubblicato a Padova nel 1632, e citato in M. C. GOZZOLI, *Milano nelle descrizioni dei viaggiatori stranieri*, cit., p. 1581.

<sup>80</sup> Sull'edificazione della cerchia dei bastioni si veda S. LEYDI, *La linea esterna di fortificazioni di Milano*, in "Storia urbana", n. 31 (1985), pp. 3-29, e P. MEZZANOTTE - G. BASCAPÈ, *Milano nell'arte e nella storia. Storia edilizia di Milano*, Milano s.d., p. 46.

<sup>81</sup> Nei primi decenni di dominazione spagnola lo sviluppo della popolazione milanese fu notevolissimo: nell'arco di poco più che un trentennio, infatti, i circa 60.000 abitanti del 1541 aumentarono del 76,6%, attestandosi a quota 106.000 nel 1574. Sulle dinamiche demografiche della città tra Cinque e Seicento si veda § 1.4.

<sup>82</sup> Le principali mete che era possibile raggiungere da tali ingressi erano, rispettivamente, Como e la valle dell'Olona da Porta Comasina; Monza e la zona dell'Adda da Porta Orientale; la pianura lodigiana da Porta Romana; Pavia e Vigevano da Porta Ticinese, ed infine Novara e la valle del Ticino da Porta Vercellina.

ottocento ettari, fosse sufficiente ai bisogni della città sin quasi alle soglie del XX secolo<sup>83</sup>.

Da ciò derivò una perdurante e macroscopica stabilità della *forma urbis*, ampiamente documentata anche dalla ricca produzione cartografica coeva. Come ha ben posto in evidenza il geografo Lucio Gambi<sup>84</sup>, tra le piante di Antonio Lafrery (1573), Francesco Maria Ricchino (1603) e Daniel Stoopendal (1704)<sup>85</sup> le analogie sono, in effetti, molto più numerose delle differenze: tanto nelle carte cinque-seicentesche quanto in quelle del XVIII secolo, il capoluogo lombardo è rappresentato con la tipica forma a cuore conferitagli dalla cinta spagnola, dominata a Settentrione dalla mole del Castello, in prossimità del quale la nuova cerchia si riuniva alle antiche mura medievali, e ad Oriente dalla grande area del Lazzaretto, collocato ai margini esterni del perimetro cittadino. Ugualmente riconoscibili paiono, all'interno delle mappe, i principali poli funzionali urbani: le piazze del Duomo e dei Mercanti, sedi del potere religioso e civile, ed il Cordusio e il Verzaro, due tra i più importanti luoghi produttivi e commerciali della città. Ma l'elemento che, agli occhi dei contemporanei, meglio concorreva a caratterizzare il paesaggio milanese è costituito, senza dubbio, dalla massiccia presenza delle acque: le carte, infatti, disegnano un tessuto urbano solcato da una fitta maglia di canali artificiali, frutto d'ingenti investimenti realizzati a far tempo dal lontano XII secolo.

A ridosso delle antiche mura medievali scorreva la cosiddetta "fossa interna", un corso d'acqua navigabile sin dal Quattrocento lungo le cui rive si allineavano numerose "sostre"<sup>86</sup>, vere e proprie infrastrutture portuali utilizzate per scaricare ed immagazzinare i prodotti pesanti recati in città dalle due principali arterie fluviali urbane: il Naviglio Grande, che giungeva da Occidente, ed il Naviglio della Martesana, proveniente da Oriente<sup>87</sup>. Essi entravano a Milano mediante due conche, quella di Viarenna, sita nelle

---

<sup>83</sup> Fu solo a partire dall'Ottocento, infatti, che l'area posta al di fuori dei bastioni cittadini conobbe un significativo incremento demografico ed urbanistico: su questo punto, cfr. L. MOCARELLI, *Una crescita urbana fuori delle mura: Milano e i suoi "Corpi santi" tra Settecento e prima guerra mondiale*, in corso di stampa in "Espansione/contrazione. Episodi di trasformazione urbana nell'Italia delle città", a cura di M. FOLIN, Venezia, Istituto Veneto di Scienze Lettere e Arti.

<sup>84</sup> L. GAMBI-M. C. GOZZOLI, *Milano*, in "Le città nella storia d'Italia", a cura di C. DE SETA, Roma 1982.

<sup>85</sup> Sulla cartografia milanese d'Età moderna si veda anche il lavoro di sintesi di M. SAVOJA, *L'immagine della città: la cartografia milanese (sec. XVI-XIX)*, in "Storia illustrata di Milano", cit., Vol. VI, pp. 961-79.

<sup>86</sup> Sul ruolo delle sostre nell'economia urbana, cfr. L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit., pp. 48-49.

<sup>87</sup> Le merci trasportate lungo i Navigli erano le più svariate: dai combustibili ai materiali da costruzione, dal bestiame ad alcuni generi alimentari (vino, pesce, spezie *in primis*). Sulla varietà di prodotti condotti in città via acqua cfr. S. BOBBI, *La navigazione sul naviglio della Martesana dal XVI al XIX secolo*, in "Cinquecento anni di naviglio Martesana (1497-1997)", a cura di C. TANGARI, Milano 1998, pp. 33-53. Più in generale, sulla storia dei Navigli, si veda G. CODARA, *I navigli della vecchia Milano*, Milano 1927.

vicinanze di Porta Ticinese, ed il “tombone” di S. Marco, posto tra Porta Nuova e Porta Comasina<sup>88</sup>. Mediante la fossa interna, inoltre, i Navigli comunicavano con tre bacini artificiali utilizzati come approdi, il più importante dei quali – il cosiddetto “Laghetto di Santo Stefano”, sito nel cuore della parrocchia di Santo Stefano in Brolo - era stato appositamente creato, a fine Trecento, per facilitare il trasporto e lo scarico dei marmi e dei laterizi destinati all’edificazione della cattedrale cittadina<sup>89</sup>.

Completavano, infine, il sistema idrografico urbano numerose rogge e canali d’irrigazione, che percorrevano la zona fra le due cerchie assicurando un adeguato approvvigionamento a orti e giardini, e diversi corsi d’acqua minori (tra cui la Vettabbia di Porta Ticinese ed il Borgognone di Porta Tosa) impiegati prevalentemente per scopi produttivi e manifatturieri<sup>90</sup>.

La cartografia coeva dà conto, parimenti, dell’impianto radiocentrico della città, suddivisa grossomodo in due zone di diversa estensione: un nucleo più antico che copriva all’incirca 264 ettari, stretto dall’anello della fossa interna e delle vecchie mura comunali, fittamente edificato e popolato<sup>91</sup>, ed una fascia di 560 ettari compresa tra i Navigli e la nuova cerchia bastionata, nella quale le case si addensavano lungo gli assi viari che collegavano le porte medievali a quelle spagnole, lasciando spazio, tra un canale di comunicazione e l’altro, a terreni ed ortaglie interrotti da complessi religiosi e monastici. La distribuzione della popolazione rivela l’esistenza di una notevole sperequazione tra le due aree: nel 1560, la

---

<sup>88</sup> Sul ruolo assunto dai Navigli nel definire l’identità milanese, cfr. E. MALARA, *Milano città porto*, Milano 1996; sul significato della loro scomparsa a seguito dei lavori di copertura realizzati dall’amministrazione fascista negli anni Trenta del secolo scorso, cfr. A. INGOLD, *Négociier la ville. Projet urbain, société et fascisme à Milan*, Paris 2003.

<sup>89</sup> Il laghetto, attiguo alla Chiesa di Santo Stefano in Brolo ed all’Ospedale Maggiore, era stato creato nel 1388, anno in cui la Veneranda Fabbrica del Duomo aveva ottenuto da Gian Galeazzo Visconti la concessione per aprire un bacino sul Naviglio per scaricarvi i marmi provenienti, via d’acqua, dalle cave di Candoglia. Nel 1857, date le diminuite necessità del cantiere e, soprattutto, i gravi problemi d’igiene pubblica provocati dall’acqua stagnante del Laghetto, il bacino venne coperto ed interrato. Al suo posto a ricordarlo c’è, oggi, via Laghetto.

<sup>90</sup> La gestione di tali canali, in realtà, presentava elementi di notevole complessità: i corsi d’acqua, infatti, erano tutt’uno con un sistema stratificato in cui la proprietà pubblica dei Navigli si mischiava coi diritti dei privati intestatari delle rogge da essi derivate. In conseguenza di ciò, sui canali convergevano interessi molteplici e contrastanti. Se da un lato, infatti, le esigenze della navigazione mal si conciliavano con gli impieghi dei salti d’acqua a scopo produttivo, dall’altro non erano rari i conflitti tra coloro che intendevano utilizzare le acque per la macinazione dei grani e chi, invece, propendeva per un loro impiego più propriamente manifatturiero. Sino a Settecento inoltrato, ad ogni modo, furono gli usi connessi alla navigazione, in primo luogo, e le finalità molitorie, in subordine, a prevalere sugli altri impieghi. Su questo punto, cfr. L. MOCARELLI *Una realtà produttiva*, cit., pp. 48 - 53.

<sup>91</sup> Il cuore della città, d’origine romana e medievale, ancora all’inizio del XIX secolo ospitava quasi l’80% degli immobili urbani e si presentava alla vista come un labirinto di vie tortuose e abitazioni sovente in grado di raggiungere i tre-quattro piani d’altezza. Su questo punto, cfr. A. PILLEPICH, *Milano capitale napoleónienne 1800-1814*, Paris 2001, p. 21.

superficie posta tra i Navigli ed i bastioni ospitava circa 20.000 individui, contro i circa 90.000 residenti nel perimetro, ben più esiguo, circoscritto entro le mura medievali<sup>92</sup>.

Ad uno spazio così congestionato facevano da contraltare i Corpi Santi *extra muros*, una realtà territoriale di approssimativamente sessanta kmq in cui borghi piuttosto popolosi, come quello degli ortolani o dei formaggiai, convivevano con zone dall'abitato disperso, caratterizzate dalla presenza d'insediamenti fondiari talora di cospicue dimensioni<sup>93</sup>; pur denotando una vitalità crescente, quest'area periferica e semirurale, autentico punto di congiunzione tra la campagna e la città, avrebbe conosciuto un reale sviluppo edilizio e demografico soltanto a partire dal tardo XVIII secolo<sup>94</sup>.

Sotto il profilo dell'amministrazione civile e religiosa, il territorio ambrosiano era suddiviso in parrocchie, raggruppate in sei circoscrizioni corrispondenti, a loro volta, alle sei porte cittadine.

Individuare con precisione il numero ed i confini delle cure milanesi nell'arco del periodo in esame, tuttavia, è compito tutt'altro che agevole<sup>95</sup>: ad una simile impresa ostano, in particolare, due ordini di fattori.

In primo luogo, la suddivisione su base parrocchiale, per quanto ampiamente utilizzata da uffici e magistrature civiche, nei decenni in questione non trovò mai una codificazione formale e precisa da parte dell'amministrazione municipale<sup>96</sup>. Sul versante ecclesiastico,

---

<sup>92</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 25.

<sup>93</sup> Le rilevazioni catastali di metà Settecento mostrano come le proprietà fondiarie esistenti nei Corpi Santi facessero capo principalmente a monasteri, luoghi pii ed alle più cospicue famiglie della nobiltà cittadina. Fra i maggiori proprietari censiti dal "Catastino" figurano, infatti, il luogo pio di Santa Corona, le abbazie di Santa Maria, del Gratosoglio e di San Vittore al Corpo, e le famiglie Litta Visconti, Arconati, Borromeo, Erba, Clerici, Crivelli, Marzorati, Taverna. Su questo punto, cfr. L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva*, cit., p. 44.

<sup>94</sup> Secondo le stime di Stefano D'Amico, nel 1560 quest'area contava, nel complesso, circa 11.000 anime: cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 25. Già a partire dal Cinquecento si era assistito ad una intensificazione dei rapporti tra la città e tale fascia extra-urbana, cui sin dall'epoca medievale era stata attribuita una peculiare identità giuridica e amministrativa. Tuttavia i Corpi Santi andarono incontro ad un deciso sviluppo soltanto nel Settecento, in particolare al seguito della loro istituzione a comune autonomo, avvenuta nel 1782: grazie al minor costo della vita ed alla presenza di un sistema daziario piuttosto vantaggioso, tale area sarebbe divenuta un autentico polo d'attrazione demografica, manifestando un incremento della popolazione più accentuato rispetto a quello registrato dalla città murata. Sui Corpi Santi nel periodo quattro - cinquecentesco, cfr. P. BOUCHERON, *Milan et ses faubourgs: périphéries urbaines, paysage industriel et régulations urbanistiques (1400-1500)*, di prossima pubblicazione in "Società e storia", numero monografico a cura di P. LANARO-G. M. VARANINI. Sul Sette e Ottocento, si vedano invece L. MOCARELLI, *Una crescita urbana fuori delle mura*, cit.; G. BIGATTI, *Spazi urbani e industria a Milano nei decenni centrali dell'Ottocento*, cit., in particolare p. 55; C. RANZINI, *1873: Milano si espande: L'aggregazione dei Corpi Santi*, Milano 1972, p. 11; P. FINARDI, *I Corpi Santi di Porta Comasina e Porta Nuova*, in "Milano zona 2. Centro direzionale Greco Zara", Milano 1987, pp. 35-37.

<sup>95</sup> E' quanto rileva anche S. D'Amico in ID., *Le contrade e la città*, cit., p. 17.

<sup>96</sup> La scomposizione del territorio urbano in aree amministrative è, in prima istanza, l'esito di una precisa volontà di controllo e disciplinamento dello spazio da parte dei pubblici poteri, e come tale richiede, quale

inoltre, tale situazione d'incertezza fu ulteriormente pregiudicata dagli esiti della riforma avviata da San Carlo Borromeo nel 1569: la razionalizzazione dell'organizzazione medievale promossa dal vescovo ambrosiano, infatti, condusse alla soppressione ed aggregazione di numerose cure cittadine, scompaginando viepiù la già complessa mappa ecclesiastica milanese<sup>97</sup>. Se un elenco anteriore alla riforma carolina riporta 88 parrocchie, dal 1569 sino alla morte di San Carlo la situazione fu in costante evoluzione. E' assodato, ad ogni modo, che nel 1592 le parrocchie fossero complessivamente 69: cifra, questa, destinata ad accrescersi di un'unità nel 1610, per poi subire soltanto lievi variazioni nei decenni successivi<sup>98</sup> (cfr. la figura riportata nella pagina successiva<sup>99</sup>).

---

prerequisito essenziale, la presenza di un'autorità municipale forte. E' quanto documentato, ad esempio, da Robert Descimon e Jean Nagle per la Parigi d'Età medievale e moderna: cfr. R. DESCIMON-J. NAGLE, *Espace et fonction sociale: les quartiers de Paris du Moyen Age au XVIIIe siècle*, in "Annales E.S.C.", n. 34 (1979), pp. 966-83. Nel caso della Milano cinque e seicentesca, non è da escludere che la mancanza di ufficiali suddivisioni dello spazio urbano sia da ricondurre proprio alla situazione politica in cui la città venne a trovarsi al seguito della conquista spagnola. Quali che ne fossero le cause, ad ogni modo, tale mancanza produsse una situazione d'incertezza destinata a protrarsi sino all'età delle riforme settecentesche. Fu, infatti, soltanto tra la fine del XVIII secolo e l'inizio del successivo che l'amministrazione francese decise di sostituire alla ripartizione su base parrocchiale una nuova scomposizione fondata sulla costituzione di otto rioni facenti capo a quattro circondari (centro, Porte Comasina e Nuova, Orientale e Romana, Ticinese e Vercellina). Su questo punto cfr. O. FARON, *La ville des destins croisés*, cit., pp. 14-15. Per una panoramica relativa ai problemi di suddivisione dello spazio cittadino prima della riforma sette-ottocentesca, cfr. anche O. FARON-A. PILLEPICH, *Sur l'identification des espaces citadins à Milan au début du XIX siècle*, in « Mélanges de l'Ecole Française de Rome », 2 (1993) pp. 333-348, in particolare p. 333, laddove i due autori affermano: « les limites des sous-espaces urbains à Milan demeurent incertains. Pensons par exemple aux paroisses [...]: indépendamment d'innombrables variations alimentant de véritables querelles de bornage, leur tracé ne laisse pas deviner des logiques sous-jacentes. Et cette situation est renforcée par la rareté de documents qui illustrent la géographie paroissiale ».

<sup>97</sup> Sui caratteri generali della ristrutturazione parrocchiale voluta da S. Carlo, cfr. E. CATTANEO, *La religione a Milano dall'età della Controriforma*, in SdM, vol. XI, pp. 285-334, in particolare pp. 294-95.

<sup>98</sup> Nel 1610 le 70 parrocchie erano così ripartite nello spazio urbano; 51 erano interamente comprese nelle mura medievali, 11 facevano capo ad un territorio collocato parte dentro e parte fuori la cinta comunale, ma comunque rinchiuso entro la cinta dei bastioni, e 8 erano poste nell'area dei Corpi Santi. Oltre a San Calimero, San Vincenzo in Prato e San Martino al Corpo, la cui circoscrizione era totalmente esterna alla cinta medievale, anche San Babila, Santo Stefano in Brolo, San Lorenzo Maggiore, San Bartolomeo, San Sempliciano, San Nicolao, San Pietro in Campo Lodigiano e Sant'Eufemia si estendevano sino ai bastioni. Nei Corpi Santi erano invece situate Santa Maria Calvairate e San Lorenzo in Monluè, fuori Porta Orientale; San Rocco, fuori Porta Romana; San Gottardo, Ss. Nazaro e Celso e Ss. Pietro e Paolo ai Tre Ronchi, fuori Porta Ticinese; San Pietro in Sala, fuori Porta Vercellina, e Ss. Trinità, fuori Porta Comasina. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 20.

<sup>99</sup> La figura in questione, che riporta i confini parrocchiali nel 1610, è tratta da S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.

*Porta Orientale*

- 1 Metropolitana
- 2 S. Salvatore in Xenodochio
- 3 S. Raffaele
- 4 S. Paolo in Compito
- 5 S. Pietro all'Orto
- 6 S. Giorgio al Pozzo Bianco
- 7 S. Babila
- 8 S. Stefano in Borgogna
- 9 S. Maria alla Passarella
- 10 S. Vito in Pasquirolo
- 11 S. Stefano in Brolo

*Porta Nuova*

- 12 Ss. Cosma e Damiano
- 13 S. Pietro in Comaredo
- 14 S. Martino in Nosiola
- 15 S. Stefano in Nosiola
- 16 S. Vittore ai 40 Martiri
- 17 S. Andrea alla Pusterla
- 18 S. Donnino alla Mazza
- 19 S. Primo
- 20 S. Bartolomeo

*Porta Comasina*

- 21 S. Sulpiciano
- 22 S. Carpofo
- 23 S. Eusebio
- 24 S. Protaso al Castello
- 25 S. Silvestro
- 26 S. Giovanni alle 4 Facce
- 27 S. Marcellino
- 28 S. Tommaso in Terra Mara
- 29 S. Protaso ad Monacos
- 30 S. Michele al Gallo
- 31 S. Maria Segreta

*Porta Vercellina*

- 32 S. Giovanni sul Muro
- 33 S. Maria alla Porta
- 34 S. Nicolao
- 35 S. Pietro sul Dosso
- 36 S. Martino al Corpo
- 37 S. Pietro alla Vigna
- 38 S. Lorenzino
- 39 S. Maria Podone
- 40 S. Vittore al Teatro
- 41 S. Mattia alla Moneta

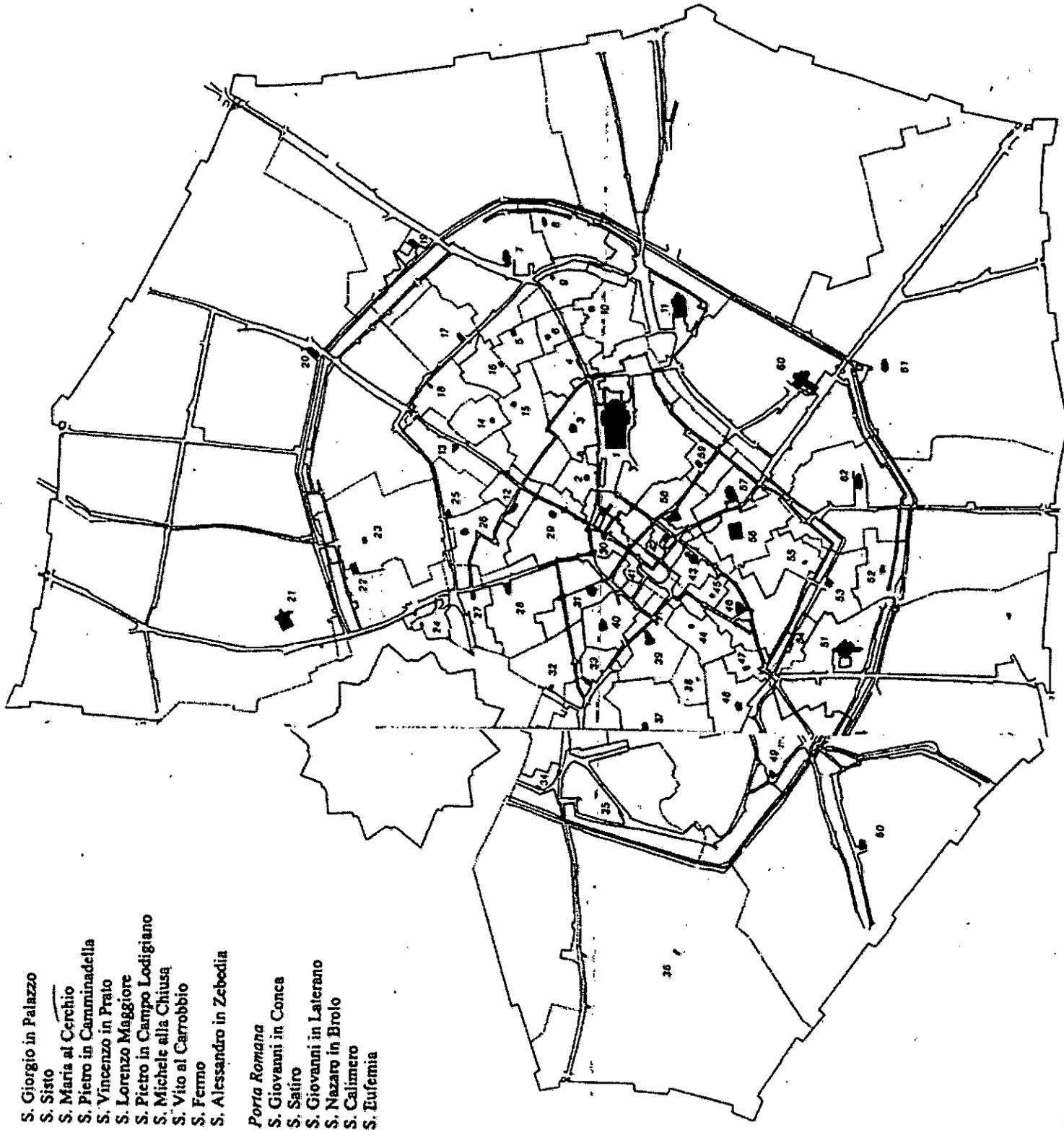
*Porta Ticinese*

- 42 S. Maria Beltrade
- 43 S. Sebastiano
- 44 S. Maurizio
- 45 S. Ambrogino in Solariolo

- 46 S. Giorgio in Palazzo
- 47 S. Sisto
- 48 S. Maria al Cerchio
- 49 S. Pietro in Camminadella
- 50 S. Vincenzo in Prato
- 51 S. Lorenzo Maggiore
- 52 S. Pietro in Campo Lodigiano
- 53 S. Michele alla Chiesa
- 54 S. Vito al Carrobbio
- 55 S. Fermo
- 56 S. Alessandro in Zebedia

*Porta Romana*

- 57 S. Giovanni in Conca
- 58 S. Satiro
- 59 S. Giovanni in Laterano
- 60 S. Nazaro in Brolo
- 61 S. Calimero
- 62 S. Eufemia



La carta del 1610 evidenzia con chiarezza l'estrema eterogeneità dell'universo parrocchiale, all'interno del quale convivevano unità territoriali di taglia sensibilmente differente: sovrapponendola idealmente alle vedute urbane coeve, è immediato osservare come le cure situate nel cuore medievale della città, dotate di una superficie di gran lunga inferiore a quella delle parrocchie poste a cavaliere tra le due cerchie murarie, rispetto a queste recassero traccia di un'urbanizzazione molto più intensa e precoce, ben riconoscibile nella fitta trama edilizia e nell'estrema tortuosità delle strade.

I dati desumibili dagli *status animarum*, a loro volta, confermano, e insieme rafforzano, quest'impressione visiva: i censimenti più completi ed esaustivi giunti sino a noi - anch'essi datati 1610<sup>99</sup> - mostrano, in effetti, come nelle cure centrali (San Michele sotto il Duomo, San Raffaele, San Satiro, Santo Stefano in Brolo: cfr. Tabella I) la densità abitativa si attestasse su cifre decisamente più alte della già elevata media complessiva, pari a 19,3 abitanti per unità immobiliare<sup>100</sup>.

---

<sup>99</sup> Si tratta di dati relativi a 31 parrocchie, tutte collocate entro la cinta spagnola (cfr. Tabella I).

<sup>100</sup> Si trattava di un valore più che doppio a quello rilevato in altre città: più o meno nello stesso periodo, infatti, a Genova la densità abitativa media era pari a 8 abitanti per casa (cfr. G. FELLONI, *Per la storia della popolazione di Genova nei secoli XVI e XVII*, in "Archivio storico italiano", 1952, pp. 236-55), a Lione 8,5, e a Madrid 8,7 (su Lione e Madrid cfr. O. ZELLER, *Les recensements lyonnais de 1597 et 1636. Démographie historique et géographie sociale*, Lyon 1983, p. 148).

**Tab. I: Popolazione, case e densità abitativa in 31 parrocchie *intra muros* nel 1610 (\*)**  
 Fonte: S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 161.

Porta	Parrocchia	Abitanti	Nuclei	Case	Abitanti per nucleo (media)	Abitanti per casa (media)
PO	S. Michele sotto il Duomo	1 463	333	55	3,8	26,6
PO	S. Raffaele	1 941	435	76	4,5	25,5
PO	S. Stefano in Brolo	9 098	1 949	400	4,7	22,7
PO	S. Tecla	3 318	652	163	5,1	20,4
PO	S. Paolo in Compito	1 372	255	71	5,4	19,3
PO	S. Salvatore in Xenodochio	669	121	38	5,5	17,6
PO	S. Babila	7 727	1 967	-	3,9	-
PO	S. Vito in Pasquirolo	1 238	275	60	4,5	22,6
PO	S. Stefano in Borgogna	798	214	46	3,7	17,3
PO	S. Maria alla Passerella	796	187	41	4,3	19,4
PN	S. Primo	676	150	35	4,5	19,3
PN	S. Martino in Nosigia	216	32	21	6,8	10,3
PN	S. Pietro in Cornaredo	1 137	239	74	4,8	15,4
PN	S. Vittore ai 40 Martiri	373	67	42	5,6	8,9
PC	S. Maria Segreta	2 098	381	112	5,5	18,7
PC	S. Carpofo	3 166	-	174	-	18,2
PC	S. Giovanni alle 4 Facce	402	51	44	7,9	9,1
PC	S. Michele al Gallo	727	150	65	4,8	11,2
PC	S. Marcellino	2 267	414	121	5,5	18,7
PV	S. Giovanni sul Muro	1 210	233	76	5,2	15,9
PV	S. Nicolao	1 067	220	48	4,8	22,2
PV	S. Vittore al Teatro	1 429	288	-	5,0	-
PT	S. Lorenzo Magg. di fuori	4 841	1 259	173	3,8	28,0
PT	S. Maria al Cerchio	465	91	26	5,1	17,9
PT	S. Pietro in Camminadella	1 283	307	93	4,2	13,8
PT	S. Alessandro in Zebedia	846	151	44	5,6	19,2
PT	S. Maurilio	370	55	31	6,7	12,0
PT	S. Michele alla Chiusa	752	223	65	3,4	11,6
PR	S. Nazaro in Brolo	4 797	985	270	4,9	17,8
PR	S. Satiro	1 443	277	52	5,2	22,7
PR	S. Calimero	1 631	444	102	3,7	16,0
<b>Totale</b>		<b>59 616</b>	<b>12 397</b>	<b>2 618</b>	<b>4,5</b>	<b>19,3</b>

(\*) In evidenza: le parrocchie in cui, nel periodo considerato, la Fabbrica del Duomo possedeva delle proprietà immobiliari. Questa convenzione verrà mantenuta anche nelle tabelle successive.

Se l'iper-centro urbano<sup>101</sup> costituiva, nel complesso, lo spazio maggiormente edificato e popolato, ciò non significa, tuttavia, che le parrocchie più esterne e periferiche coincidessero, per converso, coi luoghi meno affollati della città.

<sup>101</sup> Mutuo quest'espressione da J.-P. BARDET, *Rouen aux XVII et XVIII siècles: les mutations d'un espace social*, Paris 1983, per indicare l'area coperta dalle parrocchie che circondavano, a mo' di corolla, la parrocchia di San Michele sotto il Duomo, in cui aveva sede la cattedrale cittadina.

La densità umana osservabile in un dato territorio – per quanto risaputo, giova ricordarlo – non dipende in via esclusiva dall'intensità della sua edificazione, ma anche, e soprattutto, dalle pratiche abitative e dalle strategie familiari e riproduttive dei gruppi sociali residenti. Da questo punto di vista, è estremamente indicativo il fatto che la massima concentrazione d'individui per casa (pari a 28 unità) si riscontrasse in una porzione parrocchiale, quella di San Lorenzo Maggiore di fuori, non certo centrale o densamente costruita, né tanto meno di piccole dimensioni, ma prevalentemente popolata da nuclei, piuttosto cospicui in termini di numero di componenti, di piccoli artigiani, lavoratori privi di una chiara qualifica, poveri endemici che si spartivano camere insalubri ed anguste in grandi edifici denominati "stallazzi"<sup>102</sup>.

Del pari, è altrettanto emblematico che la densità abitativa raggiungesse i suoi valori minimi in seno a parrocchie come San Giovanni alle Quattro Facce, San Martino in Nosigia e San Maurilio, tutt'altro che periferiche ma caratterizzate da un deciso profilo patrizio e nobile: in esse avevano sede, infatti, le principali dimore aristocratiche cittadine, generalmente abitate dalla sola famiglia proprietaria – talora composta da un solo individuo<sup>103</sup> – e da una schiera, variamente nutrita ma invero mai molto numerosa, di servi e fantesche<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Adottando le ripartizioni elaborate dal gruppo di Cambridge (cfr. P. LASLETT-R. WALL, *Household and family in past time*, Cambridge 1972), Stefano D'Amico calcola che, nel 1610, le strutture familiari dei nuclei residenti in S. Lorenzo di fuori erano così ripartite: la tipologia *nucleare* copriva il 74,2%, quella *estesa* il 9,4 %, la *famiglia senza struttura* il 6,6, la *multipla* il 2,1 %, il 5,6 % era composto di *solitari*, mentre del restante 2,1 % non era indicata la struttura familiare di appartenenza. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 168. Per una critica alle ripartizioni adottate dal gruppo di Cambridge, cfr. G. LEVI, *Family and kin. A few thoughts*, in "Journal of Family History", 4 (1990), pp. 1325-35, nonché E. GRENDI, *A proposito di "famiglia e comunità"*, nota introduttiva al volume monografico di "Quaderni storici" dedicato, per l'appunto, a "Famiglia e comunità", n. 3 (1976), pp. 881-91. Sulle caratteristiche socio-professionali degli abitanti della parrocchia di S. Lorenzo di fuori si veda, invece, l'accurato studio condotto da F. SABA, *Una parrocchia milanese agli inizi del secolo XVII: S. Lorenzo Maggiore. Materiali per una storia demografica*, in "Nuova rivista storica", LIX (1975), pp. 407 – 457. Per una discussione sullo stesso punto, cfr. § 1.3.

<sup>103</sup> Nella parrocchia di S. Maurilio, ad esempio, la ridotta densità abitativa faceva il paio con la presenza di una notevole percentuale (12,7%) di nuclei solitari. Presso i membri del patriziato cittadino, del resto, i tassi di celibato e nubilitato definitivo erano particolarmente elevati: secondo i calcoli effettuati da Dante Zanetti, infatti, fra i patrizi milanesi nati nella prima metà del Seicento il 49% degli uomini ed il 75% delle donne ultracinquantenni non avevano ancora contratto matrimonio. Cfr. D. ZANETTI, *La demografia del patriziato milanese*, Pavia 1972, p. 84. Il fuoco medio (numero medio di componenti) delle famiglie nobili era comunque relativamente elevato, assestandosi a 8,4 membri nel 1576, ed a 7,3 nel 1610. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit. p. 175.

<sup>104</sup> *Ibidem*: il numero medio di domestici per ciascuna famiglia nobile era di 4,6 individui nel 1576 e di 4,0 nel 1610.

Di ancor più difficile identificazione è, poi, un'altra unità territoriale che, nella documentazione pubblica e, soprattutto, in quella privata, compare sovente come punto di riferimento spaziale all'interno della città murata: la *contrada*<sup>105</sup>.

Dacché le contrade ambrosiane corrispondevano solo in parte a precise ripartizioni amministrative, è estremamente problematico comprendere quali, e quante realtà si celassero dietro l'uso di questo termine. In linea generale, si può affermare che, nella percezione degli abitanti della città, esso tendesse ad assumere, quantomeno, due significati: l'uno relativamente chiaro, l'altro più vago e indefinito.

In una prima accezione, risalente all'età medievale, il vocabolo era utilizzato per indicare le concentrazioni professionali - le cosiddette "contrade delle arti" - che, dal XIV secolo, caratterizzavano l'area intorno al Cordusio e a Piazza Duomo<sup>106</sup>; si trattava di uno spazio dai confini precisi e minuziosamente regolato dalle corporazioni cittadine, nell'ambito del quale orefici, "armaroli", "argentari", "spadari", mercanti d'oro, "profumeri", "fustagnari", "pennacchiari" e berrettai si succedevano - come rimarcava il Gualdo Priorato nella seconda metà del Seicento - "in contrade, ogn'una habitata da quei d'una medesima professione così senza confondersi le botteghe le une con le altre [...]"<sup>107</sup>.

In un secondo significato, più complesso e sfuggente, l'espressione "contrada" trovava, poi, impiego per individuare porzioni del territorio urbano dall'ampiezza incerta<sup>108</sup> e dal profilo socio-economico sovente non univoco (talora omogeneo, talaltra composito<sup>109</sup>),

---

<sup>105</sup> Per un confronto con le *contrade* di altre realtà urbane, cfr. i saggi contenuti in "Le divisions de la ville", cit., ed in particolare B. MARIN, *Lexiques et découpages*, cit., nonché A. SAVELLI, *Sentire i confini, costruire i confini. Le contrade di Siena tra fine XVII secolo e inizio XVIII secolo*, in "Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée", 115 (2003), pp. 183-210.

<sup>106</sup> Diversi studi concordano nel collocare nei decenni successivi alla peste del 1348 la creazione, da parte delle autorità municipali di molte città italiane, di siffatte concentrazioni professionali, ispirate ad una duplice esigenza di decoro e di controllo delle attività giudicate d'interesse pubblico o di maggior rilevanza per l'economia urbana. Sul caso bolognese, si veda ad esempio A. I. PINI, *La ripartizione topografica degli artigiani a Bologna nel 1294: un esempio di demografia sociale*, in "Artigiani e salariati. Il mondo del lavoro nell'Italia dei secoli XII-XV", Pistoia 1984, pp. 189-224.

<sup>107</sup> G. GUALDO PRIORATO, *Relazione della città e stato di Milano*, Milano 1666, p. 116.

<sup>108</sup> La mobilità e l'indefinitezza dei confini contradali non è un fenomeno unicamente milanese: a Venezia, ad esempio, come rimarca Elisabeth Crouzet-Pavan i confini delle contrade erano spesso ignorati dagli stessi abitanti della città, che pure erano i primi ad utilizzare tali unità geografiche come punti di riferimento all'interno del territorio urbano. Cfr. E. CROUZET-PAVAN, *La ville et ses villes possibles: sur les expériences sociales et symboliques du fait urbain (Italie du Centre et du Nord, fin du Moyen Age)*, in "D'une ville à l'autre: structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII-XVI siècles)", a cura di J. C. MAIRE VIGUEUR, Roma 1989, pp. 643-80.

<sup>109</sup> Non necessariamente esse non costituivano, infatti, delle unità territoriali socialmente omogenee alla maniera delle "aree ecologiche naturali" definite dai sociologi della Scuola di Chicago. Per non fare che un esempio, al profilo decisamente uniforme della *contrada della Passerella*, abitata esclusivamente da famiglie di mercanti lanieri e serici, si opponeva l'estrema eterogeneità sociale della *contrada delle Quattro Marie*, ove in un intimo vicinato convivevano mercanti e artigiani di varia fortuna, facchini e vedove. Sulla

ciascuna delle quali era identificata in virtù della presenza di un sito giudicato di particolare rilevanza (un palazzo aristocratico, la sede di una confraternita o di un luogo pio, un'osteria, una taverna<sup>110</sup>) e reputato idoneo a conferire allo spazio circostante i caratteri di un'unità geografica a sé stante<sup>111</sup>.

In questa seconda accezione, il principio ordinatore del territorio della contrada era un criterio anzitutto sociale: essa, infatti, identificava, a seconda dei casi, lo spazio in cui si dispiegavano le relazioni di vicinato, il luogo in cui trovava espressione una peculiare forma di socialità cittadina (incarnata dalla confraternita o dall'osteria), o, ancora, l'area d'influenza di una casata nobile<sup>112</sup>.

In tal senso, le contrade si configuravano come proiezioni spaziali di precisi sistemi di relazione che contribuivano a disegnare, all'interno del tessuto cittadino, i contorni di una geografia *sociale* diversa - ed in gran parte alternativa - a quella delineata dai tracciati civili ed ecclesiastici della rete parrocchiale<sup>113</sup>.

---

contrada della Passerella, cfr. S. D'AMICO, *Un insediamento tessile nella Milano di fine Cinquecento*, in "Nuova rivista storica", n. ?? (1991), pp. 51-76, in particolare p. 58. Sulla contrada delle Quattro Marie, in cui la Fabbrica del Duomo possedeva una "casa grande" integralmente affittata a pigionanti, cfr. il Capitolo 3. Sull'approccio della Scuola di Chicago cfr. R. E. PARK-E. W. BURGESS-R. D. MCENZIE, *The city*, Chicago 1925; per una lettura sintetica e critica di tale programma di ricerca, si veda A. BAGNASCO, Voce *Urbanizzazione*, in "Enciclopedia delle Scienze Sociali", cit., pp. 701-14.

<sup>110</sup> Era questo il caso, ad esempio, della *contrada dei Cusani* (dal nome della famiglia patrizia ivi residente), della *contrada delle Quattro Marie* (un luogo pio posto a fianco di Piazza Duomo), di quella *del Rebecchino* o, ancora, *del Falcone* (dai nomi, rispettivamente, di una taverna e di un'osteria situate nella parrocchia di S. Raffaele).

<sup>111</sup> A tracciare idealmente i mobili ed incerti confini della contrada ambrosiana poteva essere la manifestazione di un sentimento d'identità collettiva riconducibile ad un luogo non necessariamente ancora esistente, ma in grado di alimentare una memoria sedimentata e condivisa o, più semplicemente, l'assidua frequentazione, da parte degli abitanti della contrada, del sito da cui essa prendeva il nome. Su questo punto cfr. B. MARIN, *Lexiques et découpages*, cit.

<sup>112</sup> Era questo il caso, ad esempio, della *contrada dei Corio*, di quella, già citata, *dei Cusani* o, ancora della *contrada della Rugabella*, interamente controllata dalla famiglia Trivulzio. Su quest'ultimo punto, cfr. G. STOLFI, *Le case Trivulzio in Rugabella a Milano dal XV al XVII secolo*, in "Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo. Distribuzione, funzioni, impianti", a cura di A. SCOTTI TOSINI, Milano 2000, pp. 175-186. Il fenomeno dell'appropriazione dello spazio urbano da parte delle famiglie nobiliari è stato oggetto di numerosi studi relativi a diverse realtà urbane, soprattutto con riferimento all'Età medievale e tardomedievale. Basti qui citare, per il caso di Venezia, E. CROUZET-PAVAN, *Sopra le acque salse*, cit.; su Verona, S. LODI, *Il palazzo e la contrada. La famiglia patrizia veronese nello spazio urbano*, e G.M. VARANINI, *Famiglie patrizie, contrade e vicinato a Verona nel Quattrocento e Cinquecento. Spunti per un'indagine*, entrambi in "Edilizia privata nella Verona rinascimentale", a cura di P. LANARO, Milano 2000, pp. 79-97 e pp. 142-153; su Genova, i contributi di E. POLEGGI, *Le contrade delle consorterie nobiliari a Genova tra XII e XIII secolo*, in "Urbanistica", n. 42-43 (1963), pp. 15-20 ed E. GRENDI, *Profilo storico degli alberghi genovesi*, in "Mélanges de l'Ecole Française de Rome", n. 1 (1975), pp. 261 e ss.

<sup>113</sup> Le contrade e le parrocchie milanesi costituiscono, in altri termini, un chiaro esempio di non completa sovrapposizione tra *quartieri sociologici* e *quartieri amministrativi*: su questo punto cfr. i saggi contenuti in *Le quartier urbain en Europe (XVIIIe-XIXe siècle)*, numero monografico dei «Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée», n. 105 (1993). Al riguardo si veda anche A. CABANTOUS, *Le quartier, espace vécu à l'époque moderne: ambiguïté et perspective d'une histoire*, in "Histoire, économie et société", XIII, 3 (*Lectures de la ville*), 1994, pp. 427 e ss. Anche dal punto di vista territoriale, in effetti, tra i

E' importante, infine, sottolineare come, nel lessico degli abitanti della città, le contrade costituissero un fenomeno strettamente *urbano*, associato ad uno spazio intensamente edificato e popolato. Il termine, infatti, era usato in prevalenza per individuare unità geografiche localizzate nell'area delimitata dalla fossa interna o, eccezionalmente, nella zona tra la nuova e la vecchia cerchia muraria; per designare partizioni territoriali poste al di fuori della cinta medievale (specie se situate nell'area dei Corpi Santi) si parlava piuttosto di *borghi*<sup>114</sup>, ad indicare, presumibilmente, l'aspetto semirurale che presentavano tali porzioni di spazio.

### 1.3. Dal paesaggio agli uomini: la topografia socio-economica del territorio cittadino

Oltre alla scomposizione radiocentrica della città – ben evidente, come accennato, nelle rappresentazioni cartografiche coeve –, sulla base dello spoglio degli *status animarum* ne è stata elaborata una seconda<sup>115</sup>, di matrice socio-economica, che vuole il perimetro racchiuso dai bastioni suddiviso in quattro cerchi concentrici: l'iper-centro commerciale intorno al Duomo e alla Piazza dei Mercanti, sovrappopolato e ricco di botteghe<sup>116</sup>; una

---

due ambiti non v'era perfetta coincidenza. Da un lato, lo spazio contradale era generalmente più ristretto di quello parrocchiale; dall'altro, non era infrequente che una contrada si collocasse a cavallo tra due parrocchie, come nel caso della già citata *contrada della Passerella*, posta in parte nel territorio di San Vito in Pasquirolo, ed in parte in quello di Santa Maria della Passerella (cfr. S. D'AMICO, *Un insediamento tessile*, cit., p. 58). Altrettanto complesso era, poi, il rapporto tra la *contrada* e la *strada*: talora poteva accadere – ma questa era lungi dall'essere la regola – che lo spazio contradale coincidesse con una strada. E' quanto documenta il cronista seicentesco Carlo Torre, che nel 1674, evoca “la lunga et spaziosa strada chiamata contrada di Pantano”: cfr. C. TORRE, *Il ritratto di Milano*, Milano 1714, p. 38. Data la non completa sovrapposizione tra parrocchie, contrade, e strade, si potrebbe dire, riprendendo una felice espressione di E. Crouzet-Pavan, che lo spazio urbano milanese cinque-seicentesco si presentasse come un sistema di relazioni che informava di sé un insieme di “territorialités emboîtées et parfois concourantes”: cfr. E. CROUZET-PAVAN, *La ville et ses villes possibles*, cit., p. 644.

<sup>114</sup> Si è già citato il caso dei borghi degli ortolani e dei formaggiai, entrambi posti nei Corpi Santi. Nella cura di San Babila di fuori vi era, poi, il *borgo del Monforte*, sovente utilizzato dai notai della Fabbrica del Duomo come punto di riferimento spaziale per collocare gli immobili di proprietà dell'ente all'interno del territorio parrocchiale.

<sup>115</sup> Esiste una lunga e ormai consolidata tradizione storiografica d'utilizzo degli stati d'anime parrocchiali come fonti per l'analisi dell'organizzazione dello spazio nelle città d'Antico Regime: per il caso milanese, cfr. la visione d'insieme offerta da S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., ed i lavori, più specifici, di F. SABA, *Una parrocchia milanese agli inizi del secolo XVII*, cit., e P. CURATOLO, *Orefici e fustagnari nella parrocchia di San Michele al Gallo*, in “Archivio Storico Lombardo”, X (1993), pp. 475–494. Simili censimenti, voluti da San Carlo Borromeo e redatti a far tempo dal 1565, costituiscono, com'è noto, una fonte di primaria importanza per le ricerche di demografia storica. Sulle opportunità, e sui limiti, dell'uso di tali testimonianze, cfr. A. BELLETTINI, *Gli “Status Animarum”: caratteristiche e problemi di utilizzazione nelle ricerche di demografia storica*, ed E. FASANO GUARINI, *Gli Stati d'Anime milanesi al tempo di Carlo e Federico Borromeo*, entrambi in “Le fonti di demografia storica in Italia. Atti del seminario di demografia storica”, Roma 1971–72, vol. I, pp. 3–42 e 127–154.

<sup>116</sup> L'area dell'attuale centro cittadino maggiormente interessata, nel corso dell'Età medievale e moderna, dallo sviluppo commerciale prodotto dall'espansione dei punti vendita e delle botteghe artigiane può essere indicata, a Nord, lungo l'odierna Galleria Vittorio Emanuele; seguivano verso Nord Est le vie S. Raffaele,

fascia residenziale di poco più esterna, comprendente i maggiori insediamenti patrizi e le abitazioni dei grandi mercanti e dei professionisti; le parrocchie a ridosso dei Navigli, fulcro dei trasporti e delle attività produttive e, insieme, domicilio privilegiato di piccoli artigiani e rivenditori, ed infine una periferia d'impronta "popolare" e semirurale distesa sino alle mura spagnole<sup>118</sup>.

E' bene sottolineare, tuttavia, che una simile scomposizione, operante per macro-ripartizioni parrocchiali, non costituisce che una fra le tante, possibili chiavi di lettura della complessa topografia socio-economica ambrosiana. Nella sua eccessiva rigidità, inoltre, essa ha il difetto di postulare l'esistenza, all'interno delle mura cittadine, di fratture e *clivages* destinati a venir meno nel momento stesso in cui si adottino scale d'osservazione e modalità d'analisi alternative.

I rapporti tra gli uomini e lo spazio, d'altronde, mal si prestano alla semplificazione: se il territorio urbano non è la mera trasposizione su base spaziale delle diseguaglianze esistenti nella società cittadina, è pur vero, tuttavia, che la complessità, l'eterogeneità e la densità che caratterizzano le relazioni tra gli abitanti della città non sono del tutto prive di effetti sull'ambiente fisico in cui trovano espressione.

Ciò posto, è possibile tentare, a mio avviso, una lettura non riduttiva della morfologia socio-economica milanese a partire dall'adozione di un duplice binario di categorie analitiche: *concentrazione e dispersione*, per quanto attiene alla distribuzione delle attività economiche, e *separatezza e commistione*, per ciò che concerne la ripartizione degli abitanti nello spazio urbano.

Si tratta, come cercherò di mostrare, di registri soltanto all'apparenza inconciliabili giacché, a seconda dei gruppi socio-professionali considerati, delle loro articolazioni interne e, soprattutto, dell'unità geografica presa in esame (il centro medievale o l'area fra le due cerchie murarie; la Porta; la parrocchia; la contrada; la strada o, ancora, il singolo immobile), la trama del tessuto residenziale ed economico cittadino è destinata ad apparire a grana sensibilmente differente<sup>119</sup>.

---

Santa Radegonda, Camposanto, e quindi, a Sud, la Curia Arcivescovile ed il complesso dell'Arengo. Su questo punto cfr. G. SOLDI RONDININI, *Vie, piazze, dimore: aspetti dell'urbanistica di Milano medievale*, cit. pp. 321-39.

<sup>118</sup> S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 24.

<sup>119</sup> Sull'opportunità di studiare i fenomeni sociali a partire da una pluralità di scale d'osservazione, cfr. le riflessioni metodologiche contenute in *Jeux d'échelles*, cit. Sulla fruttuosità dell'utilizzo di un simile approccio nell'esame dello spazio urbano, cfr. le sintetiche osservazioni di G. BÉAUR, *Introduction a Habitat et espace urbain*, numero monografico di "Histoire et mesure", n. 3/4 (1999), pp. 215-20, in particolare p. 217. Alcuni studiosi, in realtà, ritengono che il quadro d'indagine più pertinente per cogliere le logiche

In prima approssimazione si può affermare che, al livello macroscopico dell'intera città, uomini ed attività si distribuivano nel territorio urbano secondo principi simili, conformandosi ad un modello d'organizzazione dello spazio tendente a relegare nei medesimi luoghi tanto gli individui, quanto gli esercizi economici giudicati maggiormente indesiderati. È noto, del resto, come gli insediamenti produttivi e commerciali siano in grado d'investire di un preciso contenuto sociale gli spazi in cui s'installano, e come, allo stesso modo, essi tendano a ripartirsi nel contesto urbano in funzione dell'ambiente sociale preesistente.

Nelle città tradizionali, poi, l'interdipendenza tra logiche residenziali e logiche d'insediamento economico era ulteriormente accentuata dalla commistione che sovente si veniva a creare, all'interno di singole unità immobiliari, tra spazi di lavoro e d'abitazione. Nel caso milanese non è possibile stabilire con precisione in quali luoghi della città, e per quali categorie d'individui, tale commistione si verificasse con maggior frequenza. Per quanto diversi indizi<sup>119</sup> inducano a ritenere che la formula della "casa con bottega", nelle sue varie declinazioni – dalla camera singola che fungeva, nel contempo, da laboratorio artigiano ed abitazione alle soluzioni, più articolate, degli appartamenti al piano superiore con bottega e fondaco sottostanti<sup>120</sup> –, fosse relativamente diffusa, gli stati d'animo non consentono di dedurre né l'ampiezza complessiva, né l'evoluzione del fenomeno in questione; tali rilevazioni, del resto, avevano come scopo precipuo quello di censire gli uomini, più che i loro spazi di vita e di lavoro. Gli unici dati globali disponibili, forniti da un censimento municipale effettuato nel 1636 (cfr. Tabella II), benché approssimativi<sup>121</sup>, mostrano, tuttavia, come i casi di netta scissione tra i due ambiti spaziali fossero tutt'altro che rari: in quell'anno, infatti, il numero delle unità immobiliari ad uso esclusivamente produttivo e commerciale (qualificate nelle rilevazioni come "botteghe"<sup>122</sup>) ascendeva, in

---

"socio-spaziali" di suddivisione dello spazio urbano non sia il quartiere né, tanto meno, la parrocchia, quanto piuttosto la singola strada: al riguardo, si vedano gli spunti d'analisi contenuti in P.-A. ROSENAL, *La rue mode d'emploi. Les univers sociaux d'une rue industrielle*, in "Enquete. La ville des sciences sociales", 4 (1996), pp. 132-135 e P. CAYEZ-M. CHEVALIER, *Approche du phénomène d'urbanisation de la rive gauche du Rhone*, in "Construire la ville, XVIIIe-XXe siècles", Lyon 1983, pp. 55 e ss.

<sup>119</sup> Cfr. Cap. 2.

<sup>120</sup> Per un inquadramento metodologico della questione, cfr. E. POLEGGI, *Palazzo, bottega e città*, cit., pp. 143-86.

<sup>121</sup> Si tratta di rilevazioni approssimative in quanto riuniscono in un'unica categoria, contrapposta alle "botteghe", soluzioni abitative altamente eterogenee quali le "case", le "case con bottega" e gli "appartamenti di casa con bottega", per non citarne che alcune. Sulle differenze fra queste tipologie abitative cfr. cap. 2.

<sup>122</sup> Anche l'uso del termine "bottega", peraltro, presenta elementi di notevole complessità. Sui molteplici significati assunti, sotto il profilo fisico e funzionale, dal vocabolo nella realtà milanese cfr. F. SABA, *Le*

media, al 22,7% del parco edilizio cittadino, oscillando tra il 12,4% ed il 36,3% degli stabili esistenti, rispettivamente, nelle circoscrizioni di Porta Nuova e Porta Romana.

**Tab. II: Unità immobiliari entro le mura spagnole nel 1636 (ripartite per circoscrizione).**

Fonte: *Nota delle case et botteghe della città di Milano (1636)*, ASCM, *Materie*, 409, Voce *Focolari*, cit. in K. J. BELOCH, *Storia della popolazione d'Italia*, Firenze 1994 [Ed. orig. 1937], p. 515.

Porte	Case/appartam. di casa con bottega		Botteghe singole	
	Val. assoluto	%	Val. assoluto	%
P.O.	1 300	79,8	329	20,2
P.R.	1 079	63,7	614	36,3
P.T.	1 232	80,3	302	19,7
P.V.	799	81,9	177	18,1
P.C.	986	74,5	303	25,5
P.N.	960	87,6	136	12,4
<b>Totale</b>	<b>6 356</b>	<b>77,3</b>	<b>1 861</b>	<b>22,7</b>

Nei periodi di maggior vitalità dell'economia urbana, poi, poteva anche accadere che il numero delle botteghe si dilatasse sino a sopravanzare quello delle abitazioni: è quanto documentato, procedendo a ritroso nel tempo, per il 1560<sup>123</sup>, anno in cui tale fenomeno si registrò non soltanto nelle parrocchie dell'iper-centro cittadino (San Michele sotto il Duomo, Santa Radegonda, Santa Tecla, San Raffaele), ma anche in quelle, più periferiche, di San Benedetto e Santa Margherita in Porta Nuova<sup>124</sup>.

Se è certo, inoltre, che per talune occupazioni – *in primis* le attività di servizio domestico, filatura e tessitura – la coincidenza tra spazi di vita e di lavoro costituiva la norma<sup>125</sup>, i

*forme dello scambio*, cit., in particolare p. 152. L'autore documenta come, nella Milano d'Età moderna, l'identico nome di bottega nascondesse ben tre realtà diverse dal punto di vista economico e sociale: botteghe di sola produzione (dedicate ad una, o più fasi del processo produttivo), botteghe di sola vendita, botteghe, infine, in cui si vendeva ciò che si produceva al loro interno. Per un confronto con la realtà veronese, si veda P. LANARO, *Le botteghe e la città: artigiani e luoghi di lavoro a Verona (sec. XV)*, in "Lo spazio delle città venete (1348–1509). Urbanistica e architettura, monumenti e piazze, decorazione e rappresentazione", a cura di E. GUIDONI-U. SORAGNI, Roma 1997, pp. 107-12. Su Bologna, cfr. F. GIUSBERTI, *Le botteghe in una città pre-industriale. Un paesaggio regolato*, in "Mercati e consumi: organizzazione e qualificazione del commercio in Italia dal XII al XX secolo", Bologna 1984, pp. 847-78.

<sup>123</sup> Sulla fase espansiva registrata dall'economia milanese di metà Cinquecento, cfr. il paragrafo seguente, e la bibliografia ivi citata.

<sup>124</sup> Nella parrocchia di S. Benedetto figuravano, in quell'anno, 30 botteghe e 16 case; in Santa Margherita, 10 botteghe e 8 case: cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 162.

<sup>125</sup> *Ibidem*, p. 105: a conferma di ciò, nel 1557 l'università dei tessitori di seta si oppose al pagamento della tassa sulle botteghe giacché quasi tutti i telai erano conservati in camere di cui i tessitori si servivano anche per mangiare e dormire.

comportamenti dei membri di molte altre categorie socio-professionali erano, sotto questo profilo, notevolmente più disparati e multiformi<sup>126</sup>. Emblematico è, a tal proposito, il caso dei soggetti qualificati, nelle rilevazioni parrocchiali, come “mercanti”<sup>127</sup>: un termine generico che, a seconda dello *status* sociale, del livello di ricchezza e dei contenuti specifici dell’attività esercitata, poteva coniugarsi con un’estrema varietà di possibili soluzioni abitative e lavorative.

In definitiva, sebbene informate a principi simili, la geografia residenziale e quella economica si sovrapponevano soltanto parzialmente nella trama edilizia cittadina. Conviene, per questa ragione, considerarle separatamente, rendendo conto dapprima delle forme di ripartizione spaziale delle attività produttive e commerciali e, in un secondo momento, delle modalità d’insediamento degli uomini.

Per quanto attiene alla topografia economica della Milano cinque-seicentesca, le istantanee offerte dagli stati d’anime più completi giunti sino a noi, stilati nel 1576 e 1610, rivelano, sulla scala dell’intera città, l’esistenza di un sistema manifatturiero articolato e diffuso. Se si eccettuano, in primo luogo, le lavorazioni più qualificate e maggiormente sottoposte al controllo corporativo, concentrate nelle contrade delle arti<sup>128</sup>, e, in secondo luogo, le occupazioni la cui localizzazione era strettamente connessa a motivi igienico-sanitari, ad esigenze di spazio, ad imperativi di decoro o, ancora, alla vicinanza delle acque (era, questo, il caso delle concerie addossate alla Vetra<sup>129</sup>, degli impianti per la follatura della lana, delle macellerie<sup>130</sup>, delle tintorie<sup>131</sup> e dei fondaci dei carbonai posti nei

---

<sup>126</sup> Marino Berengo sottolinea, ad esempio, come in molte città europee i lavoranti del cuoio siano stati, dal Cinquecento in avanti, i primi tra gli artigiani a dividere la bottega dalla casa d’abitazione, e a trasferire la famiglia entro le mura “lasciando nei vecchi quartieri periferici, tra i canali, le rogge e gli scarichi, agli apprendisti e ai salariati”. Cfr. M. BERENGO, *L’Europa delle città*, cit., pp. 471-72.

<sup>127</sup> Cfr. S. D’AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 68, pp. 80 – 81. Sulle caratteristiche del variegato mondo mercantile milanese si vedano anche gli spunti d’analisi contenuti in G. DE LUCA, *Commercio del denaro e crescita economica a Milano*, cit., pp. 26 e ss.; A. DE MADDALENA, *La ricchezza dell’Europa. Indagini sull’antico regime e sulla modernità*, Milano 1992; ID., *Dalla città al borgo*, cit.

<sup>128</sup> Si trattava, come si è già detto, degli artigiani del ferro e dei metalli (orefici, *armaroli*, *argentari*, *speronari*, *spadari*), dei *profumeri*, dei *fustagnari*, dei *pennacchiari* e dei berrettai.

<sup>129</sup> I *confettori di corame* risiedevano e operavano in una zona circoscritta della città, per l’appunto intorno alla Vetra, ove l’abbondanza d’acqua rendeva possibile l’esercizio della loro attività; le loro abitazioni si trovavano, con una sola eccezione, nelle tre parrocchie di San Lorenzo Maggiore, San Michele alla Chiusa, San Pietro in Campo Lodigiano, tutte collocate nello spazio di pochi isolati. cfr. S. D’AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 37.

<sup>130</sup> *Ibidem*: anche i macellai, per comprensibili motivi igienici, erano dislocati nelle aree periferiche, in particolare in prossimità delle “tenaglie” di Porta Comasina e Porta Ticinese. Essi intrattenevano stretti rapporti coi conciatori, cui fornivano gran parte delle materie prime.

<sup>131</sup> *Ibidem*: le tintorie erano dislocate lungo i Navigli, con una maggior concentrazione nell’area di Porta Ticinese, nelle parrocchie di San Lorenzo Maggiore e San Pietro in Camminadella.

pressi del Laghetto e lungo la fossa interna), non è dato di riscontrare, entro il perimetro urbano, la presenza di grandi poli produttivi funzionalmente specializzati.

Tra i settori più rilevanti e rappresentativi della manifattura milanese cinque-seicentesca figuravano le produzioni tessili (di articoli serici e auroserici, ed in minor misura di panni lana, tessuti di lino e velluti<sup>132</sup>), che impiegavano, nel 1576 e, ancora, nel 1610, intorno al 20% dei capifamiglia censiti dagli *status animarum* redatti in quegli anni (cfr. Tabella III); si trattava, nel complesso, anche delle attività più capillarmente praticate nello spazio cittadino, giacché non vi era parrocchia, centrale o periferica, ove almeno il 10% della popolazione residente non svolgesse un'occupazione afferente a tale settore economico<sup>133</sup>. Non tutte le lavorazioni o le fasi produttive del processo tessile, tuttavia, erano ugualmente diffuse nel territorio urbano. S'è già detto degli impianti di follatura della lana, dislocati laddove l'abbondanza d'acqua rendeva possibile il loro funzionamento. Un'analoga concentrazione si verificava per i laboratori di cardatura e cimatura e per i magazzini dei mercanti lanieri, insediati in prevalenza a Settentrione, lungo le direttrici delle rotte commerciali tradizionalmente seguite dai panni lana ambrosiani<sup>134</sup>.

Anche nel caso della manifattura serica, tradizionalmente più dispersa delle altre produzioni tessili<sup>135</sup>, la sua ampia diffusione non escludeva la contemporanea presenza, in

---

<sup>132</sup> Sull'economia milanese del Cinquecento cfr. D. SELLA, *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., e G. ALEATI-C.M. CIPOLLA, *Aspetti e problemi dell'economia milanese e lombarda nei secoli XVI e XVII*, in SdM, vol. XI, pp. 375-99; sull'importanza delle manifatture auroseriche, A. DE MADDALENA, *Tra seta, oro e argento a Milano a mezzo il Cinquecento*, in "Dalla città al borgo", cit., pp.16-46.

<sup>133</sup> *Ibidem*, p. 37 e 172: nel 1610 l'attività tessile maggiormente praticata era la tessitura, svolta quasi totalmente a domicilio. Più precisamente, i mestieri del comparto tessile erano così ripartiti: i tessitori costituivano il 25,4% degli addetti del settore, seguiti da *veluteri* (14,8%), sarti (13%), *cappelleri* (5,5%), filatori (3,9%), ricamatori (3,7%), tintori (3,2%), fabbricanti di *lavorini* (3%), *saieteri* (2,6%), *brocaderi* (2,1%), *pateri* (2%), calzanti (2%), *firiselleri* (2%), *rasari* (1%), cimatori (1%), *battilana* (0,9%), fabbricanti di *fiori* (0,9%), *damaschineri* (0,8%), *stringheri* (0,8%), *sendaleri* (0,8%), *berretteri* (0,7%), fabbricanti di *veli* (0,7%), *draperi* (0,7%), *giupponari* (0,6%). Il restante 8,7% includeva tutte le altre mansioni.

<sup>134</sup> *Ibidem*, p. 33 e 37: la manifattura laniera milanese, che già sul finire del Cinquecento mostrava i segni di un lento ma inarrestabile declino, aveva tra i suoi maggiori sbocchi commerciali il comasco ed i paesi alpini. Non era un caso, dunque, che i suoi addetti si concentrassero in prevalenza nelle parrocchie centro-settentrionali, tra Porta Nuova e Porta Comasina. Più in particolare, i cardatori si raccoglievano nel cuore della parrocchia di San Bartolomeo, mentre gran parte dei cimatori erano insediati nell'omonima contrada, sita a cavaliere delle cure di San Salvatore in Xenodochio e San Protaso ad Monachos. Sull'industria laniera milanese, e sulla progressiva decadenza cui andò incontro a partire dagli ultimi decenni del XVI secolo, cfr. D. SELLA, *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit.; G. VIGO, *Politica economica e metamorfosi industriale nella Lombardia spagnola*, in "Rivista milanese di economia", n. 40 (1991); F. CATALANO, *La fine del dominio spagnolo*, in SdM, vol. XI, pp. 29-224. Al riguardo cfr. anche § 1.3.

<sup>135</sup> La sua elevata dispersione era strettamente connessa al massiccio impiego di manodopera a domicilio cui si ricorreva per diverse fasi della lavorazione. Nel ramo serico, infatti, la bottega centrale aveva fondamentalmente una funzione amministrativa e direzionale: il mercante, comprata la materia prima, la distribuiva alle donne che, a domicilio, si occupavano d'incannatura e binatura. La seta era poi trasferita ai filatori e, riavvolta in matasse, passava alle botteghe dei tintori. Di qui, dopo un'ulteriore incannatura, era consegnata ai tessitori, anch'essi operanti a domicilio, e, tessuta in pezze, tornava al mercante. Sui processi e

talune zone della città, di raggruppamenti d'un certo rilievo: se nel cuore medievale trovavano sede, con maggior frequenza, le botteghe e i fondaci dei principali mercanti-imprenditori e dei maestri più agiati<sup>136</sup>, allontanandosi dal centro aumentava, invece, il numero dei lavoranti di poche risorse e della manodopera generica, strettamente dipendente dalle commesse mercantili e dedita, a seconda dei casi, alle attività d'incannatura, binatura, filatura e tessitura a domicilio<sup>137</sup>.

---

le fasi di preparazione dei prodotti serici, rimando al recente A. CARACAUSI, *Nastri, nastrini, cordelle. L'industria serica nel Padovano*, Padova 2004.

<sup>136</sup> Lo si deduce dal numero di lavoratori e garzoni che tali artigiani avevano alle loro dipendenze. Nella parrocchia di S. Tecla, ad esempio, su 340 individui che, nel 1574, rientravano nella schiera del personale domestico degli artigiani della seta colà residenti (pari al 12% degli abitanti), ben 147 erano garzoni e lavoranti conviventi col datore di lavoro. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 29 - 30.

<sup>137</sup> *Ibidem*, p. 37. Si trattava, per lo più, di tessitori, filatrici e *veluteri*, la cui presenza è documentata in tutte le parrocchie periferiche, con una maggior concentrazione nelle cure di San Primo, Sant'Eusebio e San Carpofo.

**Tab. III: Categorie socio-professionali a Milano secondo gli *status animarum* del 1576 e del 1610 (% di capifamiglia)**

Fonte: S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 171.

Settore	1576	1610
<b>Attività manifatturiere</b>	<b>41,0</b>	<b>36,8</b>
Tessile	20,5	20,2
Metallo	7,5	5,8
Pelli	4,1	4,2
Legno	3,5	1,9
Edilizia	1,7	1,6
Altri	3,7	3,1
<b>Servizi</b>	<b>17,8</b>	<b>18,8</b>
Domestici	3,7	5,0
Trasporti	3,2	3,6
Piccoli ufficiali	2,8	3,4
Professioni liberali	4,6	3,8
Altri	3,5	3,0
<b>Commercio</b>	<b>9,5</b>	<b>7,7</b>
Mercanti e commercianti	4,9	2,8
Botteghe alimentari	3,5	3,6
Altri	1,1	1,3
<b>Agricoltura</b>	<b>0,4</b>	<b>1,4</b>
<b>Nobili</b>	<b>5,9</b>	<b>7,2</b>
<b>Vedove, poveri e inabili</b>	<b>10,7</b>	<b>14,7</b>
<b>Senza qualifica</b>	<b>14,7</b>	<b>13,4</b>
Totale	100,0	100,0

Un'analogia organizzazione spaziale, modellata sul duplice registro dell'accentramento e della dispersione, caratterizzava, poi, gli altri due principali settori economici urbani in termini di numero di addetti: quello dei servizi – la cui principale categoria, costituita dal personale domestico, benché concentrata maggiormente nelle parrocchie patrizie, era presente nella quasi totalità delle parrocchie *intra muros*<sup>138</sup> – ed il comparto distributivo,

<sup>138</sup> E' indubbio, in effetti, che i domestici fossero maggiormente presenti nelle cure in cui più consistente era la componente nobiliare e patrizia (San Fermo, San Giovanni alle Quattro Facce, San Martino in Nosiglia, San Lorenzino); data, tuttavia, la relativa dispersione territoriale delle dimore aristocratiche, la loro presenza nella rete parrocchiale risultava comunque alquanto diffusa. Occorre poi sottolineare che la pratica di ricorrere ai servitori, e di convivere con loro, non era appannaggio esclusivo di nobili e patrizi: nel 1610, ad esempio, l'incidenza del personale domestico sulle dimensioni dei nuclei familiari superava il 10% per notai e barbieri e sfiorava il 20% per mercanti e liberi professionisti. E' pur vero, però, che la categoria dei domestici comprendeva, al suo interno, occupazioni altamente differenziate ed eterogenee: talora non vi era, ad esempio, una chiara distinzione tra i servitori addetti alla cura della casa ed il personale di bottega. Non erano rari, infatti, i casi di servi e fantesche coinvolti nell'attività produttiva familiare, e d'altro canto era quasi scontato che garzoni e lavoranti contribuissero a svolgere le faccende puramente domestiche. Ciò era vero, soprattutto, nelle situazioni in cui spazi di lavoro e spazi di vita coincidevano: la stretta unione fra casa e bottega, in quel caso, faceva sì che il personale dipendente si occupasse generalmente di entrambe. Cfr. S.

imperniato su una rete capillare e diffusa di svariate tipologie di punti vendita (strutture amovibili quali banchi, banchetti, caselli d'asse, "botteghini" di tela, di legno, di "tolla", e botteghe fisse "di sola vendita" o di produzione e smercio<sup>139</sup>), cui si affiancava una decina d'importanti mercati pubblici, tutti scrupolosamente regolati dalle magistrature cittadine<sup>140</sup>.

L'esistenza di un tessuto commerciale diversificato, disperso e concentrato insieme, era, del resto, percepita chiaramente anche dai contemporanei: osservava, infatti, Andrea Scoto, nella prima metà del Seicento, che "in verò è cosa meravigliosa di veder la gran copia che quivi si ritrova delle cose per il vivere, et altri bisogni dell'uomo [...]. Perciocché se nell'altre città si ritrovano due o tre piazze al più, ove si vendono simili cose, in Milano ve ne sono cento, delle quali sono ventuno le principali, che ogni quattro giorni sono ripiene delle sopraddette robbe"<sup>141</sup>. Alle parole del cronista seicentesco facevano eco quelle vergate, settant'anni dopo, da Carlo Torre, il quale rimarcava come, lungo le vie cittadine, "tante numerose genti" trafficassero "in varii Esercizij, [...] acciò habbiano i Cittadini comodi posti, à provedersi di ciò che è loro bisognevole, senza ridursi nel centro d'essa, ove pure si vendono le pubbliche provvisioni per sostenimento delle famiglie"<sup>142</sup>.

Il cuore commerciale della città era, in effetti, ubicato in pieno centro, nell'area compresa tra la cattedrale e la vicina piazza dei Mercanti: una porzione di territorio, come si vedrà, di pertinenza della locale Fabbrica del Duomo, e permanentemente animata da un fitto

---

D'AMICO, *Le contrade e la città*, p. 126. Sulla servitù in Età moderna, cfr. R. SARTI, *Il servizio domestico come problema storiografico*, in "Storia e Problemi Contemporanei", n. 20 (1997), pp. 159-84; ID., "La donzella che serve instruita": norme e modelli di comportamento per il personale domestico femminile tra XVII e XVIII secolo, "La donna nell'economia, secc. XIII-XVIII", a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 1990, pp. 613-620; ID., *Notes on the feminization of domestic service. Bologna as a case study (18th-19th Centuries)*, in "Le phénomène de la domesticité en Europe, XVIe-XXe siècles" a cura di A. FAUVE CHAMOUX-L. FIALOVÁ, Praha 1997, pp. 125-163; ID., *L'Università dei Servitori di Bologna, secc. XVII-XIX*, in "Corporazioni e gruppi professionali nell'Italia moderna", a cura di A. GUENZI-P. MASSA-A. MOIOLI, Milano 1999, pp. 717-754.

<sup>139</sup> Per un'analisi, su scala europea, delle forme fisiche in cui si strutturavano i luoghi dello scambio nelle città tradizionali, cfr. i suggestivi spunti di riflessione contenuti in D. CALABI, *Il mercato e la città*, cit.. Al riguardo si veda anche *I ponti delle capitali d'Europa. Dal Corno d'Oro alla Senna*, a cura di D. CALABI-C. CONFORTI, Milano 2002, ed i saggi ivi raccolti.

<sup>140</sup> Tre erano, a Milano, le maggiori istituzioni che regolavano le attività commerciali e mercantili in ogni loro aspetto: da un lato le corporazioni, investite di molteplici funzioni (dal controllo della qualità dei prodotti venduti alla limitazione della concorrenza), dall'altro due magistrature pubbliche quali il Magistrato dell'Annona ed il Tribunale di Provvisione, che sovrintendevano alla difesa dei consumatori cercando di favorire l'abbondanza delle merci e disciplinando i prezzi dei beni di prima necessità. Su questo punto, cfr. F. SABA, *Le forme dello scambio*, cit., pp. 149-50.

<sup>141</sup> A. SCOTO, *Nuovo Itinerario d'Italia*, Padova 1632, e citato in M. C. GOZZOLI, *Milano nelle descrizioni dei viaggiatori stranieri*, cit., p. 1581.

<sup>142</sup> C. TORRE, *op. cit.*, p. 225.

scambio d'ogni genere di prodotti. Diversi e variegati erano, infatti, gli esercizi colà praticati: dalle "speciarie" e "fondegarie" ai forni (il più celebre dei quali, il *Prestino delle Scanze* di manzoniana memoria, era sito su Piazza Duomo), dalle rivendite di "oggetti di devotone" alle calzolerie, sino alle "pattarie", botteghe di abiti ed oggetti usati, ed alle "merzarie", termine con cui s'indicava il commercio di tessuti e/o articoli metallici d'uso comune, ivi compresi gli aghi, dei quali gli artigiani milanesi erano abili produttori.

Non lontano dalla cattedrale si trovavano, poi, la piazza del Verzaro, sede di un importante mercato di latticini, carne, pesce e prodotti ortofrutticoli (anch'esso gestito dalla Fabbrica del Duomo) e lo spaccio di grani e cereali del Broletto, mentre altri mercati quotidiani si svolgevano intorno agli slarghi detti "carrobi", dislocati nei pressi delle sei porte cittadine. Completavano l'offerta distributiva urbana due grandi mercati all'ingrosso, entrambi collocati nei pressi di Porta Ticinese: l'uno dedicato al bestiame e l'altro - detto "della Balla" - consacrato in via esclusiva al commercio dei prodotti caseari<sup>144</sup>.

Non diversamente da quanto accadeva in altre città, tuttavia, le singole parrocchie conservavano un'ampia autonomia dal punto di vista funzionale, essendo dotate di servizi e botteghe idonei a soddisfare i bisogni elementari dei loro abitanti, in particolar modo, ma non solo, in campo tessile e alimentare<sup>145</sup>. Come risulta dallo spoglio degli *status animarum*, infatti, pressoché ogni circoscrizione parrocchiale era provvista di almeno un prestinaio, un "beccaro", un sarto, un calzolaio, un notaio<sup>146</sup>.

Anche sotto il profilo della distribuzione degli abitanti e delle loro strategie d'insediamento nel tessuto urbano, la Milano d'Età moderna si attagliava, come già accennato, ad un modello d'organizzazione dello spazio incentrato su un duplice registro, del tutto speculare ai principi di concentrazione e dispersione che informavano la ripartizione delle attività economiche: quello della *separatezza*, da un lato, e della *commistione*, dall'altro. Due categorie, è bene sottolinearlo ancora, soltanto all'apparenza

---

<sup>144</sup> Sui luoghi di mercato, si veda F. SABA, *Le forme dello scambio*, cit. A p. 171, in particolare, l'autore ricostruisce le vicende relative allo spostamento del mercato del bestiame da Piazza degli Azzi in Porta Comasina allo spiazzo fuori di Porta Ticinese, "dove si trovano le forche".

<sup>145</sup> Ciò è stato ampiamente dimostrato nei casi veneziano, veronese, bolognese e lionese. Su di essi cfr., rispettivamente, E. CONCINA, *Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, cit. e J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit.; P. LANARO, *Workshops and the town. Artisans and places of work in Verona (15th century)*, in "Shaping urban identity in late medieval Europe", a cura di M. BOONE - P. STABEL, Leuven-Apeldoorn 2000, pp. 137 - 167; F. GIUSBERTI, *Le botteghe in una città pre-industriale*, cit.; O. ZELLER, *Les recensements lyonnais de 1597 et 1636*, cit., p. 185.

<sup>146</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 34. Già in Età medievale, del resto, le parrocchie cittadine si configuravano come autentici microcosmi improntati a principi d'autarchia nei consumi basilari: su questo punto, cfr. L. CHIAPPA MAURI, *Le merci di Lombardia. Le produzioni agricole e agroalimentari*, in "Commercio in Lombardia", cit., Vol. I, pp. 119-45 (in particolare p. 129).

dicotomiche, giacché l'una è destinata a primeggiare sull'altra a seconda della scala d'osservazione prescelta e dei gruppi umani presi in considerazione.

Al livello dell'intera città, era indubbiamente il principio di segregazione a prevalere: nel suo complesso, infatti, la lettura degli stati d'anime ci restituisce una geografia abitativa dai contorni relativamente netti, tendente, in buona sostanza, a relegare ai margini urbani le categorie sociali a loro volta marginali. Se nelle parrocchie del centro medievale i soggetti qualificati come "poveri" superavano raramente la soglia del 10% della popolazione, tutt'altra situazione si presentava all'esterno della fossa interna, ove in talune circoscrizioni parrocchiali (si veda, ad esempio, il caso di San Lorenzo Maggiore di fuori, San Bartolomeo di fuori o San Carpofo) i nuclei di miserabili ascendevano al 25% circa dei residenti<sup>146</sup>. Il restante 75% era composto, in larga misura, da una massa di piccoli artigiani, lavoratori manuali dal profilo professionale incerto<sup>147</sup>, addetti ai trasporti<sup>148</sup> ed alle attività agricole in gran parte provenienti dal contado, ed in continua comunicazione con esso. Si trattava, inoltre, delle parrocchie in cui maggiore era la diffusione del lavoro a domicilio, ed in cui massima era, di conseguenza, la coincidenza tra luoghi d'abitazione e luoghi di lavoro.

Ancora una volta, tuttavia, occorre astenersi dall'effettuare indebite e dannose semplificazioni: i margini urbani, in effetti, non coincidono necessariamente con la periferia, né la periferia è, forzatamente, il luogo socialmente marginale per eccellenza. Le scelte abitative dei membri del patriziato cittadino lo dimostrano con chiarezza, rivelando tutte le contraddizioni del complesso rapporto esistente tra centro e periferia: nel fabbricare le loro dimore, infatti, alle parrocchie centrali, densamente edificate e perennemente animate dal rumore dei traffici e dei commerci, gli aristocratici milanesi prediligevano nettamente le aree più esterne, non disdegnando, in particolare, la zona

---

<sup>146</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 124 e ss.

<sup>147</sup> Com'è noto, in Età moderna l'esercizio di una pluralità di mestieri era uno dei tratti qualificanti il proletariato urbano. Fra le fila del popolo minuto, in effetti, era difficile tracciare nette divisioni fra le varie occupazioni, essendo impensabile ogni specializzazione professionale: l'esercizio contemporaneo o alternato di più mestieri era spesso indispensabile per garantire la sussistenza del nucleo familiare. Negli stati d'anime, di conseguenza, non erano rare le doppie qualifiche professionali: su questo punto, cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 134 - 135. Un'analoga situazione è documentata nel caso veronese: cfr. P. LANARO, *Radiografia della soglia di povertà in una città della Terraferma veneta: Verona alla metà del XVI secolo*, "Studi veneziani", VI (1982), pp. 47-85.

<sup>148</sup> Gli addetti a questo settore comprendevano svariate figure professionali tra cui i facchini, i "portori", i "carrozzieri", i "cavalcanti", i "navioli", per non citarne che alcuni: cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 34 - 36 e p. 137. Sui facchini cfr. anche A. ZAMMARETTI, *Facchini e monatti cannobini nella Milano dei secoli XVI e XVII*, in "Bollettino storico per la provincia di Novara", 1987, p. 130.

posta tra la nuova e la vecchia cinta muraria, in cui maggiore era la disponibilità di terreni edificabili e più realizzabile l'apertura di grandi cantieri<sup>149</sup>.

Analoghi criteri informavano, poi, i comportamenti dei membri dell'*élite* mercantile, le cui strategie d'insediamento, in ossequio agli imperativi e agli obblighi del vivere *more nobilium*, non si discostavano di molto dagli stili abitativi delle più cospicue famiglie cittadine<sup>150</sup>.

Se la relazione tra centro e periferia pare, come si è detto, tutt'altro che univoca, a scale geografiche più ridotte, poi, il quadro tende a complicarsi oltremisura.

E' sufficiente, in effetti, abbandonare le macro-ripartizioni parrocchiali ed affinare ulteriormente l'analisi per osservare come la segregazione riscontrata a misura della città coesistesse, a livello "micro", con un'accentuata mescolanza di ceti e professioni.

Tale mescolanza emerge con forza dall'esame, puntuale e minuto, della composizione sociale delle singole parrocchie: finanche in quelle dal profilo più netto, infatti, individui di condizione, risorse economiche ed occupazioni diverse si trovavano spesso a coabitare in un intimo vicinato se non, addirittura, nella medesima unità immobiliare.

Così, se non era infrequente che all'interno di parrocchie o di strade dalla decisa impronta popolare si ergessero più o meno vasti isolati aristocratici e patrizi - basti citare, al riguardo, le contrade dei Cusani in San Marcellino e dei Corio in Sant'Ambrogio in Solariolo o, ancora, il Corso di Porta Romana, abitato da famiglie di piccoli artigiani e rivenditori eppure contraddistinto, nel suo tratto più prossimo al centro, da una forte presenza nobiliare<sup>151</sup> -, ad una scala d'osservazione ancor più ridotta era altrettanto consueto imbattersi in abitazioni che ospitavano famiglie e individui altamente eterogenei e variamente distribuiti lungo la scala sociale.

---

<sup>149</sup> I più importanti insediamenti patrizi s'incontrano, così, nelle cure di San Giovanni alle Quattro Facce, San Martino in Nosigia, San Silvestro, San Fermo, San Lorenzino, San Paolo in Compito. La loro popolazione era costituita per più del 70% da famiglie del patriziato, e per il restante 30% da ricchi mercanti e professionisti. Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 23. Sui criteri di scelta dell'ubicazione del palazzo di famiglia adottati dai membri delle *élites* nobiliari, cfr. D. FRIGO, *Il padre di famiglia*, Roma 1985.

<sup>150</sup> Le abitazioni dei membri dell'*élite* mercantile erano prevalentemente concentrate nelle cure di San Pietro all'Orto, Santa Maria alla Passerella, Santo Stefano in Nosigia, Santa Maria Beltrade, Sant'Ambrogio in Solariolo, tutte confinanti con parrocchie dal deciso profilo patrizio. L'acquisto di una dimora in una delle zone urbane residenziali segnava l'apice della carriera professionale e, per gli immigrati di recente giunti in città, l'avvenuto radicamento nella realtà urbana. Al riguardo si vedano gli esempi riportati da S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 83 e ss.

<sup>151</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 34. Come rilevava Carlo Torre alla fine del Seicento, in prossimità del centro il corso di Porta Romana era "ricco d'abitazioni nobili in amenduni i lati": cfr. C. TORRE, op. cit., p. 54.

La commistione fra le diverse popolazioni urbane, del resto, era favorita dalla morfologia edilizia stessa della città: soprattutto nel centro medievale, case di taglia e qualità differente s'affiancavano le une alle altre, offrendo soluzioni abitative che si prestavano ad accogliere, al loro interno, tutti i possibili livelli di *status* e di fortuna.

Era questo il caso - per non portare che un esempio - della "casa per piggionanti alla Strada Marina" di proprietà della Fabbrica del Duomo, sita nella parrocchia di San Babila e confinante con una ben più pregiata "casa da nobile"<sup>152</sup>. Nel 1670, essa alloggiava al primo piano il "Signor"<sup>153</sup> Carlo Grimoldi, al piano terreno uno "strazaro", un "legnamaro", un canonico ordinario del Duomo ed un ferraro e, nei sottotetti, un numero imprecisato di facchini e tessitori, comprovando, in tal modo, come le gerarchie a prima vista più rigide ed inegualitarie non si traducevano forzatamente in una marcata segregazione spaziale<sup>154</sup>.

E' bene, tuttavia, sottolineare sin da ora che una così stretta prossimità fra ceti e professioni differenti non significa, automaticamente, che tra essi vi fosse una pacifica convivenza né, tanto meno, un'effettiva integrazione; del resto, anche all'interno degli stabili maggiormente "interclassisti" le distanze sociali, lungi dal venir totalmente accantonate, trovavano modo di palesarsi, come si vedrà, sin nelle più sottili, macchinose, e all'apparenza irrilevanti minuzie architettoniche<sup>155</sup>.

---

<sup>152</sup> Sulle suddivisioni tipologiche più ricorrenti nei contratti di compravendita e d'affitto, rimando alla visione del Capitolo 2. Sulle vicende della "casa alla Strada Marina", cfr. § 3.4 e 3.5.

<sup>153</sup> Nella Milano cinque-seicentesca, l'appellativo "signore" era investito di un significato di difficile interpretazione. L'affermazione di Stefano D'Amico, secondo cui "le qualifiche di signore o gentiluomo non indicavano un'élite di semplici *rentiers*, ma designavano tutti coloro che per diritti di sangue o ricchezza acquisita godevano di un particolare prestigio" (compresi, dunque, i membri dell'élite mercantile) pare eccessivamente approssimativa e, soprattutto, incorre nell'errore di non tener conto dell'evoluzione che il termine, verosimilmente, ha subito nel corso del tempo: cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 68. Sulle problematiche connesse all'interpretazione dei titoli di rango ed all'evoluzione del loro significato, cfr. M. CATTINI, *I contadini di San Felice. Metamorfosi di un mondo rurale nell'Emilia dell'età moderna*, Torino 1984, ed il più recente *Dire et vivre l'ordre social*, a cura di F. COSANDEY, Paris 2005.

<sup>154</sup> Archivio della Veneranda Fabbrica del Duomo (d'ora in poi AVFD), Capo XXIV ("Case in Milano"), cart. 231, f. 179. In realtà la marcata segregazione sociale *verticale* - operante, cioè, per piano d'abitazione - riscontrata nella casa in esame non può, né deve, essere indebitamente generalizzata. E' pur vero che uno studio condotto sulla parrocchia di Santo Stefano Maggiore a fine Settecento evidenzia l'esistenza di una forte correlazione fra piano dell'abitazione e livello di ricchezza (cfr. E. ARMELLONI, *Casa, famiglia e professione nella Milano di fine Settecento: la parrocchia di S. Stefano Maggiore secondo lo "status animarum" del 1797*, in "Archivio Storico Lombardo", 1987, pp. 163-88); tuttavia l'indisponibilità d'informazioni relative ai secoli precedenti, ed estese all'intera città, invita necessariamente alla cautela e alla prudenza.

<sup>155</sup> Cfr. Cap. 3.

Neppure la distinzione tra proprietari e inquilini saprebbe, infine, rendere pienamente conto delle complesse modalità di distribuzione e d'interazione dei vari gruppi sociali nello spazio urbano ambrosiano.

Al riguardo, occorre anzitutto rilevare che nella Milano cinque-seicentesca, non diversamente da quanto accadeva in altre città, la *piena* proprietà della residenza si configurava come una pratica in larga misura marginale: i dati disponibili, infatti, mostrano come nel 1576 soltanto poco più del 13% delle famiglie abitanti entro le mura spagnole alloggiasse in case in *piena* proprietà, mentre le altre risultavano locatarie a vario titolo<sup>157</sup>. Quasi cinquant'anni dopo, nel 1633, la percentuale dei pieni proprietari residenti risultava ancor più esigua, non superando la soglia del 7% dei capifamiglia censiti dagli *status animarum*.

Di là dal suo scarso peso specifico, poi, la piena proprietà era ben lungi dall'essere la forma d'occupazione dell'alloggio privilegiata da ricchi ed aristocratici, così come l'affitto, per converso, non costituiva il *modus habitandi* esclusivo di coloro che si trovavano alla base della piramide dello *status* e della fortuna.

Se, infatti, nel 1610 la quantità di casate nobiliari proprietarie della loro residenza raggiungeva a stento il 41% del totale dei nuclei aristocratici cittadini<sup>158</sup>, la nutrita compagine degli affittuari nobili includeva importanti esponenti del mondo patriziale quali i decurioni Gaspare Visconti e Pompeo Castiglioni, il presidente del Senato Giacomo Mainoldi, il Magistrato Ordinario Emanuele Pozzi<sup>159</sup>.

---

<sup>157</sup> S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 44. Le percentuali milanesi non sono molto lontane da quelle calcolate per altre città italiane ed europee: a Venezia, nel XVII secolo solo il 5-6% della popolazione abitava in una casa di proprietà [cfr. G. LEVI, *Note conclusive a Edilizia privata nella Verona rinascimentale*, cit., pp. 404-5]. Nel caso di Firenze, è stato stimato che a metà Seicento i locatari ammontassero al 20% della popolazione cittadina [cfr. F. BENFANTE, *Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova (Firenze, XVI-XVIII secolo)*, in "Quaderni Storici", numero monografico dedicato a *Proprietari e inquilini*, a cura di F. BENFANTE-A. SAVELLI, "Quaderni storici", 113 (2003), pp. pp. 325-44, p. 326]. Cifre simili a quelle fiorentine si ritrovano anche nella Rouen studiata da Bardet, dove la pratica dell'affitto riguardava all'incirca l'83% dei residenti [cfr. J. P. BARDET, *Rouen aux XVII et XVIII* cit., p. 70]. Sul caso parigino, infine, si veda D. ROCHE, *Il popolo di Parigi: cultura popolare e civiltà materiale alla vigilia della Rivoluzione*, Bologna 1986.

<sup>158</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 71. Queste cifre non sono, del resto, una peculiarità milanese: anche a Venezia "la residenza patrizia è nel 50% dei casi un'abitazione d'affitto": cfr. L. MEGNA, *Comportamenti abitativi del patriziato veneziano (1582-1740)*, in "Studi veneziani", XXII (1991), pp. 253-323, p. 272.

<sup>159</sup> *Ibidem*.

**Tab. IV: Proprietari della casa d'abitazione secondo gli stati d'anime del 1610**

Fonte: S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 162.

Categorie socio-professionali	%
Nobili	37,3
Artigiani	19,0
Commercianti e rivenditori	18,0
Professionisti	12,1
Pubblici ufficiali	2,2
Mestieri diversi	5,3
Senza qualifica	8,5
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

---

E' pur vero che, se rapportati alle altre categorie socio-professionali (cfr. Tab. IV), gli aristocratici rappresentavano comunque i maggiori proprietari immobiliari della città (secondi, presumibilmente, soltanto alle istituzioni civili ed ecclesiastiche, raramente censite dagli elenchi parrocchiali<sup>160</sup>); tuttavia il computo percentuale dei proprietari residenti in ciascuna parrocchia (cfr. Tab. V) fornisce un'ulteriore riprova, su base spaziale, del fatto che l'universo della *proprietà* e quello della *nobiltà* non coincidevano che imperfettamente. Considerazioni analoghe valgono anche per il rapporto tra *proprietà* e *ricchezza*.

Alla rilevante concentrazione di proprietari registrata in una cura dal deciso profilo aristocratico come San Lorenzino (57,1%) si opponevano, infatti, i casi delle parrocchie di San Bartolomeo, per un verso, e di San Paolo in Compito, per l'altro: la forte impronta popolare della prima non impediva che la quota di proprietari colà residenti (pari al 17,6%) fosse sensibilmente superiore a quella riscontrata nella seconda (11,8%), ove dimoravano numerosi membri dell'*élite* nobiliare e mercantile ambrosiana.

---

<sup>160</sup> *Ibidem*, p. 44.

**Tab. V: Percentuale di proprietari residenti in 22 parrocchie *intra muros* nel 1610**

Fonte: mie elaborazioni su dati di S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 159, 161 e 162.

Porta	Parrocchia	abitanti	case	% proprietari
PO	S. Michele sotto il Duomo	1 463	55	6,0
PO	S. Raffaele	1 941	76	5,7
PO	S. Tecla	3 318	163	6,9 (*)
PO	S. Paolo in Compito	1 372	71	11,8
PO	S. Salvatore in Xenodochio	669	38	14,0
PO	S. Babila	7 727	-	7,5
PO	S. Stefano in Borgogna	798	46	17,3
PO	S. Maria alla Passerella	796	41	8,0
PN	S. Primo	676	35	4,7
PN	SS. Cosma e Damiano	465	-	13,5
PN	S. Bartolomeo	5 770	-	17,6 (**)
PN	S. Donnino alla Mazza	619	-	28,7
PN	S. Martino in Nosigia	216	21	46,4
PN	S. Pietro in Cornaredo	1 137	74	19,7
PN	S. Vittore ai 40 Martiri	373	42	47,4
PN	S. Silvestro	-	-	44,1
PN	S. Lorenzino	-	-	57,1
PN	S. Pietro in Cornaredo	1 146	-	34,5
PN	S. Protaso ad Monachos	-	-	20,0
PN	S. Stefano in Nosigia	916	-	39,7
PN	S. Eusebio	-	-	40,5
PN	S. Fedele	-	-	47,4
PN	S. Benedetto	-	-	22,8
PN	S. Andrea alla Pusterla	1 049	-	20,9
PN	S. Margherita	-	-	37,5
PC	S. Giovanni alle 4 Facce	402	44	33,3
PV	S. Vittore al Teatro	1 429	-	6,9
PV	S. Giovanni sul Muro	1 210	76	11,6
PV	S. Nicolao	1 067	48	7,7
PT	S. Lorenzo Magg. di fuori	4 841	173	3,5
PT	S. Maria al Cerchio	465	26	14,3
PT	S. Pietro in Camminadella	1 283	93	12,4
PT	S. Alessandro in Zebedia	846	44	17,9
PT	S. Maurilio	370	31	27,3
PR	S. Nazaro in Brolo	4 797	270	10,9 (*)
PR	S. Satiro	1 443	52	8,7
PR	S. Calimero	1 631	102	4,5

(\*) Media dei proprietari residenti nelle tre porzioni in cui era suddiviso il territorio parrocchiale.

(\*\*) Media dei proprietari residenti nelle due porzioni in cui era suddiviso il territorio parrocchiale.

A conclusione di questa breve panoramica, giova rilevare come gli stati d'anime non consentano di cogliere la portata di due fenomeni che contribuiscono a complicare ulteriormente il quadro sin qui tracciato: l'estensione della pratica della sub-locazione, da un lato, e, dall'altro, la tendenza – diffusa presso vari gruppi sociali - a vivere in affitto anche da parte di coloro che possedevano una casa in proprietà piena o parziale<sup>161</sup>.

Un altro aspetto, invero cruciale, della questione che simili testimonianze mettono in ombra è costituito, infine, dalle diverse forme in cui la proprietà e l'affitto si declinavano sul piano giuridico: dietro modalità residenziali all'apparenza uniformi si celavano differenze contrattuali di tutto rilievo, gravide d'importanti conseguenze tanto sui modi d'abitare, quanto sui sistemi di trasmissione dei patrimoni immobiliari<sup>162</sup>.

In definitiva, proprietari e inquilini costituiscono, come si documenterà più dettagliatamente nei prossimi capitoli, figure estremamente mobili e complesse, a tratti ibride: i diversi regimi giuridici che tali figure sottendevano, la loro non univoca estrazione socio-professionale, la loro variegata distribuzione nel tessuto urbano devono mettere in guardia, ancora una volta, da ogni tendenza alla semplificazione e, insieme, da ogni inclinazione ad interpretare il rapporto tra gli uomini e lo spazio a partire da categorie monolitiche ed aprioristiche.

#### **1.4. Spazio, potere, economia e popolazione: i ritmi e le forme della crescita urbana**

Dopo aver fornito alcune istantanee degli elementi di fondo caratterizzanti la configurazione del paesaggio fisico e della morfologia socio-economica cinque-seicentesca, conviene ora porsi in un'ottica dinamica, nel tentativo d'identificare i fattori che, interagendo con le strutture materiali della città, contribuirono a modificare il volto di Milano nei decenni considerati: un'analisi esclusivamente statica dello spazio urbano, in effetti, porterebbe, a torto, a *pietrificare* la città nell'immobilità.

L'adozione di una prospettiva dinamica, per contro, indurrà, da un lato, ad indagare i molteplici influssi esercitati da una dimensione cruciale – quella del *tempo* – sull'evoluzione dei rapporti fra gli uomini e lo spazio e, dall'altro, ad interrogarsi sulla complessa relazione esistente tra *ambiente, potere, popolazione, economia*. Di là dal legame, più o meno stretto, osservabile tra cicli edilizi e cicli economico-demografici, lo

---

<sup>161</sup> Ciò contribuiva a creare interessanti e sorprendenti sovrapposizioni fra due categorie considerate in larga misura antitetice: i proprietari, da un lato, e gli inquilini, dall'altro. Su questo punto, cfr. Cap. 4.

<sup>162</sup> Cfr. Cap. 2.

sviluppo di una città, infatti, non dipende soltanto dall'abbondanza d'uomini e di capitali, ma è sottoposto anche all'influenza d'istanze politiche, di rappresentazioni collettive, di valori culturali<sup>162</sup>.

Nei lavori di storia dell'architettura ambrosiana, i decenni compresi tra la metà del XVI secolo e la fine di quello successivo sono stati spesso descritti come una sorta di periodo grigio, schiacciato tra i fasti edilizi quattrocenteschi ed il fervore costruttivo registrato nel secolo dei Lumi<sup>163</sup>. A parere di molti degli studiosi che si sono occupati dell'argomento, in effetti, l'Età spagnola avrebbe rappresentato, sotto il profilo dello sviluppo edilizio e architettonico di Milano, una fase di sostanziale stabilità, se non, addirittura, d'involuzione rispetto all'età visconteo-sforzesca<sup>164</sup>.

Ad uno sguardo più attento, tuttavia, un'impressione così netta e senz'appello merita di essere, se non ridimensionata, quantomeno posta seriamente in discussione: come cercherò di mostrare in queste pagine, nei decenni in questione sull'organizzazione dello spazio urbano milanese e delle sue componenti agirono vari e complessi elementi, ciascuno dei quali, nel volgere del tempo, operò talora nel segno della conservazione, talaltra in quello del rinnovo e del cambiamento.

Tra i fattori appena menzionati indubbiamente spiccano, per rilevanza, quelli di natura politico-istituzionale<sup>165</sup>: il particolare assetto del governo civico durante il periodo in esame ebbe, in effetti, non poche conseguenze sulle forme materiali della città.

---

<sup>162</sup> Cfr., al riguardo, le riflessioni condotte da D. CALABI, *Il mercato e la città*, cit., in particolare all'interno del paragrafo "La lunga durata: una figura ingombrante per la storia dell'architettura?", pp. 42-45.

<sup>163</sup> Su questo punto, cfr. G. MEZZANOTTE, *Il centro antico di Milano: sviluppo e declino della città settecentesca*, Milano, s. d.; A. M. BRIZIO, *Il rinnovamento urbanistico di Milano nella seconda metà del Settecento*, in *Nuove idee e nuova arte nel Settecento italiano*, Roma, 1977, pp. 361-407; A. SCOTTI TOSINI, *Rinnovamento edilizio e urbanistico dal Piermarini a Napoleone*, in "Storia illustrata di Milano", cit., Vol. V, pp. 1401-20.

<sup>164</sup> Cfr., a questo proposito, il giudizio sull'architettura milanese del secondo Cinquecento espresso da S. DELLA TORRE, *Milano: le due città*, in "Storia dell'architettura italiana. Il secondo Cinquecento", a cura di C. CONFORTI-R. TUTTLE, Milano, 2001, pp. 372-389, p. 388: "la maggior parte delle opere intraprese a Milano in età borromaica non furono finite che molto più tardi, e per decenni, o anche per secoli, segnarono il paesaggio urbano con le loro moli non finite, segni di progetti privi dell'energia necessaria per assumere concretezza". Al riguardo si veda anche A. SCOTTI TOSINI, *Per un profilo dell'architettura milanese (1535-1565)*, in "Omaggio a Tiziano. La cultura artistica milanese nell'età di Carlo V", Milano 1977, pp. 97-121; ID., *Lo stato di Milano*, in "Storia dell'architettura italiana. Il Seicento", Milano 2003, II, pp. 424-69; G. SOLDI RONDININI, *Vie, piazze, dimore*, cit.

<sup>165</sup> Come sottolineato da Lucio Gambi, l'organizzazione di uno spazio è frutto anche, e soprattutto, "di una prassi politica": cfr. L. GAMBÌ, *La città e l'organizzazione dello spazio in Italia*, in "Le città", Milano 1978, p. 8. Le parole del celebre geografo italiano riecheggiano le osservazioni di uno storico della spiccata sensibilità geografica quale Lucien Febvre: "è la prosperità dello Stato che crea la prosperità della città [...]. E sullo sviluppo di questa, avvenimenti storici e politici hanno un peso infinitamente maggiore delle condizioni fisiche della posizione". Cfr. L. FEBVRE, *La terra e l'evoluzione umana*, cit., p. 407.

Esauritasi la lunga esperienza dello Stato dinastico visconteo-sforzesco, durante la quale Milano era divenuta sede di un'importante corte principesca, dopo due brevi interludi francesi<sup>166</sup>, dal 1535 il capoluogo lombardo e il suo territorio entrarono ufficialmente a far parte dei domini di Carlo V. Da quel momento prese avvio un sistema di governo diarchico incentrato sulla presenza di un ristretto novero di organismi direttamente espressi dal potere centrale, e sul contemporaneo mantenimento di un articolato sistema d'istituzioni ereditate dai secoli precedenti ed interamente controllate dalla locale élite dirigente<sup>167</sup>.

Com'è stato da più parti rilevato, sui rapporti tra governo centrale e patriziato cittadino permangono, a tutt'oggi, molte zone d'ombra<sup>168</sup>; è indubbio, tuttavia, che la peculiare condizione politica in cui Milano venne a trovarsi a partire dagli anni Trenta del Cinquecento, caratterizzata dalla mancanza di una dinastia regnante *in loco* e, dunque, dall'assenza di un unico centro di potere, influi in misura sensibile sulle vicende urbanistiche della città tra XVI e XVII secolo.

Se si escludono la cerchia muraria ed alcune realizzazioni a carattere militare, funzionali al potenziamento del ruolo strategico che il governo di Madrid intendeva attribuire alla metropoli lombarda<sup>169</sup>, nel loro plurisecolare dominio su Milano gli Asburgo di Spagna non intrapresero fabbriche di grande rilievo, ed ugualmente ridotte furono le iniziative condotte, su larga scala, dagli organi amministrativi rimasti sotto il diretto controllo del patriziato cittadino<sup>170</sup>.

---

<sup>166</sup> Si veda, al riguardo, G. FRANCESCHINI, *Le dominazioni francesi e le restaurazioni sforzesche*, in SdM, Vol. VIII, pp. 83-336.

<sup>167</sup> Tale sistema di governo, destinato a durare sino alla stagione delle riforme settecentesche, aveva al suo vertice i due maggiori organi civici della città, interamente espressione del ceto patrizio ambrosiano: il Consiglio dei Sessanta Decurioni e il Senato. Sul Senato milanese ed i suoi legami con il patriziato cittadino, cfr. U. PETRONIO, *Il Senato di Milano. Istituzioni giuridiche ed esercizio del potere nel ducato di Milano da Carlo V a Giuseppe II*, Milano 1972. Sul Consiglio dei LX Decurioni, oltre al classico lavoro di F. PINO, *Patriziato e decurionato a Milano nel secolo XVIII*, in "Società e Storia", 5 (1979), pp. 339-78, mi permetto di rinviare a M. BARBOT, *Il patriziato milanese: un'élite aperta?*, cit.

<sup>168</sup> Tra i lavori, più recenti, in cui la questione del rapporto tra governo spagnolo e patriziato milanese viene sollevata in termini problematici si segnalano: C. MOZZARELLI, *Per la storia dello Stato di Milano in Età moderna. Ipotesi di lettura*, in "Annali di Storia moderna e contemporanea", 2000, pp. 585-604; G. SIGNOROTTO, *Milano spagnola. Guerra, istituzioni, uomini di governo*, Firenze 2001 [ed. orig. 1996]; A. ALVAREZ-OSSORIO ALVARIÑO, *La república de las parentelas. El Estado de Milan en la monarquía de Carlos II*, Mantova 2002, ed infine C. CREMONINI, *Teatro genealogico delle famiglie nobili milanesi. Manoscritti 11500 e 11501 della Biblioteca Nacional di Madrid*, Mantova 2003.

<sup>169</sup> Sul ruolo chiave che i governanti spagnoli attribuirono al capoluogo lombardo, in specie dopo l'impraticabilità della via fiamminga, cfr. L. RIBOT GARCÍA, *Milano, piazza d'armi della monarchia spagnola*, in in "Millain the great", cit., pp. 349-63.

<sup>170</sup> Pochissime furono le eccezioni, e tutte circoscritte al centro della città: tra queste, il Palazzo dei Giureconsulti (realizzato da Vincenzo Seregna a partire dal 1560), sulla Piazza del Broletto, il Palazzo del

La mancanza di radicali interventi architettonici per mano pubblica<sup>171</sup>, tuttavia, non esclude che le istanze politiche di disciplinamento ed organizzazione dello spazio non trovassero modo d'esprimersi anche in altre forme, meno visibili ma ugualmente capaci d'incidere sulle forme materiali della città. Basti pensare, al riguardo, all'attività svolta dal Tribunale di Provvisione e dal Giudice delle Strade in materia di rettificazione dei percorsi stradali<sup>172</sup>, di regolazione dei luoghi dello scambio e del commercio, d'eliminazione delle sporgenze dalle abitazioni, di repressione degli abusi edilizi, di concessione di licenze per modificare parti d'immobili già edificati<sup>173</sup>; alle norme del Tribunale della Sanità in materia di approvvigionamento idrico<sup>174</sup>, di smaltimento dei rifiuti<sup>175</sup> e d'igiene pubblica; alle ordinanze che, in taluni luoghi della città, vietavano la pratica dei giochi d'azzardo e l'esercizio di attività non confacenti all'ideale di decoro urbano<sup>176</sup>; per non dire, infine, dei complessi aggiustamenti e adattamenti che, come si vedrà, sulla piazza principale andarono accompagnando la progressiva edificazione della cattedrale cittadina<sup>177</sup>.

Si trattava, è vero, di un insieme pulviscolare di piccole operazioni, la cui intensità e la cui cronologia, pur tuttavia, se adeguatamente analizzate potrebbero agevolmente rendere conto delle trasformazioni cui lo spazio milanese, di là da un apparente immobilismo, andò incontro nei decenni in esame.

---

Capitano di Giustizia in Piazza Duomo, i cui lavori iniziarono nel 1578, e l'arco monumentale di Porta Romana, edificato nel 1598 per celebrare l'ingresso in Milano di Maria Margherita d'Austria, promessa sposa del re Filippo III di Spagna.

<sup>171</sup> Decisamente perentoria è, al riguardo, la valutazione espressa da Luciano Patetta: "questa povertà di soluzioni urbanistiche è certamente l'espressione più evidente dei duecento anni di dominazione spagnola, e dei suoi ben noti "mali": il disinteresse del Governo centrale per tutto ciò che non riguardava la strategia militare e il regime fiscale; l'assoluta inefficienza della burocrazia; il prevalere sempre degli interessi privati, garantiti dal Senato milanese (del quale facevano parte i rappresentanti delle famiglie più potenti); l'incapacità di rimettere in discussione antichi privilegi e convenzioni; la rivalità tra poteri civili e poteri religiosi (la curia arcivescovile e gli Ordini), che tendevano ad annullarsi nel compromesso e in un equilibrio sostanzialmente passivo di fronte a qualsiasi rinnovamento culturale": cfr. L. PATETTA, *Milano dal XV al XVII secolo: la difficoltà di costruire piazze*, in "Fabbriche, piazze, mercati. La città italiana nel Rinascimento," a cura di D. CALABI, Roma 1997, pp. 61-74;

<sup>172</sup> Queste attività sono in parte ricostruite da D. ZOCCHI, *Milano: XVI - XVII secolo. Il problema dei "siti" e delle piazze*, in "Fabbriche, piazze, mercati," cit., pp. 75-101.

<sup>173</sup> Le licenze di edificazione concesse dall'autorità comunale sono state studiate, con riferimento al periodo quattrocentesco, da P. BOUCHERON, *Le pouvoir de bâtir*, cit., pp. 383-406.

<sup>174</sup> *Ibidem*, pp. 289 e ss.

<sup>175</sup> Sul problema, spinoso, dello smaltimento dei rifiuti prodotti dalle città preindustriali cfr. E. SORI, *Il rovescio della produzione: i rifiuti in età preindustriale e paleotecnica*, Bologna 1999, e ID., *La città e i rifiuti: ecologia urbana dal Medioevo al primo Novecento*, Bologna 2001.

<sup>176</sup> Si vedano, per tutte, le ripetute gride "sopra gli scrochi et vagabondi che stanno a li scalini del Duomo a vendere" citate da D. ZOCCHI, *Milano: XVI - XVII secolo*, cit.

<sup>177</sup> Cfr. Cap. 2.

Accanto alle politiche implementate dai pubblici poteri, poi, sono da tenere in debita considerazione anche gli effetti degli interventi *semi-pubblici* e *privati*<sup>178</sup> di trasformazione urbana promossi dagli enti ecclesiastici ed assistenziali, per un verso, e dai membri dell'*élite* aristocratica e mercantile, per l'altro<sup>179</sup>.

Sulla scorta dello zelo controriformistico animato da San Carlo Borromeo, particolarmente intensa fu, soprattutto sul finire del XVI secolo, l'edificazione di nuove chiese e nuovi complessi religiosi e monastici<sup>180</sup>. Allo stesso modo, i decenni centrali del Seicento, coincidenti con una fase d'accentuata chiusura da parte dell'oligarchia cittadina<sup>181</sup>, videro moltiplicarsi le grandi dimore nobiliari, sparse per l'abitato urbano ma prevalentemente concentrate, come s'è detto, entro la cerchia dei Navigli<sup>182</sup>.

In molti casi, l'erezione di edifici religiosi e residenze aristocratiche diede origine a strategie d'acquisizione degli stabili e dei terreni limitrofi destinate a modificare sensibilmente il volto dello spazio circostante e, con esso, la percezione che ne avevano gli abitanti della città. S'è già accennato a tale questione a proposito delle *contrade* e del loro significato: gli studi, puntuali, condotti sugli investimenti edilizi di due grandi casate patrizie, i Trivulzio<sup>183</sup> e i Clerici<sup>184</sup>, confermano, in effetti, il ruolo centrale che tali famiglie ebbero nell'improntare il territorio nel quale edificarono il palazzo di famiglia.

Nessuna politica immobiliare è, in altri termini, scevra di conseguenze sull'ambiente fisico e sociale in cui si esplica: il dominio umano sullo spazio si presta infatti a rafforzare, o a

<sup>178</sup> Così li definisce E. POLEGGI, *Le contrade delle consorterie nobiliari a Genova*, cit., pp. 15 - 20.

<sup>179</sup> Nobiltà e clero avrebbero mantenuto il predominio assoluto, in questo campo, quantomeno sino a Settecento inoltrato: su questo punto, cfr. P. MEZZANOTTE-G. C. BASCAPÈ, *op. cit.*, pp. 47 - 48 e 53 - 54.

<sup>180</sup> Come scrive P. Mezzanotte: "l'aspetto della città [cinque-seicentesca] era caratterizzato dal gran numero di costruzioni religiose, che avevano ricevuto incremento particolarmente dai due Borromeo, sicché Milano, cittadella della controriforma, si vantava di essere una seconda Roma. Nel suo Nuovo Itinerario d'Italia il tedesco Furtenbach nel 1627 annoverava: 11 chiese collegiate, 71 parrocchiali, 30 chiostri di frati, 8 di preti secolari, 36 conventi di monache, 32 fraterie; e complessivamente ben 238 chiese [molte delle quali di recente edificazione]". Cfr. P. MEZZANOTTE-G. C. BASCAPÈ, *op. cit.*, p. 60.

<sup>181</sup> Al riguardo, mi si permetta di rinviare a M. BARBOT, *op. cit.*

<sup>182</sup> Si pensi, a titolo d'esempio, ai palazzi Arese in Porta Vercellina, Archinto in Via Olmetto, Cusani in Via Brera, Annoni in Corso di Porta Romana e, ancora, Cicogna, Medici, Aliverti, Spinola, Trivulzio, Crivelli, Stampa-Soncino. Cfr., a questo proposito, L. GIACOMINI, *Palazzi privati a Milano in età borromaica (1560 - 1631)*. *Alcuni casi di studio*, 2 voll., Tesi di dottorato in Storia dell'architettura, Politecnico di Torino, a.a. 2001-2002; ID., *Organizzazione e costi dei cantieri privati delle élites milanesi tra 1550 e 1650: manodopera, materiali e tecnologie*, in "L'edilizia prima della Rivoluzione Industriale", a cura di S. CAVACIOCCHI, pp. 739 - 758; M. CRISTINA LOI, *Il Palazzo Stampa di Soncino a Milano*, in "Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo", cit., pp. 187-96. Sul significato, anche e soprattutto simbolico, assunto dagli edifici patrizi, cfr. G. LABROT, *L'aristocratie à Naples: investissements, violence, déprédation*, in "Investimenti e civiltà urbana", cit., p. 583: "les investissements urbains étaient un moyen important de renforcement du prestige social, une forme de manifester la puissance et la splendeur tant des habitants de la ville dans leur totalité que, surtout, des groupes des patriciens".

<sup>183</sup> G. STOLFI, *Le case Trivulzio*, cit.

<sup>184</sup> L. MOCARELLI, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari*, cit., pp. 419-436;

creare *ex novo*, un tessuto di relazioni che, a sua volta, informa di sé, rimodellandole o conferendo loro nuovi usi, le strutture spaziali preesistenti.

La possibilità degli uomini di trasformare e plasmare il tessuto urbano non esclude, tuttavia, che le strutture materiali siano dotate del potere d'influenzare autonomamente gli sviluppi di una città. Come rimarcano gli storici Bernard Lepetit e Carlo Olmo, "lo spazio urbano mette inevitabilmente in rapporto costante i continui, e apparentemente più insignificanti, adattamenti dei comportamenti cittadini coi ritmi più discontinui dell'evoluzione delle forme urbane [...]. Poiché, infatti, nella città le case e gli spazi lavorativi, le reti stradali e l'organizzazione tecnica della produzione e degli scambi provengono sempre e per la maggior parte dal passato e si modificano in tempi diversi, la società cittadina appare permeare costantemente edifici che non sono i suoi, subirne i limiti, adattarvi le proprie azioni"<sup>186</sup>. La *città di pietra*, in altri termini, muta più lentamente della *città degli uomini*, manifestando logiche d'organizzazione dello spazio che solo gradualmente si svuotano di senso.

In ragione di ciò, ai fini di rendere conto dell'evoluzione del territorio urbano occorre considerare anche, e soprattutto, il peso esercitato dalla configurazione spaziale ereditata dai secoli precedenti<sup>187</sup>: una configurazione che, nel caso milanese - non diversamente, del resto, da quello di molte altre città<sup>188</sup> -, era caratterizzata da un notevole squilibrio nella ripartizione dei *vuoti* e dei *pieni*, dello spazio non edificato in rapporto a quello edificato. Si è sovente argomentato, a tal proposito, che le città d'Antico Regime furono contraddistinte da una "profonda ruralità"<sup>189</sup>, come a dire da una presenza vistosa, ingombrante, prolungata, della campagna entro il perimetro urbano.

Milano, da questo punto di vista, non fa eccezione: ancora nella prima metà del XVIII secolo, infatti, la rilevazione catastale avviata da Carlo VI evidenziava come all'interno

---

<sup>186</sup> B. LEPETIT-C. OLMO, *E se Erodoto tornasse in Atene?*, cit., pp. 34-35. Al riguardo si vedano anche le osservazioni dello stesso B. LEPETIT, *Le présent de l'histoire*, in ID., "Les formes de l'expérience. Une autre histoire sociale", Paris 1995, pp. 272 e ss., in particolare pp. 290-91: "la matérialité d'une ville est marquée par l'action continue du temps et l'inventaire urbain s'inscrit presque tout entier dans l'histoire. [...] En ville, des éléments relevant de différentes époques s'accumulent. Comme par dépôt, même s'ils n'ont pas de relations entre eux à l'origine, ils se retrouvent proches les uns des autres, dans un même présent qui les fait tenir ensemble".

<sup>187</sup> L'articolazione temporale tra la società e lo spazio - ovvero le modalità con cui le forme urbane perpetuano le configurazioni antiche, "cristallizzando" la storia - è stata suggestivamente analizzata da MAURICE HALBWACHS in ID., *La mémoire collective*, Paris 1997 [Ed. orig. 1950], pp. 193-236.

<sup>188</sup> Per un confronto con altre città, cfr. i saggi contenuti in *Espansione/contrazione*, cit.; sul caso bolognese, si veda M. FORNASARI, *Uno spazio urbano d'Antico Regime: Bologna nel Cinquecento*, in "Storia urbana", n. 50 (1990), pp. 3-32.

<sup>189</sup> A. CARACCILO, *Dalla città preindustriale alla città del capitalismo*, Bologna 1973.

delle mura spagnole più del 30% della superficie, pari a circa 3.800 pertiche, fosse occupato da orti, giardini e terreni edificabili, tutti quasi esclusivamente posti tra la fossa interna e i bastioni<sup>189</sup>. La presenza d'abbondanti riserve di spazio nell'area tra la vecchia e la nuova cerchia muraria spiega, in larga misura, il motivo per cui la città, nella fase espansiva cinquecentesca, prima, e al termine della paralisi seicentesca, poi, poté ampliarsi e ripopolarsi<sup>190</sup> senza dover modificare ulteriormente i suoi margini: senza dover, in altri termini, cambiar di forma.

Ciò non significa, tuttavia, che il centro medievale, congestionato di edifici e pressoché privo di terreni *vacui*<sup>191</sup>, restasse, nel mentre, del tutto inerte: accanto al progressivo riempimento dei *vuoti*, infatti, è necessario tener conto delle modifiche e delle trasformazioni subite dai *pieni*. Il rinnovo del parco edilizio cittadino passa, in effetti, anche dai piccoli lavori di ristrutturazione, innalzamento, cambiamento delle destinazioni d'uso degli stabili e delle loro suddivisioni interne o, ancora, dal riempimento degli interstizi lasciati liberi tra un edificio e l'altro.

La mancanza d'ampi spazi liberi non esclude, perciò, che nel cuore medievale della città nuove costruzioni e nuove modalità di organizzazione degli immobili andassero a sostituirsi a quelle più antiche, dando luogo ad un parziale ricambio dell'abitato: la pratica del *ricostruire* laddove si era già edificato, del trasformare gli stabili esistenti, più che del costruire *ex novo*, trova ampi riscontri anche nelle carte d'archivio che è stato possibile consultare in questa ricerca. Si trattava, in effetti, di un fenomeno diffuso, i cui contorni e la cui ampiezza sono, a tutt'oggi, ancora largamente sconosciuti ed inesplorati. Quel che è certo è che esso investì con particolare intensità l'area posta intorno alla cattedrale cittadina: sino ad Ottocento inoltrato, come s'è già detto, le attuali Piazza Duomo e Piazza Fontana furono interessate da costanti modifiche e demolizioni che andarono di pari passo con la progressiva edificazione della chiesa metropolitana<sup>192</sup>.

---

<sup>189</sup> Circostanza, questa, che impediva la realizzazione d'interventi radicali sul suolo urbano. Si tratta di cifre segnalate da L. MOCARELLI, *Una crescita urbana fuori delle mura*, cit.

<sup>190</sup> Sulle dinamiche demografiche cittadine si vedano le pagine seguenti.

<sup>191</sup> Cfr. L. PATETTA, *Milano dal XV al XVII secolo*, cit; D. ZOCCHI, *op. cit.*

<sup>192</sup> I lavori di edificazione della cattedrale, che si protrassero sino all'Età napoleonica, avrebbero cagionato non poche difficoltà al normale svolgimento dei traffici e dei commerci che animavano le due piazze: all'inizio del XVII secolo, addirittura, per facilitare la realizzazione della facciata del Duomo le botteghe e gli spazi di vendita posti su di esse vennero completamente "*traslati*" sulla vicina Piazza S. Stefano, suscitando un coro unanime di proteste da parte degli affittuari, timorosi che lo spostamento in un'area più "defilata" rispetto al centro cittadino avrebbe provocato un calo delle vendite dei loro prodotti. Su questo punto, diversi memoriali coevi sono raccolti in AVFD, Capo XXIV ("Case in Milano"), Cart. 197 e 198.

I ritmi e le forme della crescita urbana, infine, sono da porre in relazione con altre due cruciali variabili esplicative, tra loro parzialmente legate: i movimenti della popolazione ed i cicli dell'economia.

Quando, a metà del XVI secolo, il governatore Ferrante Gonzaga diede inizio ai lavori di edificazione della nuova cerchia muraria, il capoluogo lombardo pareva avviato verso un futuro demografico florido e ricco di promesse<sup>193</sup>. A partire dagli anni Quaranta, in effetti, i vuoti provocati dalla mortalità della prima parte del secolo furono progressivamente colmati, e la popolazione urbana, nell'arco di poco più di un trentennio, registrò il rimarchevole incremento del 76,6%, passando dai 60.000 abitanti del 1541 ai 106.000 del 1574 (cfr. Tab. VI)<sup>194</sup>.

**Tab. VI: Stima dell'evoluzione della popolazione milanese (1541-1688)**

*Fonti: S. D'AMICO, Le contrade e la città, cit., pp. 47 – 57; K. J. BELOCH, Storia della popolazione italiana, cit., pp. 507 – 518; D. SELLA, Premesse demografiche ai censimenti austriaci, cit., pp. 457 – 478; B. BESTA, La popolazione di Milano nel periodo della dominazione spagnola, cit.*

Anni	Popolazione
1541	60 000
1574	106 000
1580	100 000
1590	110 000
1602	108 000
1610	114 000
1629	120 000
1631	66 000
1636	75 000
1655*	100 166
1688*	125 829

\* Censimenti citati da K. J. Beloch

Nel 1576, tuttavia, la cosiddetta “peste di San Carlo” fece segnare a questo *trend* ascendente una prima, brusca interruzione.

In verità la pandemia, che pure colpì aspramente la città – le cronache coeve parlano di circa 17.000 morti - non produsse effetti rovinosi di lungo periodo. Secondo le stime di

<sup>193</sup> Com'è noto, l'edificazione di una cinta muraria non risponde soltanto a necessità difensive, ma anche, e soprattutto, alle esigenze di una crescita urbana in atto o *in fieri*. In diverse città europee, in effetti, si decise di costruire mura troppo ampie rispetto ai reali bisogni del momento, così da anticipare uno sviluppo che si presumeva consistente. Al riguardo si vedano i saggi raccolti in *Histoire de l'Europe urbaine*, a cura di J. – L. PINOL, Parigi 2004.

<sup>194</sup> Questo dato è ripreso da S. D'AMICO, *Le contrade e le città*, cit., pp. 48 - 50.

Beatrice Besta e Domenico Sella<sup>195</sup>, infatti, a quattro anni di distanza dal contagio il tessuto demografico urbano si era già quasi integralmente ricostituito, e la popolazione ambrosiana aveva nuovamente attinto la soglia delle 100.000 anime.

Un fenomeno analogo si verificò in occasione della grave carestia che si abbatté sull'alta Italia nei primi anni Novanta: quantunque fosse duramente avvertita anche a Milano, nel capoluogo lombardo essa non cagionò cali demografici paragonabili a quelli che afflissero Bologna o talune città toscane<sup>196</sup>.

Sino agli anni Venti del XVII secolo, in definitiva, di là da qualche temporanea battuta d'arresto la popolazione ambrosiana non fece che proseguire lungo il percorso espansivo imboccato sessant'anni prima, raggiungendo, all'inizio del 1629, la ragguardevole cifra di 120.000 unità.

Un incremento così consistente, invero, non rese necessaria alcuna dilatazione dei margini urbani: la città, infatti, disponeva di una quantità di spazi edificabili sufficiente a far fronte al progressivo aumento della pressione demografica. I pochi dati disponibili sull'evoluzione dello *stock* immobiliare complessivo confortano tale ipotesi: il raffronto tra le cifre segnalate da una relazione diplomatica del 1587<sup>197</sup> e quelle rilevate da un censimento fiscale del 1626, in effetti, induce a ritenere che in quel torno di tempo il capoluogo lombardo avesse visto crescere di oltre 2.700 unità il proprio patrimonio edilizio intra-murario, passando da 5.498 a 8.217 stabili nell'arco di poco meno di quarant'anni<sup>198</sup>.

Di lì a poco, tuttavia, la curva demografica urbana fece registrare una netta inversione: nel biennio 1628-1629, infatti, una serie di raccolti insufficienti, provocata da avverse

---

<sup>195</sup> B. BESTA, *La popolazione di Milano nel periodo della dominazione spagnuola*, in "Atti del Congresso Internazionale per gli studi sulla popolazione", Roma 1933, vol. I, pp. 593 e ss; D. SELLA, *Premesse demografiche ai censimenti austriaci*, in SdM, vol. XII, pp. 459-78, in particolare p. 467.

<sup>196</sup> Tra il 1587 ed il 1595 Bologna perse il 18% dei suoi abitanti, mentre ad Arezzo nel 1591 il numero dei decessi quasi quadruplicò rispetto all'anno precedente: cfr. A. BELLETTINI, *La popolazione di Bologna dal secolo XV all'unificazione italiana*, Bologna 1961, pp. 39-40; L. DEL PANTA, *Le epidemie nella storia demografica italiana (secoli XIV-XIX)*, Torino 1986, pp. 148-49. Sugli effetti che la carestia degli anni Novanta produsse sulla popolazione cremonese, cfr. D. SELLA, *Coping with Famine: The Changing Demography of An Italian Villane in the 1590s*, in "Sixteenth Century Journal", n. 2 (1991), pp. 185-97. Sulle dinamiche demografiche di Modena e Parma, cfr., rispettivamente, G. L. BASINI, *L'uomo e il pane*, Milano 1970, e M. A. ROMANI, *Nella spirale di una crisi. Popolazione, mercato e prezzi a Parma tra Cinque e Seicento*, Milano 1975.

<sup>197</sup> E', questo, il totale dichiarato dall'ambasciatore veneziano Bonifacio Antelmi nella sua relazione sullo Stato di Milano del 1587: cfr. *Relazione degli ambasciatori veneti al Senato*, a cura di A. SEGARIZZI, Bari-Roma 1913, Vol. II, p. 82.

<sup>198</sup> Si tratta di un dato ripreso da K. J. BELOCH, *Storia della popolazione d'Italia*, Firenze 1994 [Ed. orig. 1937], p. 515.

condizioni meteorologiche ed aggravata dall'interruzione dei traffici a causa delle guerre che coinvolsero lo Stato di Milano, lasciò la popolazione ambrosiana denutrita ed indifesa, creando terreno fertile per l'ondata pestilenziale che si abbatté sulla città l'anno successivo. Gli esiti demografici della peste del 1630-1631 sono ben noti: i principali studi condotti sull'argomento<sup>199</sup> concordano su un totale di 60-70.000 perdite, pari all'incirca alla metà degli abitanti del capoluogo lombardo.

In questo computo, è bene sottolinearlo, rientrano anche coloro che abbandonarono la città per scampare alla diffusione del contagio. Fra i fuggiaschi non si contavano le sole famiglie patrizie, ritiratesi nelle loro residenze di campagna già alle prime avvisaglie dell'epidemia; gli stati d'anime, in effetti, evidenziano cospicui allontanamenti anche tra notai, procuratori, sarti, "legnamari", tessitori. Molti furono, poi, i facchini che fecero ritorno alle valli d'origine<sup>200</sup>.

A differenza di quanto accaduto in corrispondenza delle turbolenze del 1576 e del 1594-95, il recupero demografico, tuttavia, fu decisamente più lento e difficoltoso a realizzarsi. Esso, inoltre, si attuò in modo sensibilmente difforme a seconda dei periodi cronologici e delle zone della città presi in considerazione.

Sotto il profilo temporale, il cinquantennio 1631-1680 vide un'alternarsi di fasi d'accelerazione, brusco rallentamento e di nuova accelerazione dello sviluppo della popolazione.

Negli anni immediatamente successivi alla peste ebbe luogo un incremento demografico di tutto rilievo, dell'ordine, secondo i calcoli effettuati da Domenico Sella, del 15-16% nell'arco di cinque anni. Secondo lo stesso Sella, l'eccezionale ripresa derivò, *in primis*, dal ritorno di quanti avevano abbandonato la città al momento della diffusione del morbo, nonché dall'afflusso d'immigrati attratti dalle possibilità d'impiego aperte dall'elevata mortalità registrata nel biennio 1630-31<sup>201</sup>. E' indubbio, inoltre, che la ripresa dipese anche da fattori naturali, tra cui l'aumento repentino dei matrimoni (verificatosi già dal 1631) e la crescita delle nascite (dal 1632)<sup>202</sup>.

---

<sup>199</sup> B. BESTA, *op. cit.*; D. SELLA, *Premesse demografiche*, cit.; S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.; ID., *Immigrazione e ripresa economica a Milano dopo la peste del 1630*, in "La Lombardia spagnola. Nuovi indirizzi di ricerca", a cura di E. BRAMBILLA-G. MUTO, Milano 1996.

<sup>200</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 53.

<sup>201</sup> D. SELLA, *Premesse demografiche*, cit. p. 467. Il potere d'attrazione esercitato da un centro urbano all'indomani di un'epidemia è stato ben documentato da C. M. Belfanti nel caso mantovano: cfr. ID., *Mestieri e forestieri. Immigrazione ed economia urbana a Mantova fra Sei e Settecento*, Milano 1994.

<sup>202</sup> A titolo d'esempio, nella parrocchia di San Vito in Pasquirolo il numero dei matrimoni, che era stato nell'ordine di 12-13 l'anno nel triennio 1619-21, di 12 nel 1629 e di 11 nel 1630 passò bruscamente a 45

Un ruolo rilevante fu infine giocato dalle caratteristiche morfologiche che la popolazione milanese si trovò ad avere all'indomani dell'epidemia: altissima frequenza di viventi nei gruppi d'età compresi tra i venti e quarant'anni, per un verso, ed eccezionale esiguità dei gruppi sotto i dieci anni d'età, per l'altro. Una simile struttura demografica ebbe due conseguenze decisive: da un lato, il relativo accrescimento della popolazione in età feconda rese possibili elevati tassi di natalità; dall'altro, l'assottigliamento di quella giovanissima provocò (in un'epoca in cui, normalmente, circa la metà dei decessi si verificava nei primi dieci anni di vita) una diminuzione del tasso di mortalità. L'effetto congiunto della forte natalità e della bassa mortalità si tradusse in forti saldi attivi del movimento naturale e, di conseguenza, facilitò la rapida ripresa degli anni immediatamente successivi alla peste.

Paradossalmente, tuttavia, una struttura della popolazione di tal fatta conteneva già i germi di un rallentamento del suo tasso di crescita. Se, infatti, il vigoroso incremento della natalità sortì, in breve tempo, l'effetto di riportare la mortalità infantile ai consueti livelli, tra 1640 e 1660 raggiunsero l'età feconda i membri della coorte che aveva, al momento dell'epidemia, meno di dieci anni d'età: trattandosi della classe maggiormente colpita dal flagello, il suo contributo alla riproduzione doveva essere necessariamente inferiore a quello apportato dalla coorte precedente, ben più numerosa. In conseguenza di ciò, a partire dagli anni Quaranta anche il tasso di natalità fece registrare una notevole inflessione<sup>203</sup>.

Soltanto a far tempo dal 1660 il *trend* demografico ambrosiano tornò ad assumere un andamento ascendente: da quel momento, infatti, pervenne all'età fertile la nutrita compagine dei nati nel decennio dopo la fine dell'epidemia, determinando una sensibile eccedenza delle nascite sui decessi. In conseguenza di ciò, il vuoto aperto dalla pestilenza

---

nel 1631, per ridiscendere a 18 l'anno dopo. Un analogo sbalzo si registrò nella parrocchia di San Carpofo, ove sono segnalati 35 matrimoni nel 1628, 26 nel 1629, 112 nel 1631 e 43 nel 1632, ed in quella di Santo Stefano in Brolo (83 unioni nel 1628, 69 nel 1629, 207 nel 1631, 87 nel 1632). Più lento, ma non meno evidente, fu il movimento delle nascite rilevato in San Vito in Pasquirolo (45 nel 1629, 19 nel 1630, 22 nel 1631, 45 nel 1632), San Carpofo (64 nel 1630, 73 nel 1631, 114 nel 1632, 142 nel 1633, 165 nel 1634), San Bartolomeo (172 nel 1629, 165 nel 1630, 131 nel 1631, 182 nel 1632, 185 nel 1633, 176 nel 1634): cfr. D. SELLA, *Premesse demografiche*, cit. La vigorosa ripresa del tasso di nuzialità e di quello di natalità nel periodo immediatamente successivo ad verificarsi di un evento catastrofico è, del resto, una caratteristica tipica dell'antico regime demografico: un andamento del tutto analogo a quello milanese è stato posto in evidenza, in effetti, tanto nel caso di Pavia (cfr. C. M. CIPOLLA, *Profilo di storia demografica della città di Pavia*, in "Bollettino Storico Pavese", 1943, p. 41; G. ALEATI, *La popolazione di Pavia durante il dominio spagnolo*, Milano 1957), quanto in quelli di Venezia (D. BELTRAMI, *Storia della popolazione di Venezia dalla fine del secolo XVI alla caduta della Repubblica*, Padova 1954) e Torino (cfr. S. CERUTTI, *Matrimoni in tempo di peste. Torino nel 1630*, in "Quaderni storici", n. 55 (1984), pp. 65-106).

<sup>203</sup> D. SELLA, *Premesse demografiche*, cit.

venne progressivamente colmato, e la popolazione milanese poté attestarsi, alla fine degli anni Ottanta, su una cifra pari a 125.829 abitanti, di poco al di sopra dei livelli raggiunti prima della diffusione del morbo<sup>204</sup>.

---

<sup>204</sup> Si tratta di un dato ripreso da K. J. BELOCH, *op. cit.*

Tab. VII: Valore assoluto e variazioni percentuali della popolazione parrocchiale nel 1610, 1631 e 1655.

Fonti: mie elaborazioni su S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 163 (per il 1610); D. SELLA, *Premesse demografiche ai censimenti austriaci*, cit., pp. 474 e 475 (per il 1631 ed il 1655).

Porta Parrocchia	Valori assoluti			Variazioni percentuali		
	I 1610	II 1631	III 1655	IV 1610 - 1631	V 1631-1655	VI 1610-1655
PO S. Michele sotto il Duomo	1 463	637	-	- 56,4	-	-
PO S. Raffaele	1 941	682	1 550	- 64,9	+ 127,7	- 20,1
PO S. Stefano in Brolo	9 098	3 778	6 935	- 58,5	+ 83,6	- 23,8
PO S. Tecla	3 318	471	-	- 85,8	-	-
PO S. Paolo in Compito	1 372	398	1 200	- 71,0	+ 201,5	- 12,5
PO S. Salvatore in Xenodochio	669	316	485	- 52,8	+ 53,5	- 27,5
PO S. Babila	7 727	3 590	6 614	- 53,5	+ 84,2	- 14,4
PO S. Maria alla Passarella	796	345	647	- 60,0	+ 87,5	- 18,7
PO S. Giorgio al Pozzo Bianco	717	240	558	- 66,5	+ 132,5	- 22,2
PO S. Lorenzo in Monluè	400	-	403	-	-	- 0,7
PO S. Maria in Calvaire	947	-	1 140	-	-	+ 20,4
PO S. Pietro all'Orto	245	133	234	- 45,7	+ 75,9	- 3,6
PO S. Stefano in Borgogna	798	463	700	- 42,0	+ 51,2	- 12,3
PO S. Vito in Pasquiolo	1 238	480	740	- 61,2	+ 54,2	- 40,2
PN S. Primo	676	175	-	- 74,1	-	-
PN S. Bartolomeo	5 770	2 564	4 493	- 55,6	+ 75,2	- 22,1
PN SS. Cosma e Damiano	465	112	284	- 75,9	+ 153,6	- 38,9
PN S. Donnino alla Mazza	619	228	410	- 63,1	+ 79,8	- 45,0
PN S. Andrea alla Pusterla Nuova	1 049	543	1 123	- 48,2	+ 106,8	+ 7,0
PN S. Martino in Nosigia	216	146	230	- 32,4	+ 57,5	+ 6,5
PN S. Stefano in Nosigia	916	608	650	- 33,6	+ 6,9	- 29,0
PN S. Vittore ai Quaranta Martiri	373	260	330	- 30,3	+ 26,9	- 11,5

PC	S. Giovanni alle 4 Facce	402	253	340	-37,0	+34,4	-15,4
PC	S. Maria Segreta	2 098	877	1 570	-58,2	+79,0	-25,2
PC	S. Sempliciano	6 600	1 271	1 344	-80,7	+5,7	-79,6
PC	S. Protaso ad Monachos	1 997	930	1 820	-53,4	+54,4	-8,9
PC	S. Carpofofo	3 166	1 636	3 442	-48,3	+110,4	+8,7
PC	S. Eusebio	1 047	-	977	-	-	-6,7
PC	S. Marcellino	2 267	709	1 160	-68,7	+63,6	-48,8
PC	S. Michele al Gallo	727	296	598	-59,3	+102,0	-17,7
PC	S. Protaso al Castello	423	283	1 240	-33,0	+338,2	+238,5
PC	S. Silvestro	231	113	183	-51,0	+44,2	-20,8
PC	S. Tommaso in Terra Mara	1 950	952	1 520	-51,2	+59,7	-22,0
PC	SS. Trinità	1 750	2 454	4 172	+40,0	+70,0	+38,4

PV	S. Sebastiano	709	590	611	-16,8	+3,6	-13,8
PV	S. Martino al Corpo	1 217	950	1 259	-22,0	+32,5	-3,4
PV	Monastero Nuovo (S. Vincenzo)	-	401	1 065	-	+165,6	-
PV	S. Pietro alla Vigna	654	700	840	+7,0	+32,5	+28,4
PV	S. Lorenzino	84	50	42	-40,5	-16,0	-50,0
PV	S. Maria alla Porta	2 228	1 048	1 670	-53,0	+59,3	-25,0
PV	S. Nicolao	1 067	1 180	845	-10,6	+28,4	-20,8
PV	S. Pietro in Sala	-1 136	-1 243	-1 480	-9,4	+19,0	+30,2
PV	S. Pietro sul Dosso	929	411	796	-55,7	+93,7	-14,3
PV	S. Vittore al Teatro	1 429	604	1 045	-57,7	+73,0	-26,9

PT	S. Lorenzo Maggiore	9 000	3 760	7 385	-58,2	+96,4	-17,9
PT	S. Michele alla Chiesa	752	400	909	-46,8	+127,2	+20,9
PT	S. Ambrogio in Solarolo	467	203	365	-56,5	+79,8	-21,8
PT	S. Giorgio al Palazzo	1 240	780	1 110	-37,0	+42,3	-10,5
PT	S. Pietro in Campo Lodigiano	837	512	1 166	-38,8	+127,7	+39,3
PT	S. Alessandro in Zebedia	846	474	612	-44,0	+29,1	-27,6
PT	S. Fermo	249	156	255	-37,3	+63,5	+2,4
PT	S. Gottardo	3 000	2 200	2 857	-26,6	+29,9	-4,8
PT	S. Maria al Cerchio	464	264	385	-43,1	+45,8	-17,2
PT	S. Maria Beltrade	935	625	1 580	-33,2	+152,8	+69,0
PT	S. Maurizio	370	225	310	-39,2	+37,8	-16,2

PT	S. Pietro in Camminadella	1 281	1 000	1 226	- 22,0	+ 22,6	- 4,3
PT	S. Vincenzo in Prato	1 330	928	1 300	- 30,2	+ 40,0	- 2,2
PT	S. Vito al Carobbio	320	156	306	- 51,2	+ 96,1	- 4,4
PT	SS. Pietro e Paolo ai Tre Ronchi	618	500	518	- 19,1	+ 3,6	- 16,2
<b>PR</b>	<b>S. Nazaro in Brolo</b>	<b>4197</b>	<b>2254</b>	<b>3469</b>	<b>- 53,0</b>	<b>+ 53,9</b>	<b>- 27,7</b>
<b>PR</b>	<b>S. Eufemia</b>	<b>2 679</b>	<b>1040</b>	<b>1 230</b>	<b>- 61,2</b>	<b>+ 18,3</b>	<b>- 54,0</b>
PR	S. Calimero	1 572	630	2 500	- 59,9	+ 296,8	+ 59,0
PR	S. Giovanni in Conca	584	185	500	- 68,3	+ 170,3	- 14,4
PR	S. Giovanni Laterano	2 283	788	-	- 65,5	-	-
PR	S. Rocco	700	353	750	- 49,6	+ 112,5	- 7,1
PR	S. Satiro	1 443	530	1 008	- 63,3	+ 90,2	- 30,1

Anche sotto il profilo spaziale, non diversamente da quello cronologico, gli effetti dello *shock* demografico degli anni Trenta si manifestarono secondo modalità profondamente disomogenee: com'era naturale attendersi, nella fase acuta del contagio la mortalità incise con maggior intensità nelle parrocchie popolari, alcune delle quali videro la loro popolazione ridursi di quasi i due terzi<sup>205</sup>. Rispetto alle cifre segnalate dagli ultimi *status animarum* completi redatti prima della peste, datati 1610<sup>206</sup>, le cure di Santa Tecla, San Simpliciano, San Primo, mostrano di aver patito, rispettivamente, perdite nell'ordine dell'85,8, 80,7 e 74,1% (cfr. Tab. VII, colonna IV). Particolarmente rilevante fu anche il decremento demografico (-74,1%) registrato in una parrocchia dalla forte componente patrizia come San Paolo in Compito: lo straordinario recupero che tale circoscrizione mise a segno nei ventiquattro anni successivi all'epidemia (+201,5%: cfr. Tab. VII, colonna V), tuttavia, induce a ritenere che la flessione subita fosse dovuta, in larga misura, alla temporanea fuga dei suoi abitanti al seguito della diffusione del morbo.

Uniche eccezioni in un panorama totalmente atrofico e desolante sono le cure di S. Pietro alla Vigna, S. Pietro in Sala e SS. Trinità, la cui popolazione, tra il 1610 ed il 1631, crebbe del 7%, 9,4% e 40%. Se l'andamento in controtendenza della prima parrocchia - circondata da unità parrocchiali che subirono, nello stesso intervallo di tempo, perdite oscillanti tra il 22% ed il 55,7% - è difficilmente interpretabile, nel caso delle altre due circoscrizioni è possibile ipotizzare che la loro localizzazione nell'area periferica dei Corpi Santi avesse contribuito, data la ridotta densità della popolazione residente, a limitare la diffusione del contagio, attirando nel contempo quanti avevano abbandonato le aree più congestionate nel tentativo di sfuggire all'epidemia.

La peste manzoniana, dunque, ebbe un impatto estremamente diversificato sulla struttura demografica delle parrocchie ambrosiane. Ugualmente disomogenee furono le loro dinamiche di ripopolamento negli anni successivi all'epidemia: gli incrementi che ho potuto calcolare raffrontando i dati riportati dagli *status animarum* del 1631 e del 1655

---

<sup>205</sup> Sugli esiti differenziali che la mortalità prodotta dalle epidemie esercitava sulle popolazioni urbane cfr. C. M. CIPOLLA-D. E. ZANETTI, *Peste et mortalité différentielle*, in "Annales de Démographie Historique", 1972, pp. 197-202, e M. LIVI BACCI, *La société italienne devant les crises de mortalité*, Firenze 1978.

<sup>206</sup> Tanto Domenico Sella quanto Stefano D'Amico sono propensi a ritenere che alla vigilia della peste, nel 1629, tenendo conto della carestia in corso e delle prime fughe dalla città in seguito alle voci sull'imminente epidemia, la popolazione non fosse affatto cresciuta rispetto al 1610, e che si avvicinasse sempre alle 120.000 anime. Stando a questa interpretazione, gli stati d'anime del 1610, quindi, fornirebbero una misura relativamente precisa della popolazione residente a Milano prima della diffusione del morbo. Cfr. D. SELLA, *Premesse demografiche*, cit., e S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 53.

(raccolti da Stefano D'Amico e Domenico Sella<sup>208</sup>) oscillano, infatti, tra l'eccezionale crescita del 338,2% messa a segno da San Protaso al Castello ed il recupero, sensibilmente più ridotto, conosciuto da San Sebastiano e Ss. Pietro e Paolo ai Tre Ronchi (+ 3,6%)<sup>209</sup>.

Purtroppo la mancanza d'informazioni circa l'andamento disaggregato delle principali variabili demografiche (nuzialità, natalità, mortalità, mobilità in entrata e in uscita) impedisce di stabilire quanto degli incrementi osservati all'interno delle singole parrocchie sia imputabile ad una crescita naturale della loro popolazione, e quanto, invece, all'apporto di flussi migratori esterni.

Questi ultimi, in particolare, sono estremamente difficili da misurare, anche, e soprattutto, per ragioni di natura documentaria<sup>210</sup>. Uno studio, parziale, condotto sui privilegi di cittadinanza concessi dalla municipalità milanese tra il 1630 ed il 1699 induce a ritenere che l'arrivo di nuovi venuti abbia giocato, quantomeno nel breve periodo, un ruolo essenziale nel favorire il ripopolamento della città<sup>211</sup>. E' pur vero, però, che la fonte utilizzata, per quanto ricca d'informazioni, appare inevitabilmente distorta: la concessione della cittadinanza, infatti, riguardava troppo limitatamente un'élite d'immigrati – segnatamente, ricchi mercanti e artigiani specializzati<sup>212</sup> – per poter dare ragguagli sull'immigrazione in sé<sup>213</sup>.

La carenza di materiale documentario, quindi, non consente di conoscere con precisione né l'intensità, né le caratteristiche qualitative dei movimenti migratori che investirono

---

<sup>208</sup> S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., pp. 48–56 e p. 163; D. SELLA, *Premesse demografiche*, cit., pp. 474–75.

<sup>209</sup> Squilibri così profondi paiono soltanto debolmente correlati alla posizione geografica ed alla composizione socio-professionale delle singole circoscrizioni. Da un lato, gli aumenti più cospicui coinvolsero, nel medesimo tempo, parrocchie centrali come San Paolo in Compito (+201,5%) e San Giovanni in Conca (+170,3%), e cure periferiche come San Calimero (+296,8%). Dall'altro, parrocchie dal profilo sociale del tutto simile, quali la già citata San Paolo in Compito e la circoscrizione di San Lorenzino, entrambe abitate prevalentemente da nobili e ricchi mercanti, andarono incontro a destini demografici invero differenti: se la prima, come s'è appena visto, riuscì a rimarginare ampiamente le ferite inflitte dal morbo, la seconda, invece, subì un'ulteriore flessione (-16%) rispetto alle perdite già patite durante la pandemia.

<sup>210</sup> Sui fenomeni migratori urbani in età preindustriale, e sulle loro difficoltà di misurazione, si vedano le osservazioni di metodo di G. LEVI, *Appunti sulle migrazioni*, in "Bollettino di demografia storica", 19 (1994), pp. 35–39, ID., *Carrières d'artisans et marché du travail à Turin (XVIII-XIX siècles)*, in "Annales ESC", 6 (1990), pp. 1351–64; ID., *Come Torino soffocò il Piemonte. Mobilità della popolazione e rete urbana nel Piemonte del Sei-Settecento*, in ID., "Centro e periferia di uno stato assoluto. Tre saggi su Piemonte e Liguria in età moderna", Torino 1985, pp. 11–69, e di C. M. BELFANTI, *Mestieri e forestieri*, cit.

<sup>211</sup> S. D'AMICO, *Immigrazione e ripresa economica*, cit.

<sup>212</sup> Le cause di cittadinanza, in effetti, documentano l'arrivo a Milano di ricchi mercanti genovesi e lucchesi e di agiati artigiani bresciani, piemontesi, ticinesi: cfr. *ibidem*.

<sup>213</sup> Sulle cautele che è necessario adottare nel maneggiare questa tipologia di fonti, cfr. le osservazioni di R. C. MUELLER, "Veneti facti privilegio": stranieri naturalizzati a Venezia tra XIV e XVI secolo, in "La città italiana e i luoghi degli stranieri", cit.

Milano nei decenni successivi alla peste. Tanto meno è possibile, di conseguenza, individuare con certezza i luoghi d'insediamento privilegiati dai nuovi venuti.

Lacune, queste, di non trascurabile importanza, soprattutto considerando che, come diversi studi hanno mostrato, l'arrivo in città degli stranieri produce sempre effetti rilevanti sulle forme materiali urbane, investendo di sé la qualità e l'organizzazione di abitazioni e botteghe<sup>213</sup>, influenzando le dinamiche del mercato immobiliare<sup>214</sup>, interagendo dialetticamente con le politiche di sviluppo urbano implementate dai ceti dirigenti locali<sup>215</sup>.

Se nulla di certo è possibile dire sulla *quantità* e la *qualità* dei processi migratori che investirono Milano nel corso del Seicento, non pare, ad ogni modo, azzardato ipotizzare che le parrocchie che, dopo la peste, videro la loro popolazione crescere in misura più consistente siano state, nel contempo, quelle maggiormente beneficate dall'arrivo dei nuovi venuti. Incrementi dell'ordine del 338,2% e del 296,8%, come quelli registrati da San Protaso al Castello e San Calimero nel periodo 1631-1655, sarebbero, in effetti, difficilmente spiegabili soltanto sulla base di una loro crescita demografica naturale. Le stesse caratteristiche socio-economiche delle due parrocchie in questione parrebbero, del resto, confermare quest'ipotesi<sup>216</sup>. Nel caso di San Protaso, la vicinanza del castello aveva

---

<sup>213</sup> Con riferimento alle trasformazioni edilizie indotte dall'immigrazione urbana il caso più conosciuto è, senza dubbio, quello romano. Al riguardo si vedano C. CONFORTI, *La "nazione fiorentina" a Roma nel Rinascimento*; G. BONACCORSO, *I veneziani a Roma da Paolo II alla caduta della Serenissima: l'ambasciata, le fabbriche, il quartiere*; A. ANSELMINI, *Il quartiere dell'ambasciata di Spagna a Roma*, tutti raccolti in "La città italiana e i luoghi degli stranieri", cit., pp. 171-191, pp. 192-205, pp. 222-253.

<sup>214</sup> Talora la maggior facilità a trovare un alloggio a canoni contenuti costituiva un'importante fattore nell'orientare le scelte insediative di coloro che erano appena giunti in città. Sul caso veronese si vedano, ad esempio, A. TAGLIAFERRI, *Dinamica e stratificazione degli affitti immobiliari veronesi (1583-1692)*, in "Economia e società nella Repubblica Veneta tra '400 e '700", Venezia 1970, pp. 95-123 e ID., *L'economia veronese secondo gli estimi dal 1409 al 1635*, Milano 1966. Su quelli veneziano e genovese cfr., rispettivamente, J.-F. CHAUVARD, *Scale di osservazione e inserimento degli stranieri nello spazio veneziano tra XVII e XVIII secolo*, e E. POLEGGI, *La topografia degli stranieri nella Genova di antico regime*, entrambi in "La città italiana e i luoghi degli stranieri", cit., pp. 85-107 e pp. 108-121.

<sup>215</sup> Come rimarcano Donatella Calabi e Paola Lanaro, "l'insediamento in determinati spazi della città appare condizionato dalla rete sociale che il forestiero lascia alle sue spalle e dalla rete sociale che trova nella sua nuova destinazione [...]. Mercanti, artigiani specializzati, manodopera non qualificata e disoccupati, col termine del tempo miserabili e vagabondi, usufruiscono in modo diverso degli spazi cittadini e d'altra parte la stessa città li accoglie - o non li accoglie - e li integra nella sua società con politiche nettamente diverse, di cui, in un certo senso, lo spazio diventa l'evidenziazione più eclatante": cfr. D. CALABI-P. LANARO, *Le forme della separazione*, in "La città italiana e i luoghi degli stranieri", cit., pp. VII-XI.

<sup>216</sup> Diversi studi, in effetti, hanno evidenziato come, di là da un'apparente casualità, le strategie d'insediamento degli stranieri nello spazio urbano fossero governate da tre fattori fondamentali: il profilo socio-professionale ed il *network* sociale all'interno del quale si muoveva chi emigrava ed i connotati morfologici e socio-economici delle aree di destinazione. Come evidenzia Giovanni Levi, "nei flussi che caratterizzano e tengono in vita la città vi è solo apparentemente casualità e caos; le correnti di popolazione seguono regole iterate, che sono insieme vita delle città e vita delle comunità che forniscono alla città professioni, persone, servizi, seguendo percorsi e tradizioni cento volte ripetuti": cfr. G. LEVI, *Mobilità della*

reso, da tempo immemorabile, il suo territorio uno dei luoghi di transito privilegiati da personaggi contraddistinti da un'accentuata mobilità e da uno scarso radicamento nello spazio urbano: la sua popolazione, infatti, era in prevalenza composta da ufficiali di stanza presso la fortezza sforzesca, venditori ambulanti, "carrozzieri", facchini, "malosari da cavalli", maniscalchi, tavernieri, osti e meretrici<sup>217</sup>. San Calimero era, invece, una parrocchia dalla netta connotazione popolare, caratterizzata da una forte presenza di manodopera proveniente dal contado, e collocata - elemento, questo, tutt'altro che trascurabile - lungo una delle principali direttrici viarie che, da Sud-Est, conducevano in città. E' probabile, dunque, che il profilo (geografico, ma anche sociale) di tali parrocchie<sup>218</sup> abbiano contribuito a renderle due tra i principali luoghi d'accoglienza dei forestieri giunti a Milano dopo la peste<sup>219</sup>.

Per valutare più compiutamente la dinamica demografica parrocchiale, depurandola dagli effetti distorsivi della forte ripresa messa a segno negli anni immediatamente seguenti l'epidemia, conviene, infine, effettuare un ultimo passaggio, raffrontando il numero di abitanti di ciascuna circoscrizione nel 1610 e con quello registrato nel 1655 (Tab. VII, colonna VI).

I computi realizzati, ancora una volta, restituiscono i contorni di una geografia parrocchiale altamente differenziata ed eterogenea, di cui è, quantomeno all'apparenza, estremamente difficile comprendere le logiche evolutive. Quel che è certo è che, su 61

---

*popolazione e immigrazione a Torino nella prima metà del Settecento*, in "Quaderni Storici" n. 22 (1971), pp. 510-54, in particolare p. 535. Chi arrivava in città, dunque, spesso sceglieva la propria abitazione accanto a quella di qualche compaesano inurbato, magari conosciuto nel luogo d'origine e col quale cercava, presumibilmente, di ritessere una solidarietà interrotta. Ma l'aggregazione per provenienza geografica non è l'unico criterio che sovrintendeva al raggruppamento di immigrati in determinate zone della città, giacché altrettanto forte si faceva sentire, come si vedrà, il peso del comune senso del mestiere esercitato: sull'interazione tra *appartenenze locali* e *appartenenze professionali* nell'orientare le scelte abitative si veda il Capitolo 4.

<sup>217</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 35.

<sup>218</sup> Nel caso di San Protaso, è probabile che l'eccezionale incremento della sua popolazione debba esser imputato anche al fatto che lo stato di guerra vissuto dallo Stato di Milano, destinato a protrarsi sino alla Pace dei Pirenei del 1659, fece confluire verso il capoluogo lombardo una grande quantità di truppe e milizie, rendendo il castello un autentico polo d'attrazione demografica: su questo punto si veda D. SELLA, *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., pp. 145 e ss., e F. CATALANO, *op. cit.*

<sup>219</sup> Il fatto che gli stranieri appena giunti in città - in special modo quelli provenienti dal contado o dalle aree montane circostanti i centri urbani - s'insediassero prevalentemente nelle zone cittadine più marginali, per rimanervi definitivamente o per poi intraprendere un graduale percorso d'integrazione con la popolazione originaria, è stato dimostrato tanto nel caso veneziano quanto in quelli veronese e bresciano: cfr., rispettivamente, P. BRAUNSTEIN, *Cannaregio, zona di transito?*, e P. LANARO, *Economia cittadina, flussi migratori e spazio urbano in Terraferma veneta tra basso Medioevo ed età moderna*, entrambi in "La città e i luoghi degli stranieri", cit., pp. 52 - 61 e 63 - 84.

parrocchie complessivamente considerate nei conteggi, ben 48 non riuscirono a recuperare la taglia demografica che possedevano vent'anni prima dell'epidemia.

In molti casi, quindi, gli eccezionali recuperi realizzati al termine del contagio non furono sufficienti a ripristinare la situazione precedente la peste. Oltre alle drastiche contrazioni subite dalle cure di San Simpliciano (-79,6%), Sant'Eufemia (-54%), San Lorenzino (-50%), San Marcellino (-48,8%), San Donnino alla Mazza (-45%) e San Vito in Pasquiolo (-40,2%), riduzioni apprezzabili si verificarono anche in molte delle parrocchie che, dopo l'epidemia, avevano registrato gl'incrementi demografici più pronunciati: basti citare, al riguardo, i casi di San Paolo in Compito (-12,5%), San Giovanni in Conca (-14,4%), SS. Cosma e Damiano (-38,9%), San Giorgio al Pozzo Bianco (-22,2%) e San Raffaele (-20,1%)<sup>220</sup>.

La debole ripresa della città<sup>221</sup>, per converso, fu trainata da tredici parrocchie, le sole a mostrare, nei decenni considerati, un andamento espansivo: San Protaso al Castello (che, rispetto al 1610, conobbe l'eccezionale crescita del 238,5%, confermando il *trend* positivo già evidenziato con riferimento al periodo 1631-1655), Santa Maria Beltrade (+69%), San Calimero (+59%), San Pietro in Campo Lodigiano (+39,3%), SS. Trinità (+38,4%), San Pietro in Sala (+30,2%), San Pietro alla Vigna (+28,4%), San Michele alla Chiusa (+20,9%), Santa Maria in Calvaire (+20,4%), San Carpofo (+8,7%), Sant'Andrea alla Pusterla Nuova (+7%), San Martino in Nosigia (+6,5%) ed infine San Fermo (+2,4%).

Trasponendo, idealmente, sulla carta parrocchiale i differenziali di crescita delle cure appena citate si ha, a prima vista, l'impressione che la geografia del popolamento urbano non abbia seguito alcun criterio preciso: fatta eccezione per SS. Trinità e Santa Maria in Calvaire, entrambe poste nell'area di Corpi Santi, le altre undici parrocchie risultano relativamente disperse nello spazio intramurario. Lo stesso può dirsi anche per le cure che subirono i cali demografici più vistosi, dislocate tanto nell'iper-centro urbano quanto al di fuori di esso. Tutt'altro che rari sono, poi, i casi di parrocchie attigue che mostrano, sorprendentemente, andamenti del tutto divergenti: emblematico è, a tal proposito, il caso

---

<sup>220</sup> Simili riduzioni ebbero luogo, infatti, nonostante nel venticinquennio 1631-1655 queste parrocchie avessero visto la loro popolazione crescere, rispettivamente, del 201,5%, 170,3%, 153,6%, 132,5%, 127,7%.

<sup>221</sup> Occorre infatti rilevare, al riguardo, come la popolazione milanese nel 1655 non fosse ancora riuscita a raggiungere la soglia delle 120.000 anime toccata alla vigilia della peste: cfr., in proposito, le stime riportate nella Tabella VI.

di San Marcellino (-48,8%) e della vicina San Protaso in Castello (+238,4%) o, ancora, delle cure limitrofe di Sant'Eufemia (-54%) e San Calimero (+59%)<sup>222</sup>.

Come interpretare sperequazioni così accentuate, persino tra parrocchie vicine? Prima di avventurarsi nella formulazione di qualche ipotesi esplicativa al riguardo, occorre rilevare come l'apparente caoticità delle cifre nasconda alcune, seppur minime, regolarità, sulle quali vale la pena soffermarsi brevemente.

Sotto il profilo geografico, l'area della città più colpita dalla crisi demografica seicentesca pare coincidere – e non è un caso, giacché il morbo si era propagato a Milano giungendo precisamente da quella direzione - con le parrocchie situate ad Est, nella circoscrizione di Porta Orientale: nel 1655, infatti, nessuna di loro era ancora riuscita a riposizionarsi sui livelli attinti nel 1610<sup>223</sup>.

Se dalla posizione delle unità parrocchiali nello spazio urbano si passa a considerare le loro caratteristiche economiche, ricostruite sulla base degli *status animarum* del 1610, si osserva, poi, come le contrazioni più marcate siano state subite, a livello aggregato, dalle cure in cui maggiore era la concentrazione delle lavorazioni dei metalli<sup>224</sup>, da un lato, e della produzione laniera, dall'altro<sup>225</sup>. Una relativa capacità di tenuta, invece, è mostrata dalle parrocchie caratterizzate da una forte presenza di artigiani delle pelli<sup>226</sup> e da una più spiccata vocazione mercantile (su tutte, Santa Maria Beltrade, che nei decenni in questione vide la sua popolazione incrementare del 69%).

Le correlazioni appena evidenziate, lungi dall'essere casuali<sup>227</sup>, inducono, inevitabilmente, ad interrogarsi sui rapporti esistenti tra *demografia* ed *economia*, per un verso, e sugli

---

<sup>222</sup> Lo stesso vale per San Lorenzino (-50%) e San Pietro alla Vigna (+28,4%), ed infine per San Donnino alla Mazza (-45%), circondata da due parrocchie che, per converso, nei quarantaquattro anni in esame videro incrementare la loro popolazione: S. Martino in Nosigia (+6,5%) e Sant'Andrea alla Pusterla Nuova (+7%).

<sup>223</sup> E' pur vero, però, che mancano informazioni sull'andamento sia di San Michele sotto il Duomo che di Santa Tecla: cfr. Tabella VII.

<sup>224</sup> Senz'alcuna eccezione, tutte le parrocchie in cui maggiore era la presenza di botteghe dedicate alla lavorazione dei metalli videro, infatti, la loro popolazione contrarsi in misura sensibile. E' questo il caso di San Satiro (-30,1%), San Vittore al Teatro (-26,9%), Santa Maria Segreta (-25,2%), San Michele al Gallo (-17,7%). Su quest'ultima parrocchia si veda il lavoro di P. CURATOLO, *op. cit.*

<sup>225</sup> Nessuna delle parrocchie in cui maggiore era la presenza di artigiani e mercanti lanieri si salvò dalla crisi. San Bartolomeo, San Salvatore in Xenodochio e San Protaso ad Monachos subirono, infatti, decrementi del 22,1%, 14,4% e 8,9% della loro popolazione.

<sup>226</sup> La contrazione demografica di San Lorenzo Maggiore (-17,9%), infatti, è più che compensata dalla forte espansione di San Pietro in Campo Lodigiano (+39,3%) e di San Michele alla Chiusa (+20,9%).

<sup>227</sup> I dati disponibili, in effetti, indurrebbero a ritenere che, nei decenni in questione, il settore commerciale fu tra i comparti economici urbani dotati di maggior dinamismo e che, per converso, il settore laniero e quello metallurgico furono, insieme a quello serico, quelli più penalizzati dalla crisi. Cfr., al riguardo, le pagine seguenti.

effetti esercitati dalle congiunture economiche e sociali sull'organizzazione dello spazio urbano, per l'altro.

La prima delle due questioni è particolarmente spinosa e complessa. Com'è noto, infatti, un accrescimento del numero degli uomini non necessariamente determina una dilatazione della produzione, dei commerci e dei consumi, così come, per converso, un'espansione dell'economia non sempre induce crescite demografiche. In altri termini, è imprudente considerare gli aumenti di popolazione come altrettanti indici di vitalità economica e, all'opposto, tutti i cali come sintomi di crisi<sup>228</sup>.

E' pur vero, però, che l'andamento della popolazione del capoluogo lombardo ha rappresentato una delle argomentazioni più frequentemente addotte per corroborare la tesi, a tutt'oggi pressoché universalmente accettata, dell'espansione dell'economia urbana cinquecentesca<sup>229</sup> e della sua presunta, quanto irreversibile crisi nel corso del Seicento<sup>230</sup>.

Vale la pena riassumere brevemente i contenuti di tale modello interpretativo: a partire dal 1540, Milano avrebbe conosciuto un eccezionale sviluppo economico e demografico, destinato a protrarsi sino al fatale *turning point* del 1619-1622<sup>231</sup>; una simile fase di prosperità, tuttavia, lungi dal gettare le basi di un'ulteriore espansione, avrebbe

---

<sup>228</sup> A proposito di demografia ed economia, nella sua ormai classica *thèse de doctorat* Pierre Goubert rimarca come "l'histoire des fluctuations économiques introduit à l'histoire des fluctuations sociales. Lire l'exacte évolution des prix, c'est connaitre déjà, avec une belle marge de sécurité, l'évolution des foules mangeuses de pain et l'histoire des groupes étroits, mais puissants, qui avaient du blé à vendre [...]. De l'histoire des crises économiques de type ancien à l'histoire des crises démographiques de même type, la démarche n'est pas moins légitime: à elle seule, une solide merceria ne procure aucune sérieuse idée des fluctuations démographiques". Cfr. P. GOUBERT, *Beauvais et le Beauvaisis de 1600 à 1730*, Paris 1960, pp. 360-61.

<sup>229</sup> Sull'espansione economica e demografica cinquecentesca si vedano G. ALEATI, *Contributo alla storia dei consumi e del costo della vita in Lombardia all'inizio dell'età moderna*, in "Hommage à Lucien Febvre", Paris 1954, pp. 317-41; A. DE MADDALENA, *L'economia milanese in età spagnola*, in "Storia illustrata di Milano", cit., pp. 1081-91.

<sup>230</sup> Sul legame tra crisi economica e crisi demografica basti citare le parole usate da tre fra i più autorevoli studiosi dell'economia milanese cinque-seicentesca. Così si esprimono, in primo luogo, Carlo Maria Cipolla e Giuseppe Aleati: "alcune tra le più profonde conseguenze di questo generale fenomeno di impoverimento sono denunciate dall'assetto demografico del paese [...]. La popolazione delle città lombarde, infatti, accusava un netto deterioramento qualitativo: e tale deterioramento derivava da e rifletteva l'impoverimento generale": cfr. G. ALEATI-C. M. CIPOLLA, *op. cit.*, p. 399. Alle loro parole fanno eco quelle usate da Domenico Sella: "l'incapacità delle città a riprendere forza è pienamente illustrata dalle loro vicende demografiche a partire dalla peste del 1630 sino all'inizio del Settecento": cfr. D. SELLA, *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., p. 150.

<sup>231</sup> Sulle dimensioni europee di questa crisi, si veda il celebre saggio di R. ROMANO, *Tra XVI e XVII secolo. Una crisi economica: 1619-1622*, in ID., "L'Europa tra due crisi. XVI e XVII secolo", Torino, 1980, pp. 76 e ss. Sull'impatto della crisi su Milano, cfr. G. VIGO, *Manovre monetarie e crisi economica nello Stato di Milano (1619-1622)*, in "Studi Storici", 1976, pp. 101-26. Il giudizio degli studiosi dell'economia milanese sugli effetti prodotti dal *turning point* del 1619-1622 sulle strutture economiche urbane è perentorio e senz'appello. Al riguardo basti citare le parole di Luigi Faccini: "nel 1619 la produzione manifatturiero-urbana, organizzata e controllata dalle antiche corporazioni di origine medievale, era entrata in una crisi definitiva e irreversibile": cfr. L. FACCINI, *op. cit.*

rappresentato - secondo la celebre definizione di Carlo Maria Cipolla<sup>232</sup> - soltanto l' "estate di San Martino" di un' economia e di una popolazione "inesorabilmente avviate ad ibernarsi nelle brume seicentesche"<sup>233</sup>.

Dagli anni Venti, infatti, prese avvio una lunga fase depressiva che sarebbe durata per oltre quarant'anni, e che, oltre a determinare, come s'è visto, vistosi cali demografici, mise in difficoltà ampi settori della produzione manifatturiera cittadina.

Le conseguenze della crisi sono, quantomeno nei loro aspetti generali, altrettanto note: essa avrebbe indotto molte delle energie più vive dell' economia urbana a trasferirsi "dalla città al borgo"<sup>234</sup>, laddove i vincoli corporativi erano pressoché inesistenti e il costo del lavoro sensibilmente inferiore<sup>235</sup>. La vitalità economica manifestata dal contado, divenuto sede privilegiata delle manifatture tessili un tempo ubicate nello spazio urbano, sarebbe stata, inoltre, accompagnata da una crescita del popolamento rurale del tutto in controtendenza con l' atrofia<sup>236</sup> evidenziata dal mondo cittadino<sup>237</sup>.

Secondo tale linea interpretativa, dunque, il minor dinamismo demografico evidenziato da Milano e dalle altre città dell' alta Italia<sup>238</sup> rispetto ai loro territori andrebbe letto alla luce della crisi del "modello manifatturiero urbano" e del contemporaneo trionfo della protoindustria rurale<sup>239</sup>. Nelle parole di uno dei più autorevoli sostenitori di questa tesi, lo

---

<sup>232</sup> Cit. da A. DE MADDALENA, *L' economia milanese in età spagnola*, cit., p. 1085.

<sup>233</sup> *Ibidem*.

<sup>234</sup> Riprendo, qui, la felice espressione utilizzata da Aldo De Maddalena in ID., *Dalla città al borgo*, cit.

<sup>235</sup> La spiegazione di ciò è chiaramente messa in evidenza da Domenico Sella: "è più che verosimile che i salari cittadini e quelli rurali fossero sensibilmente differenti. In primo luogo la manodopera urbana era stata gravemente decimata dalla peste del 1630, nonché dall' arruolamento volontario o forzoso di artigiani nell' esercito e nella milizia durante la lunga guerra da poco finita; questi fatti dovevano aver creato una situazione di scarsità di manodopera, che le corporazioni artigiane tendevano a perpetuare con la loro politica intesa a limitare severamente le nuove ammissioni. In secondo luogo, [...], non è difficile capire come e perché, anche in tempi normali, il costo della manodopera risultasse più basso in campagna che in città: i lavoratori rurali combinavano normalmente un' agricoltura di sussistenza col lavoro di tessitura o di filatura ed in tal modo, dipendendo per il loro vivere solo parzialmente dal salario, potevano adattarsi a lavorare per una paga inferiore a quella percepita dai loro colleghi di città": cfr. D. SELLA, *L' economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., p. 174.

<sup>236</sup> E' stato Domenico Sella il primo ad utilizzare, con riferimento all' area milanese e lombarda, le espressioni "atrofia" e "vitalità" per indicare l' opposta congiuntura conosciuta, nella seconda metà del Seicento, dalle economie urbane rispetto a quelle rurali: *ibidem*, pp. 145 e 181.

<sup>237</sup> I territori di Milano, Lodi e Cremona misero a segno, infatti, un incremento demografico del tutto in controtendenza rispetto alla stagnazione registrata nei centri urbani. Cfr., al riguardo, le cifre riportate da C. M. BELFANTI, *Aspetti dell' evoluzione demografica italiana nel secolo XVII*, in "Il Seicento: un secolo in chiaroscuro", a cura di M. CATTINI, numero monografico di "Cheiron. Materiali e strumenti di aggiornamento storiografico", n. 3 (1984), pp. 101-131, ed in particolare p. 124: il tasso medio annuo di crescita (per 1000 abitanti) di Milano e del suo contado nel periodo 1600-1730 fu, rispettivamente, pari a + 0,2% e + 1,5%.

<sup>238</sup> *Ibidem*.

<sup>239</sup> *Ibidem*, pp. 108-109. Al riguardo si veda anche L. FACCINI, *op. cit.*

storico Domenico Sella: “il ritorno della pace nel 1659 diede inizio ad un nuovo periodo della storia economica di Milano [...]. Fu un periodo di ricostruzione e ripresa non diverso dalla seconda metà del Cinquecento ma, in netto contrasto con quanto era allora avvenuto, gli ultimi decenni del Seicento non furono caratterizzati né da una rapida espansione urbana né da una vivace rinascita delle manifatture urbane: questa volta le città non parteciparono alla generale ripresa economica e finirono col giocare, nell’economia del paese, un ruolo del tutto marginale che si sarebbe di fatto protratto sino al tardo Ottocento [...]. Le città lombarde, in altri termini, si rivelarono poco adatte a fungere da culla per una industrializzazione su vasta scala; ben lungi dall’essere l’avanguardia di una economia moderna, esse vanno considerate come i relitti di un passato che andava rapidamente dissolvendosi. Per trovare i precursori dell’economia moderna dobbiamo invece rivolgerci al contado, [...] poiché è lì che l’attività economica continuò a progredire per gran parte del Seicento”<sup>241</sup>.

Ciò che, in questa sede, preme maggiormente sottolineare è che la fortuna storiografica riscossa da una simile tesi, orientata a sancire “l’irriducibile minorità della città a fronte degli sviluppi del contado”<sup>242</sup>, ha avuto, tra le sue conseguenze più rilevanti, quella d’indurre gli studiosi della realtà lombarda a concentrarsi in prevalenza sul mondo delle campagne e sulle attività manifatturiere colà praticate, relegando in secondo piano l’analisi dei centri urbani e delle loro vicissitudini economiche<sup>243</sup>.

Il convincimento di un drastico ridimensionamento del rilievo delle città come luoghi produttivi, in altri termini, ha generato, quantomeno nel caso milanese, un atteggiamento d’evidente disinteresse nei confronti delle trasformazioni e dei processi di riorganizzazione subiti dall’economia urbana in concomitanza con la recessione seicentesca.

Molte zone d’ombra, di conseguenza, permangono nella storia economica ambrosiana del XVII secolo. Due paiono, più precisamente, i nodi problematici che ancora restano da affrontare. Il primo attiene al diverso impatto esercitato dalla crisi sui vari settori dell’economia urbana. L’attenzione privilegiata – si potrebbe quasi dire l’ossessione –

---

<sup>241</sup> D. SELLA, *L’economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., pp. 145 e 228.

<sup>242</sup> Si tratta di un’espressione ripresa da L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva urbana*, cit.

<sup>243</sup> Come sottolinea lo stesso Mocarelli, “non è certo un caso che alla carenza di studi sulle economie urbane dei Sei–Settecento abbiano fatto da contraltare la ricchezza d’indagini relative al periodo medievale, quando le città italiane primeggiavano in Europa, ed il gran numero di lavori dedicati alla fase ottocentesca, in relazione all’interesse per l’avvio del processo d’industrializzazione nel nostro Paese”: *ibidem*.

tradizionalmente riservata dagli storici milanesi al comparto tessile<sup>243</sup>, in effetti, ha sino ad oggi impedito di comprendere le dinamiche evolutive cui andarono incontro, nel corso del Seicento, altri importanti settori produttivi della città: *in primis* quello edilizio e immobiliare, sul quale i rari giudizi formulati dagli studiosi della realtà ambrosiana seicentesca paiono, a un tempo, frettolosi e discordanti. Se Carlo Maria Cipolla e Giuseppe Aleati utilizzano, senz'alcuna esitazione, la categoria di "declino"<sup>244</sup>, Domenico Sella pare, invece, più cauto e ottimista laddove cita, tra i segnali di debole ripresa palesati dall'economia milanese nei decenni successivi alla peste, una testimonianza anonima del 1666 in cui si afferma che "a Milano ne ve sono [di case] diverse rimodernate et ogni giorno se ne vanno aggiustando delle altre"<sup>245</sup>.

La seconda questione, strettamente collegata alla precedente, attiene alle modificazioni indotte dalla crisi demografica e dalla riorganizzazione dell'economia cittadina nella configurazione (fisica, ma anche sociale) del paesaggio urbano.

S'è già detto della drastica contrazione del comparto laniero, ben testimoniata dal decremento demografico cui andarono incontro le parrocchie cittadine in cui la presenza di addetti al settore era, alla vigilia della peste, più consistente<sup>246</sup>. Lo stesso vale per le manifatture dei metalli, ed in particolare per la fabbricazione di armi e armature, del tutto cessata prima della fine del secolo<sup>247</sup>. A una sorte analoga andò incontro l'industria serica, ed in particolar modo l'insieme delle attività connesse alla preparazione del filato, la cui tendenza al ribasso è pienamente confermata dalla forte contrazione del numero dei mulini da seta che operavano a Milano, sceso da 388 nel 1670 a 270 quattro anni più tardi, e a soli 100 verso il 1698<sup>248</sup>. Anche la tintoria subì, soprattutto negli anni dal 1640 al 1662, una sensibile contrazione<sup>249</sup>. Diverso è, invece, il caso delle attività più strettamente mercantili e commerciali: a tal proposito, vari studiosi sono concordi nel ritenere che il

---

<sup>243</sup> *Ibidem*.

<sup>244</sup> G. ALEATI-C.M. CIPOLLA, *op. cit.*, p. 396.

<sup>245</sup> Si tratta di un'affermazione citata dal Gualdo Priorato e riportata dallo stesso Sella in ID., *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit., p. 146.

<sup>246</sup> Sulla contrazione del comparto laniero si vedano le cifre, relative alla produzione milanese di panni lana tra Sei e Settecento, citate da D. SELLA, *L'economia lombarda*, cit., p. 151.

<sup>247</sup> Sulla pressoché totale estinzione dell'industria dei metalli, e segnatamente della fabbricazione di armi da fuoco, spade e armature, si veda *ibidem*, p. 152. Anche in questo caso, la contrazione del settore trova puntuale conferma, come s'è visto, nel calo demografico delle parrocchie caratterizzate dalla maggior concentrazione di addetti al settore.

<sup>248</sup> *Ibidem*.

<sup>249</sup> G. ALEATI-C.M. CIPOLLA, *op. cit.*, p. 394.

ruolo commerciale di Milano, anziché ridimensionarsi, andò, piuttosto, ulteriormente rafforzandosi nel corso del XVII secolo<sup>250</sup>.

Ad onta della loro indubbia rilevanza, le conseguenze di simili trasformazioni sull'assetto dello spazio urbano ambrosiano sono state, come si è detto, quasi o per nulla esplorate. Persino all'interno di un'opera monumentale come la "Storia di Milano", la questione dei riflessi "spaziali" della recessione seicentesca, lungi dall'esser compiutamente affrontata, viene liquidata mediante uno sbrigativo confronto tra i censimenti parrocchiali redatti ai tempi di San Carlo e quelli stilati negli anni successivi alla peste manzoniana: "in quei documenti [ovvero nelle carte cinquecentesche]" – rimarca Franco Arese – "le strade presentavano tutte, ancora, sui loro fianchi, casette di svariatissimi proprietari, che i censimenti ci dimostrano popolate di molte famiglie dalle svariate professioni e dalla varia fortuna; c'è ancora, là dentro, un ceto medio, c'è un numeroso ceto artigiano a cui si affida la vita economica, l'attività di una città, che [...] reggeva ancora sotto tanti aspetti alla concorrenza degli altri centri europei. Ma se si confrontano quei censimenti con quanto ci viene denunciato subito dopo la peste, e se si osservano, nelle carte topografiche della città, dopo il 1635, le strade che erano dianzi occupate dalle affollate casette popolari, si constata [...] l'ingrandirsi di una serie di palazzi patrizi, destinati ad aumentare nei decenni"<sup>251</sup>. Queste parole fanno il paio con le osservazioni di Giuseppe Aleati e Carlo Maria Cipolla che, all'interno del loro celebre saggio sull'economia milanese seicentesca, rimarcano come, nei decenni successivi all'epidemia, "a Milano ogni giorno si spiantassero telai e botteghe artigiane"<sup>252</sup>.

Se l'impressione dei tre storici appena citati è corretta, è ragionevole ipotizzare che le trasformazioni sociali ed economiche cui il capoluogo lombardo andò incontro in concomitanza con la crisi seicentesca non siano state prive di conseguenze sulle strutture materiali della città. Da un lato, l'indebolimento di alcuni settori economici ed il

---

<sup>250</sup> Il Sella osserva che "nella seconda metà del secolo XVII Milano continuava ad essere il centro di smistamento del commercio che legava la Lombardia e Genova a Ginevra e Lione, un commercio che avviava in una direzione riso, seta grezza e lavorata, oltre a beni di lusso di vario genere e, nella direzione opposta, tele di lino, panni di lana, chincaglierie e tessuti di seta di Lione. Il ruolo commerciale di Milano venne probabilmente a rafforzarsi negli ultimi anni del secolo XVII a seguito del fatto che il commercio transalpino andava sempre più spostandosi dal percorso piemontese (via Torino, Susa e il Monginevro) a quello svizzero attraverso il passo del Sempione": cfr. D. SELLA, *L'economia lombarda* cit. Sulla vitalità dell'economia finanziaria e commerciale milanese seicentesca, cfr. anche G. DE LUCA, *op. cit.*, e S. D'AMICO, *Immigrazione e ripresa economica*, cit.; una conferma del rafforzamento del ruolo commerciale di Milano può essere trovata anche nell'accrescimento demografico cui tra 1610 e 1655 andò incontro, come s'è detto in precedenza, una parrocchia dal chiaro profilo mercantile come Santa Maria Beltrade.

<sup>251</sup> Cfr. F. ARESE LUCINI-G. P. BOGNETTI, *Introduzione all'età patrizia*, in SdM, cit., Vol XI, p. 16.

<sup>252</sup> Cfr. G. ALEATI-C.M. CIPOLLA, *op. cit.*, p. 396.

rafforzamento di altri dev'essersi tradotto, inevitabilmente, nella scomparsa (e nella contemporanea comparsa) di talune tipologie d'insediamenti produttivi e, insieme, nella necessità di riconvertire le strutture esistenti ai fini di adattare alle nuove caratteristiche assunte dall'economia urbana. Dall'altro, le trasformazioni sociali indotte dai cambiamenti avvenuti in sede economica – e, segnatamente, la forte polarizzazione cui andò incontro la società milanese, sempre più divisa tra una ristretta cerchia di ricchi mercanti e aristocratici ed una quantità molto elevata di poveri e d'indigenti<sup>254</sup> - devono aver contribuito, in qualche misura, a modificare anche sotto il profilo abitativo e residenziale, e non soltanto sotto quello produttivo, il volto del capoluogo lombardo nei decenni considerati.

E' appena il caso di dire che la risoluzione di problemi così complessi necessita la visione di fonti che travalicano le possibilità offerte da questa ricerca. Nella piena consapevolezza, dunque, di non poter colmare, nella loro totalità, i vuoti storiografici appena evidenziati, ciò che tenterò nei prossimi capitoli sarà, più semplicemente, di apportare un primo contributo alla conoscenza del settore edilizio ambrosiano e, insieme, degli *usi* dello spazio urbano cinque-seicentesco a partire dall'esame della documentazione relativa ad uno dei maggiori proprietari immobiliari di Milano: la Veneranda Fabbrica del Duomo.

---

<sup>254</sup> Allo stato attuale degli studi, mancano, come già segnalato, ricerche puntuali sull'evoluzione della composizione socio-professionale della popolazione milanese nella seconda metà del Seicento. Diversi indizi, tuttavia, inducono a ritenere che il dinamismo cinquecentesco abbia ceduto il passo, negli anni centrali del XVII secolo, ad una maggior staticità e ad una più netta chiusura sociale. Già nel Cinquecento, nella fase di grande prosperità economica conosciuta dallo Stato di Milano, una rilevante percentuale della popolazione urbana era costituita da mendicanti; ma nel Seicento il fenomeno del pauperismo non fece che estendersi, fino ad assumere dimensioni ben più allarmanti rispetto al secolo precedente. Ad infittire la schiera dei miserabili, si aggiunsero infatti artigiani ed operai che la crisi delle manifatture e delle industrie ambrosiane aveva privato di stabili prospettive occupazionali: molti di loro, in realtà, emigrarono in altre città o addirittura in paesi esteri, attratti dalle esenzioni e dalle possibilità di lavoro che venivano loro offerte, ma altrettanto consistente fu il numero di quanti rimasero in città, degradando lentamente verso uno stato di sempre maggiore povertà e indigenza. Illuminanti, a questo proposito, paiono le parole di De Maddalena: "proprio l'impoverimento dei ceti economici urbani rese, nel Seicento, meno realizzabile il passaggio dei nuovi ricchi nelle fila dell'aristocrazia: la mobilità sociale, in altre parole, che nel Cinquecento acquistò un ritmo molto elevato, nel secolo successivo risultò assai più contenuta. Chi, invero, avrebbe preso il posto di colui che abbandonava i ranghi della "borghesia" per entrare in quelli della nobiltà? Un ricambio che, nel XVI secolo, invece era stato effettuato con sorprendente facilità. Senza dubbio, [...] nel Seicento l'oligarchia lombarda vide aumentare il proprio potere in proporzione inversa a quello della debilitata comunità dei mercanti e degli artigiani". Cfr. A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., p. 326. Al riguardo si veda anche B. CAZZI, *Le classi sociali nella vita milanese*, in SdM, cit., vol. XI, pp. 337-75. Sulla chiusura oligarchica messa in atto dall'*élite* patrizia milanese mi permetto di rinviare anche a M. BARBOT, *Il patriziato milanese*, cit.

## CAPITOLO II

### *Le strutture dello scambio*

“D’ora in avanti sarò io a descrivere le città, - aveva detto il Gran Kan. - Tu nei tuoi viaggi verificherai se esistono.

Ma le città visitate da Marco Polo erano sempre diverse da quelle pensate dall’imperatore.

- Eppure io ho costruito nella mia mente un modello di città da cui dedurre tutte le città possibili, - disse Kublai Kan. - Esso racchiude tutto quello che risponde alla norma. Siccome le città che esistono s’allontanano in vario grado dalla norma, mi basta prevedere le eccezioni alla norma e calcolarne le combinazioni più probabili.

- Anch’io ho pensato un modello di città da cui dedurre tutte le altre, - rispose Marco. - E’ una città fatta solo d’eccezioni, preclusioni, contraddizioni, incongruenze, controsensi. Se una città così è quanto c’è di più improbabile, diminuendo il numero degli elementi abnormi si accrescono le probabilità che la città ci sia veramente. Dunque basta che io sottragga eccezioni al mio modello, e in qualsiasi ordine proceda arriverò a trovarmi davanti una delle città che, pur sempre in via d’eccezione, esistono veramente. Ma non posso spingere la mia operazione oltre un certo limite: otterrei delle città troppo verosimili per essere vere”.

[ITALO CALVINO, “Le città invisibili”, cit., p. 68]

## 2.1. L'architettura istituzionale della Fabbrica del Duomo e il suo ruolo in città

“La Veneranda Fabbrica del Duomo” – così recita uno dei principali lavori dedicati all’istituzione ambrosiana – “nacque alla fine del Trecento con funzioni promozionali, decisionali e di rinvenimento dei mezzi economici”<sup>1</sup>; necessari a finanziare l’edificazione e la successiva manutenzione della cattedrale cittadina, le cui travagliate vicende costruttive, entrate a pieno titolo nell’immaginario storico milanese<sup>2</sup>, avrebbero trovato un epilogo soltanto nel secolo scorso, allorquando, tra 1906 e 1965, furono realizzate e messe in opera le cinque porte bronzee della facciata ottocentesca<sup>3</sup>.

I primi segnali dell’esistenza della Fabbrica e, con essa, del “grandioso cantiere della cattedrale”<sup>4</sup> datano 1386; dell’anno successivo è l’ordinamento statutario dell’ente, destinato a rimanere in vigore, seppur con lievi modificazioni, sino all’Età napoleonica<sup>5</sup>. Nello statuto si stabilì che la Fabbrica dovesse avere al suo vertice un organo deliberativo e di controllo, il Capitolo o Consiglio Generale, composto da cento deputati dotati del potere di “deliberari, videri, et examinari omnia laboreria que fiant ad dictam fabricam et

<sup>1</sup> E. BRIVIO, *Il Duomo, cuore e simbolo di Milano: IV centenario della Dedicazione*, Milano 1977.

<sup>2</sup> E’ noto, infatti, come, per indicare un’impresa interminabile, o di cui si stenta a ravvisare la fine, gli abitanti di Milano, ancora oggi, tendano a paragonarla, per l’appunto, alla loro cattedrale. Dal punto di vista della storia economica, politica e culturale, le complesse ragioni per cui il Duomo ha avuto una storia eccezionalmente lunga e travagliata sono state esaminate in modo frammentario e soltanto per fasi cronologiche, privilegiando un’ottica di storia dell’architettura in senso stretto, da un lato, e accordando un’attenzione preferenziale all’età medievale, dall’altro. Sulle vicende architettoniche cfr. P. MEZZANOTTE, *Il Duomo*, in SdM, Vol. VI, pp. 857-931. Sull’età medievale, cfr. P. BRAUNSTEIN, *Il cantiere del Duomo di Milano alla fine del XIV secolo: lo spazio, gli uomini e l’opera*, in “Ars et Ratio. Dalla torre di Babele al ponte di Rialto” a cura di J.-C. MAIRE VIGUEUR-A. PARRAVICINI BAGLIANI, Palermo 1990, pp. 147-64, e G. SOLDI RONDININI, *In Fabrica artis. Il Duomo di Milano: partecipazione di popolo (e favore di principi?)*, in “Nuova rivista storica”, 36 (2001), pp. 585-98. Anche il recente lavoro di E. S. WELCH, *Art and authority in Renaissance Milan*, London 1995, non si spinge oltre il XV secolo, liquidando il Cinque e Seicento in poche, scarse osservazioni: cfr. p. 113-114.

<sup>3</sup> Sulla facciata, voluta da Napoleone e ultimata, per l’appunto, nel Novecento, cfr. S. PASSADORE, *La facciata del Duomo di Milano. Una prospettiva di storia economica*, Tesi di laurea, Relatore Prof. A. COLLI, Università “L. Bocconi”, Milano, a. a. 2002-2003 e la bibliografia ivi citata.

<sup>4</sup> Sugli esordi del cantiere cfr. P. BRAUNSTEIN, *op. cit.*, e A. CASTELLANO, *Dal tardo gotico al primo Rinascimento: alcune osservazioni su progetto, disegno e cantiere*, in “Costruire in Lombardia. Aspetti e problemi di storia edilizia”, a cura di A. CASTELLANO-O. SELVAFOLTA, vol. I, Milano 1983, pp. 57-91. Le modalità di organizzazione del lavoro nel cantiere del Duomo, relativamente studiate per il periodo medievale, sono state, invece, oggetto di scarsa attenzione da parte degli storici dell’Età moderna. Fanno eccezione due lavori, l’uno più datato, l’altro più recente, che si concentrano prevalentemente sulle dinamiche salariali: cfr. D. SELLA, *Salari e lavoro nell’edilizia lombarda durante il secolo XVII*, Pavia 1968, e L. MOCARELLI, *Wages and the Labour Market in the Building Trade in 18th Century Milan*, in « Jahrbuch für Wirtschafts Geschichte. Marte im vorindustriellen Europa », 2 (2004), pp. 61-81. Sull’età medievale si veda anche P. BRAUNSTEIN, *Les salaires sur les chantiers monumentaux du Milanais à la fin du XIVe siècle*, in “Artistes, artisans et production artistique au Moyen Âge. Actes du colloque international CNRS-Université de Rennes II”, Vol. I, *Les hommes*, a cura di X. BARRAT Y ALTET, Paris 1986, pp. 123-32.

<sup>5</sup> Sullo statuto del 1387 cfr. T. ZERBI, *L’ordinamento aziendale della “Fabbrica” del Duomo di Milano secondo i “capitoli” del 1387*, in “Atti del Congresso Internazionale di Studi sul Duomo di Milano”, Milano 1961, ed E. CATTANEO, *Gli Statuti del Ven. Capitolo del Duomo di Milano*, in “Ambrosius”, 33 (1954), pp. 283-324. Sulle modifiche imposte da Napoleone, cfr. S. PASSADORE, *op. cit.*

videri et examinari omnes, lapides tam cocti quam vivi, calzinà, sablonum et omnia alia furnimenta et preparamenta quae ducentur ad ipsam fabricam [...] et curare et facere cum effectu omnia et singula quae portabuntur et presentabuntur, seu donabuntur, seu pervenient quoquomodo ipsae fabricae”<sup>6</sup>. Il regolamento del 1387 impose, inoltre, che i cento seggi disponibili in Consiglio dovessero ripartirsi fra i tredici membri dell’Ufficio di Provvisione, ventun ecclesiastici e sessantasei cittadini eletti in rappresentanza delle sei Porte cittadine, di cui dodici scelti fra “i signori patrizi della città”<sup>7</sup>.

Come si evince dall’iniziale composizione del Capitolo, i firmatari dello statuto<sup>8</sup> cercarono fin da subito di orientare la Fabbrica verso una politica di commistione, ed allo stesso tempo di equidistanza, tra il potere religioso e quello civile<sup>9</sup>. Tuttavia il peso specifico della componente laica (e, segnatamente, nobiliare e patrizia), destinato ad aumentare nei decenni, fece sì che l’istituzione gradualmente divenisse, per usare le parole dello storico Patrick Boucheron, “un véritable lieu d’expression de l’oligarchie urbaine”<sup>10</sup>.

Se è vero, in effetti, che la quantità di consiglieri non religiosi subì, nel corso del tempo, notevoli variazioni - passando dai cento previsti dallo statuto del 1387 ai ventidue stabiliti dalla riforma del 1438, per poi stabilizzarsi su un numero di dodici a partire dal XVI secolo -, è altrettanto vero, tuttavia, che la componente laica fu, nel complesso, sempre

---

<sup>6</sup> Cfr. E. BRIVIO, *op. cit.*, p. 27.

<sup>7</sup> Cfr. T. BALDIZZONE, *L’amministrazione della Fabbrica del Duomo nei suoi primissimi anni. Appunti sull’ordinamento economico-giuridico e sui criteri di gestione*, Tesi di laurea, Relatore Prof. A. SAPORI, Università “L. Bocconi”, Milano, a. a. 1954-1955.

<sup>8</sup> Tra loro figurano il Vicario di Provvisione, l’Arcidiacono, nonché alcuni ordinari del capitolo della vecchia cattedrale di Santa Maria Maggiore: cfr. E. BRIVIO, *op. cit.*, p. 27.

<sup>9</sup> Una commistione tra potere laico e potere religioso come quella che si cercò di attuare a Milano accomunava molte, ma non tutte le fabbricerie delle cattedrali. Diverso è il caso, ad esempio, della Fabbrica di San Pietro a Roma, in cui la presenza religiosa, sempre preponderante, fece sì che l’istituzione non subisse “le trasformazioni e ibridazioni legate alla compresenza di un potere laico come il comune o le corporazioni”: al riguardo cfr. M. G. D’AMELIO, *Il ruolo della Reverenda Fabbrica di San Pietro nei cantieri di Roma tra Rinascimento e Barocco*, in “Romische historische mitteilungen”, a cura di R. BOSEL-H. FILLITZ, Vienna 2002, pp. 393-424, p. 398. Per un esame comparativo delle fabbricerie italiane e delle loro caratteristiche, si veda *Opera. Carattere e ruolo delle fabbriche fino all’inizio dell’Età moderna*, a cura di M. HAINES-L. RICCETTI, Firenze 1996, pp. XVI-XVII. Sulle istanze d’equidistanza e autonomia espresse dalla Fabbrica milanese sin dalla sua nascita, si veda G. SOLDI RONDININI, *La Fabbrica del Duomo come espressione dello spirito religioso e civile della società milanese (fine sec. XIV-sec. XV)*, in “Religion et culture dans la cité italienne de l’Antiquité à nos jours. Actes du colloque du centre interdisciplinaire de recherches sur l’Italie”, Strasbourg 1981, pp. 101-15.

<sup>10</sup> P. BOUCHERON, *Le pouvoir de bâtir. Urbanisme et politique édilitaire*, cit. In un suo recente lavoro, Boucheron ha parlato, con riferimento al caso ambrosiano, di vera e propria “municipalisation” dell’impresa di costruzione della cattedrale: P. BOUCHERON, *A qui appartient la cathédrale? La fabrique et la cité dans l’Italie médiévale*, in “Les espaces sociaux de l’Italie urbaine”, a cura di P. BOUCHERON-O. MATTÉONI, Paris 2005, pp. 286-30, p. 308.

preponderante in seno al Capitolo<sup>11</sup>. Scorrendo gli elenchi riportati dagli Annali della Fabbrica<sup>12</sup>, inoltre, è immediato constatare come, tra i deputati cinque e seicenteschi, figurassero, senz'eccezione alcuna, i membri di tutte le più cospicue casate patrizie<sup>13</sup>: se debitamente incrociati con le liste dei titolari delle altre principali cariche amministrative cittadine, tali elenchi saprebbero dunque restituire, in modo fedele e dettagliato, un'immagine eccezionalmente nitida e articolata della composizione dell'*élite* dirigente ambrosiana e della sua evoluzione nel tempo<sup>14</sup>.

Inspirate anch'esse ad un ideale d'equidistanza e d'imparzialità, le modalità di cooptazione in vigore presso il Capitolo prevedevano che il Collegio dei Dottori eleggesse ogni anno due nuovi membri<sup>15</sup>, mentre al Tribunale di Provvisione spettava il compito di selezionare sei deputati fra i patrizi residenti in città, lasciandone in carica sei dell'anno precedente, ciascuno dei quali, nel secondo anno, assumeva per due mesi la funzione di Rettore.

Ogni consigliere, dunque, sedeva sul seggio capitolare per un biennio, e ne era vietata la rielezione se non dopo un'assenza minima di ventiquattro mesi, ferma restando l'esclusione dalla carica di quanti avessero conflitti d'interesse con la Fabbrica "per causa di crediti, debiti, uso d'acque o altre ragioni"<sup>16</sup>, tra le quali figurava anche "la semplice confinanza"<sup>17</sup> con un bene immobile di proprietà dell'istituzione.

Per quanto attiene alle loro funzioni, i deputati operavano settimanalmente (di qui la dicitura "deputati ebdomadari"), alternandosi, in genere in squadre di quattro, nel compito di prestare assistenza al Rettore, compilare i preventivi settimanali di spesa, selezionare i materiali da acquistare, sovrintendere al lavoro dei dipendenti.

---

<sup>11</sup> Nel Cinque e Seicento, in particolare, a tale organismo partecipavano il Vicario di Provvisione, tre Dottori Collegiati, dodici deputati alle Porte (due per ogni circoscrizione, tutti obbligatoriamente d'origine patrizia), il Vicario della Curia Arcivescovile, il suo luogotenente e tre Canonici Ordinari. Sedici consiglieri su ventuno, in altri termini, erano d'estrazione laica e, tra essi, la presenza patrizia era decisamente preponderante: al riguardo si veda T. BALDIZZONE, *op. cit.*

<sup>12</sup> Cfr. *Annali della Fabbrica del Duomo*, Milano 1877-1885, 9 voll.

<sup>13</sup> Tra le casate che espressero almeno un consigliere nel periodo 1550-1680 compaiono, infatti, tutte le famiglie storiche del patriziato ambrosiano. Sul concetto di *famiglia storica*, cfr. M. CATTINI-M.A. ROMANI, *Una capitale e una periferia. La circolazione delle élite urbane a Parma e a Finale (secoli XVI e XVIII)*, in "Gerarchie economiche e gerarchie sociali, secoli XII-XVIII", a cura di A. GUARDUCCI, Firenze 1990, pp. 535-560, p. 548. Sulle casate storiche del patriziato milanese, mi permetto di rinviare a M. BARBOT, *op. cit.*

<sup>14</sup> E' quanto rimarca anche Franco Arese laddove afferma che "attraverso lo spoglio degli elenchi di quanti ebbero ad avvicinarsi nelle varie cariche civiche [tra cui] i Deputati della Ven. Fabbrica del Duomo [...], sarebbe possibile ricostruire integralmente tutti i gruppi familiari che formarono il patriziato di Milano anche prima che si scorra la matricola redatta nel 1770": F. ARESE, *Elenchi dei Magistrati patrizi di Milano dal 1535 al 1796. I Sessanta perpetui Decurioni*, in ASL, VIII (1957), pp. 149-199, p. 149.

<sup>15</sup> Il terzo veniva automaticamente riconfermato: cfr. T. BALDIZZONE, *op. cit.*

<sup>16</sup> *Ibidem*, p. ??

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. ??

In posizione subordinata rispetto al Capitolo si trovava, poi, un organo tecnico–esecutivo, dotato di dimensioni e struttura a geometria variabile, cui erano affidate la gestione operativa del cantiere della cattedrale e l'amministrazione quotidiana del patrimonio della Fabbrica. Esso era composto da un tesoriere, un ragioniere, uno spenditore, un munizioniere (o ufficiale di magazzino), un ingegnere generale, altri ingegneri e architetti responsabili di singole mansioni<sup>18</sup>, un notaio e una quantità mutevole di agenti, esattori e "advocati, sindici et procuratores sufficientes et ydonei pro dicta fabrica deffensanda"<sup>19</sup>.

Completavano l'organigramma, infine, la variegata compagine del personale di cantiere<sup>20</sup> e il gruppo, invero non molto numeroso, dei dipendenti addetti alle attività di culto<sup>21</sup>.

Muovendo da una simile architettura istituzionale – che potremmo definire rigida ed elastica insieme - la Fabbrica andò intessendo, nel corso del tempo, rapporti sempre più stretti coi principali centri del potere cittadino, giungendo a sua volta a ritagliarsi un importante ruolo nella vita economica, sociale e politica urbana.

Uno dei più rilevanti strumenti d'affermazione e consolidamento di tale ruolo fu, senza dubbio, l'articolata geografia di privilegi, diritti ed esenzioni di cui l'istituzione, sin dalla nascita, poté beneficiare in virtù dell'interesse pubblico che animava la sua missione<sup>22</sup>.

Vale la pena ricordarne, qui di seguito, i principali: della fine del XIV secolo sono le concessioni dei diritti d'uso delle cave di marmo di Candoglia e del Laghetto di Santo Stefano, appositamente accordate per soddisfare i bisogni del cantiere del Duomo, nonché l'assegnazione dell'immunità da dazi e gabelle per il trasporto di "pietre, marmi, saricci, legnami, calce, corde, canape et tutte l'altre cose necessarie per l'istessa Fabricha, che occoreranno condursi da qualsiasi parte dello Stato di Milano"<sup>23</sup>; dell'anno 1400 (e più

---

<sup>18</sup> Sul Collegio degli ingegneri e degli architetti di Milano, cui appartenevano anche i tecnici alle dipendenze della Fabbrica del Duomo, si veda A. SCOTTI TOSINI, *Il Collegio degli Architetti, Ingegneri ed Agrimensori tra il XVI e il XVIII secolo*, in "Costruire in Lombardia", cit., pp. 92-198.

<sup>19</sup> T. BALDIZZONE, *op. cit.*, p. ??

<sup>20</sup> Con riferimento all'Età medievale, è stato calcolato che gli operai addetti alle attività di cantiere – una compagine invero composita, costituita da un nucleo di maestranze qualificate e altamente specializzate (si pensi agli stuccatori comaschi o agli scalpellini e tagliapietre toscani e bresciani), e da un numero variabile di precari stagionali (facchini, manovali, braccianti generici) spesso temporaneamente inurbati dalle campagne circostanti o dalle vicine aree di montagna – oscillassero fra le 170 e le 200 unità all'anno, incidendo sulle spese di bilancio della Fabbrica in misura pari, all'incirca, al 37%.

<sup>21</sup> Si trattava, essenzialmente, di Maestri di cappella, cantanti, musicisti, organisti, sacrestani. A titolo d'esempio, nel 1655 la Fabbrica aveva alle sue dipendenze 9 musicisti, 8 soprani, 2 organisti e un Maestro di cappella: cfr. AVFD, Cart. 111.

<sup>22</sup> Sull'ideale di "bene comune" posto alla base della costruzione delle cattedrali medievali, cfr. le riflessioni di P. BOUCHERON, *A qui appartient la cathédrale?*, cit.

<sup>23</sup> AVFD, Cart. 35, f. 13. La maggior parte dei materiali necessari all'edificazione del cantiere arrivava a Milano attraverso il Naviglio Grande, recando il marchio A.U.F. (*Ad Usum Fabricae*), così da evitare il pagamento dei dazi.

volte riconfermati) sono l'esenzione dal dazio dell'imbottato "pel vino donato, o che si dona alla Fabbrica da qualunque persona"<sup>24</sup> ed il diritto di riscuotere ed incamerare parte delle entrate dei dazi della dogana, della macina, della mercanzia<sup>25</sup>; di poco successive sono, poi, le lettere patenti con cui Gian Galeazzo Visconti assolse l'istituzione "et i suoi beni presenti et futuri dal pagare le taglie su beni lasciati e donati alla medesima Fabricha"<sup>26</sup>.

A questo nucleo originario di privilegi s'aggiunsero, nel 1448, il diritto di disporre della Conca di Viarenna e la facoltà d'incassare "il dazio d'entrata per le navi cariche" e, nel 1477, l'assegnazione del suolo della Piazza del Duomo, accordata alla Fabbrica a titolo di risarcimento della demolizione della basilica di Santa Tecla<sup>27</sup>. Nel 1549, inoltre, l'istituzione ottenne la possibilità di godere delle rendite derivanti dallo sfruttamento di un altro importante polo commerciale cittadino, la Piazza del Verzaro<sup>28</sup>, cui s'assommò, sei anni dopo, la concessione dei diritti d'uso della vicina Piazza di Santo Stefano in Brolo.

L'opportunità di riscuotere gli affitti di botteghe, botteghini e spazi di vendita<sup>29</sup>, nonché di appaltare la riscossione dei dazi e la pesatura delle merci sulle Piazze del Duomo e del Verzaro si tradusse, per l'ente, in una cospicua fonte d'entrate, sulla cui rilevanza tornerò fra breve<sup>30</sup>. Ciò che mi preme, ora, sottolineare è che il controllo di tali porzioni di suolo urbano, esercitato mediante un'articolata politica di locazioni e concessioni di diversa natura e durata, conferì alla Fabbrica il potere d'incidere anche sui *modi*, sui *tempi* e sulle *forme* delle attività di scambio praticate laggiù, facendo sì che l'istituzione finisse coll'affiancarsi - talora, addirittura, col sovrapporsi - all'amministrazione municipale nella regolazione di due fra i più importanti luoghi di mercato della città<sup>31</sup>.

---

<sup>24</sup> *Ibidem*. L'esenzione dal pagamento dei dazi sul vino aveva un'importanza fondamentale nell'economia dell'istituzione, poiché gli operai alla giornata venivano in tutto o in parte retribuiti con dosi giornaliere di vino. Al riguardo si veda G. SOLDI RONDININI, *In Fabrica artis*, cit.

<sup>25</sup> Cfr. AVFD, Cart. 115-116.

<sup>26</sup> *Ibidem*.

<sup>27</sup> Sulle vicende della demolizione della basilica di Santa Tecla e dell'adiacente portico del Paradiso (realizzate fra 1461 e 1462), cfr. A. GROSSI, *Santa Tecla nel tardo Medioevo: la grande basilica milanese, il paradisi, i mercati*, Milano 1997. In luogo del portico del Paradiso, ove avevano sede numerose botteghe, l'amministrazione municipale decise di autorizzare l'edificazione di un nuovo stabile, il Coperto dei Figini, costituito da una fila di botteghe fronteggiate da un portico con due piani rialzati. In esso la Fabbrica possedeva alcune botteghe e appartamenti: su questo punto cfr. *infra*.

<sup>28</sup> Specializzato, come si ricorderà, in pesce, carne, latticini, verdura.

<sup>29</sup> Il termine "spatio" o "sito" si ritrova nei documenti dal XVI al XVIII secolo per intendere un luogo posto nelle strade o nelle piazze cittadine ove fosse possibile vendere una mercanzia o esercitare una professione, sia su banco scoperto, sia entro botteghini o "trabacche": cfr. D. ZOCCHI, op. cit., p. 76.

<sup>30</sup> Cfr. § 2.2.

<sup>31</sup> Il termine mercato è qui inteso nel senso, fisico, di "piazza nella quale si procede alle contrattazioni di merci fra operatori economici che concorrono alla formazione dei prezzi": al riguardo si veda M. CATTINI,

Una simile attività gestionale e regolativa, ancor poco conosciuta nei dettagli<sup>32</sup>, trovò modo di esplicitarsi in svariate forme: vincolando i contratti d'affitto allo svolgimento di precise occupazioni; modificando da un contratto all'altro la destinazione d'uso di spazi e botteghe<sup>33</sup>; attribuendo agli affittuari privative e licenze speciali di fabbricazione e vendita di taluni prodotti<sup>34</sup>; reprimendo la concorrenza degli operatori abusivi<sup>35</sup>; vietando frodi e alterazioni delle merci esitate<sup>36</sup>; garantendo la trasparenza delle transazioni<sup>37</sup>; intervenendo, infine, sulla stessa configurazione fisica e materiale dei luoghi di produzione e di scambio.

I patti di locazione sono estremamente espliciti al riguardo: all'interno dei formulari cinque-seicenteschi dei contratti d'affitto degli spazi e delle botteghe su Piazza Duomo, infatti, era stabilito che "niuno de' detti fittabili" potesse "vender, né far vendere sopra

---

*La genesi della società contemporanea europea*, cit., p. 511. Sui mercati pubblici – mercati *regolati* per eccellenza – e sui principi di *economia morale* che ne reggevano il funzionamento, si vedano le considerazioni, sempre attuali e suggestive, di F. BRAUDEL, *Les Jeux de l'échange*, vol. II in "Civilisation matérielle, économie et capitalisme (XVe-XVIIIe siècle)", Paris 1979, pp. 15 e ss., e E. P. THOMPSON, *op. cit.*, p. 60. Per un esame, concreto, del funzionamento di un mercato pubblico d'Antico Regime si veda A. MODIGLIANI,  *Mercati, botteghe e spazi di commercio a Roma tra Medioevo ed Età moderna*, Roma 1998.

<sup>32</sup> Se, in effetti, le politiche pubbliche di regolazione dei luoghi di mercato sono state oggetto di relativa attenzione storiografica (si veda, al riguardo, F. SABA, *Le forme dello scambio*, cit.), del tutto inesplorato è, per converso, il ruolo che ebbero gli organismi semi-pubblici come la Fabbrica, da un lato, ed i soggetti privati come i rivenditori, dall'altro nell'improntare e modificare tali politiche e gli spazi su cui esse si esplicavano.

<sup>33</sup> I cambi – anche radicali – di destinazione d'uso degli spazi in Duomo e sul Verzaro erano relativamente frequenti: nel 1650, ad esempio, lo spazio sugli scalini del Duomo da luogo di vendita di "biancaria" divenne "sito per le robbe di devotione". Nello stesso anno, inoltre, diversi spazi sul Verzaro, prima adibiti al commercio di frutta di Genova, furono destinati alla vendita della carne. Al riguardo cfr. il registro n. 1473.

<sup>34</sup> Le categorie maggiormente protette erano, senza dubbio, quelle dei merzari e dei fruttaroli. Nei capitoli del 1549, infatti, si stabilì che "niuna persona" potesse "ne nelle dette due Piazze, ne all'intorno d'esse per trabuchi ottanta, etiandio nelle proprie case, ò botteghe vendere, ò far vendere alcuna sorte di [...] cose solite vendersi da Merzari [...], Fruttaroli, et fittabili d'esse; eccettuati però quelli, che [...] saranno fittabili di detta Fabrica, o che haveranno licenza da essa". Anche i venditori di pane erano particolarmente tutelati: si veda, a titolo d'esempio, il contratto d'affitto di uno spazio "ad uso di vender pane" su piazza Duomo siglato nel 1571 fra la Fabbrica e Francesco Lonato, "con promessa fattagli, che durante la di lui locazione non permettesse che alcuno in altro luogo, fuorche in detto spatio non vendesse pane": AVFD, Cart. 192, f. 261. La Fabbrica, infine, aveva il potere di concedere licenze speciali per vendere prodotti come "maroni, fongi, articiocchi" o, ancora, "robbe quadregesimali" e "robbe di devotione". Al riguardo si veda il contratto d'affitto di uno spazio "sopra gli scalini del Duomo", datato 1627, in cui si legge "pacto quod dictus conductor non possit sublocare dictam plateam, in toto, nec in parte alicui personae vendentibus aqua vite, corone, maestà, quadri, et alias similes res devotionis [...]": AVFD, Cart. 200, f. 752.

<sup>35</sup> La concessione dei diritti d'uso delle due Piazze si accompagnò, infatti, anche all'attribuzione alla Fabbrica del compito di "proceder contro li delinquenti et li Recatoni" che occupavano abusivamente gli spazi di vendita o che vendevano senz'autorizzazione merci formalmente proibite: AVFD, Cart. 197, f. 533.

<sup>36</sup> La repressione di frodi colpiva con particolare vigore i venditori di beni di prima necessità quali i fruttaroli e i fornai: al riguardo si veda AVFD, Cart. 192, f. 261.

<sup>37</sup> La Fabbrica, in effetti, aveva il diritto di affittare la stadera delle Piazze del Duomo, del Verzaro e del Brolo; i patti d'affitto relativi alla pesa pubblica siglati dall'ente contengono minuziose prescrizioni su pesi, misure e modalità di effettuare correttamente la pesatura. Al riguardo si vedano le investiture riportate nel registro n. 1473.

detti spatii cose cotte comestibili, volgarmente boiache” e che, viceversa, agli agenti della Fabbrica spettasse il compito di garantire che “nissun'altra possa vendere panni di lino, canevo, telle, et altre cose solite vendersi da Merzari Fittavoli della Veneranda Fabbrica in qualunque Strade, Case, et Botteghe della Città proprie, ò prese in affitto dentro l'infrascritto termine [...]”<sup>38</sup>. Ancor più chiare erano, poi, le clausole previste dai contratti di locazione degli spazi sul Verzaro, da destinarsi in via esclusiva “à uso della pollaria, del pesce fresco, del pesce salato, della frutta di Genova, delle ortaglie, della zuccoria, delli latticinij, grassine sementi et pane, degli adventicij de bergamini ove si vendono le carni basse, et di castrato [...], et ove non si possi vendere altro che simil cose”<sup>39</sup>, a meno di non ottenere un'apposita autorizzazione dalla Fabbrica stessa<sup>40</sup>. Non solo tali siti erano strettamente vincolati all'esercizio delle attività appena indicate - pena la rescissione del contratto d'affitto e del pagamento di un'ammenda -, ma i patti di locazione regolavano minuziosamente anche le modalità di convivenza fra i diversi tipi di rivendite<sup>41</sup>, vietando agli esercizi appartenenti a settori merceologici affini di muoversi concorrenza sleale<sup>42</sup>. Altrettanto dettagliate erano, poi, le clausole dettate dai contratti in materia di decoro urbano: i formulari relativi alla Piazza del Duomo, infatti, imponevano a ciascun conduttore di “no tener alcuno ostaculo fuori delle banchette de' serizzi”<sup>43</sup>, di “tener la piazza davanti al suo spatio ben netta, che non vi sia alcuna imonditia o cose che rendono

---

<sup>38</sup> Per una visione dei patti locativi degli spazi sul Verzaro si veda uno qualsiasi dei formulari a stampa cinque-seicenteschi contenuti nelle cartelle 197, 198, 199, 200, 201, 202.

<sup>39</sup> Tutte le citazioni relative al Verzaro sono tratte dal formulario relativo al contratto d'affitto (datato 1623) dello “spatio super platea Viridarii sub num. Prim. destinato ad'usum polaria”, in AVFD, Cart. 208.

<sup>40</sup> Cfr. i capitoli relativi alla concessione alla Fabbrica della Piazza del Verzaro, in AVFD, Cart. 194, f. 366.

<sup>41</sup> Dai memoriali redatti dagli affittuari, in effetti, emerge con chiarezza come le esigenze del commercio fisso non fossero sempre armonizzabili con le necessità del commercio ambulante. Lo stesso dicasi per i produttori esercitanti la loro attività sulla piazza rispetto ai distributori. Al riguardo si vedano i documenti contenuti in AVFD, Cart. 197, 198, 199, 200, 201, 202.

<sup>42</sup> *Ibidem*. Nei patti era infatti previsto che “niuno delli fittabili delli spatii destinati à uso delle grassine, non possi in modo alcuno prohibere, ne vietare agli Adventicij di vender delle pescarie, pesci piccioli, rane, et gambari. Si veda, al riguardo, anche l'esempio di Gio Guglielmetti, venditore di legname sulla Piazza del Brolo, il quale nel 1624 inviò un memoriale alla Fabbrica denunciando di esser “molestato per causa d'un certo suo vicino, che non solo gl'occupa il loco, ma anco gli fa mercanzia di tavole, et boscho de bigatti, scusandosi che gli compra per far servitio ad altri, ma lo fa per rivenderli, et prohibisce che quelli, che vendono dette tavole non gli paghino il fitto, si che camminando il negozio à questo modo il povero suplicante non potrà supplire al pagamento del fitto, et perciò suplica che questo suo vicino desista da tale mercanzia, et non ardisca di occuparli il luoco, perché questo non è mai stato essercitato se no da quello che tiene in affitto la piazza, et che sia il vero hieri gli portò danno quaranta parpagnole et hoggi 63 et delli altri giorni no se ne parla, perché si può pensare che siano stati in suo danno ancora, et perciò merita il suplicante esser aggiustato”: cfr. AVFD, Cart. 208, f. 279A.

<sup>43</sup> Le banchette di sarizzo erano pietre posate sul suolo per delimitare gli spazi di vendita. Molte recavano incisa una scritta che indicava la destinazione d'uso degli spazi.

fettore”<sup>44</sup>, di “far, et tener à loro proprie spese li coperti sopra li lor spatii, quali siano polito, et amovibili in modo che da un giorno all’altro si possino levar facilmente”<sup>45</sup>, stabilendo, infine, che gli affittuari, “tenendo tela, o sia tenda da basso del coperto de detti spatii”, fossero vincolati “à tenerla in quella altezza, che gli sarà data dal Ven. Capitolo [...], et ogni volta che alteraranno dette misure, inçoreranno nella pena de scudi quattro, d’applicarsi all’istesso Ven. Capitolo”<sup>46</sup>.

L’attività regolativa esercitata dalla Fabbrica sui due luoghi di mercato, del resto, era ulteriormente rafforzata – e, nel contempo, costantemente reinvestita di nuovi contenuti – dalle continue sollecitazioni cui l’area compresa fra il Duomo e il Verzaro era sottoposta in relazione al progressivo avanzamento del cantiere della cattedrale. Non bisogna dimenticare, infatti, che, in virtù delle complesse vicende costruttive della chiesa metropolitana, per tutta l’Età moderna la zona circostante il Duomo fu un’area in perenne trasformazione.

L’erezione di un manufatto di rilevanti dimensioni nel cuore economico, politico e religioso della città – in un tessuto urbano, per di più, già saturo d’edifici<sup>47</sup> – impose, in effetti, una conquista dello spazio il più possibile graduale e incrementale, che consentisse, nel contempo, di conciliare le quattro principali istanze che convergevano sulla piazza della cattedrale: le necessità di *culto*, di *governo*, di *mercato* e, non ultima, l’opportunità di favorire l’incontro e la circolazione degli uomini<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup> All’atto delle concessioni delle due piazze, si stabilì che “il far solar et tener monda la Piazza” fossero due attività a carico della Fabbrica. Immediatamente, però, l’ente trasferì le due incombenze agli affittuari. E’, questa, una soluzione adottata anche alla fine del Quattrocento dal re di Francia per ripristinare ordine e decoro nelle Halles parigine: cfr. D. CALABI, *Il mercato e la città*, cit., p. 130.

<sup>45</sup> Sulla necessità di liberare la piazza in occasione di cerimonie e processioni, nonché per la costruzione di apparati effimeri cfr. L. PATETTA, *op. cit.*, p. 71.

<sup>46</sup> Questi frammenti sono tratti da AVFD, Cart. 199, f. 712: contratto (a stampa) per la locazione dello “spatio sub n. 31 versus Copertum Figinorum” siglato fra la Fabbrica e il merzaro Paolo Geronimo Pasquale in data 3-7-1625. Nel caso dei venditori di alimenti sul Verzaro, era poi stabilito che “in queglii spaccii destinati à vendere verdura, ortaglia, zuccoria, et adventicii de’ Bergamini no se li possano tenere alcuni banchi, ne banconi, ne coperto d’asse, ma solo se li possa tenere la tenda di tela [...]”

<sup>47</sup> Cfr. L. PATETTA, *Milano dal XV al XVII secolo*, cit. Il problema dell’apertura di un varco in un tessuto urbano densamente costruito fu affrontato in tutte le città in cui fu edificata una cattedrale, ma si declinò in modo diverso a seconda delle caratteristiche fisiche ed architettoniche delle città stesse: per una visione d’insieme cfr. D. CALABI, *La città del primo Rinascimento*, Roma-Bari, 2001, p. 49. Sul caso fiorentino si veda M. HAINES, *Attorno a Santa Maria del Fiore: la conquista dello spazio per una cattedrale*, in “La Piazza del Duomo nella città medievale (nord e media Italia, secoli XII–XVI)”, a cura di L. RICCETTI, Orvieto 1991, pp. 301–332.

<sup>48</sup> Già dall’epoca medievale, infatti, la Piazza Duomo era andata costituendosi come luogo pubblico per eccellenza, adibito a un tempo alla socialità, al governo della città, allo svolgimento delle attività di mercato e di culto. L’idea che la Piazza della cattedrale fosse, e dovesse rimanere, un autentico foro pubblico compare sia nella quattrocentesca *Sforzinda* del Filarete, che nel cinquecentesco *Discorso di architettura* di

Quattro esigenze, invero, non sempre facilmente armonizzabili<sup>49</sup>, al crocevia delle quali si poneva proprio la Fabbrica del Duomo, nella duplice, e contraddittoria veste d'istituzione preposta alla tutela del decoro confacente alla nascente chiesa metropolitana e di ente gestore delle molteplici attività di scambio praticate nei dintorni del cantiere<sup>50</sup>.

Estremamente paradigmatico di questa complessa articolazione di scopi e interessi è l'episodio della "traslazione" delle Piazze del Duomo e del Verzaro, imposta nel 1606 dal governatore spagnolo per consentire l'avvio (in realtà di lì a poco sospeso) dei lavori di edificazione della facciata della cattedrale<sup>51</sup>. Con un'operazione relativamente rapida - ma destinata a lasciare strascichi di ben più lungo periodo<sup>52</sup> -, gli esercizi che animavano l'area antistante il Duomo furono trasferiti sulla piazza del Verzaro, e quelli del Verzaro, nel medesimo tempo, spostati sulla piazza di Santo Stefano in Brolo: tre siti, quelli in questione, dalle caratteristiche fisiche ed architettoniche profondamente difformi, la cui "traslazione" comportò svariati adattamenti e aggiustamenti<sup>53</sup>, suscitando, per di più, le

---

Pellegrino Pellegrini, Ingegnere della Fabbrica del Duomo (datato all'incirca 1590). Su questo punto cfr. G. SOLDI RONDININI, *Vie, piazze, dimore*, cit., e L. PATETTA, *Milano dal XV al XVII secolo*, cit. p. 65.

<sup>49</sup> Si tratta di una necessità, quella di conciliare tali finalità, che accomuna tutte le piazze urbane d'età moderna. Sulla realtà genovese, cfr. P. MASSA, *Genova: tra spazi commerciali e concentrazione edilizia (secoli XIV-XVI)*, in "Spazio urbano e organizzazione economica nell'Europa medievale", Atti della Session C23 Eleventh International Economic History Congress (Milano, 12-16 settembre 1994), a cura di A. GROHMANN, Napoli 1994. Per una visione comparativa d'insieme, cfr. D. CALABI, *Il mercato e la città*, cit. La stessa Calabi parla, al riguardo, di tentativi di trovare un "ordine tra attività commiste" in un "gioco d'interferenze reciproche", sottolineando come "dove si trattano gli affari, congestione, disordine, sporcizia impongano qualche atto d'autorità e una regolamentazione più precisa che in altre parti della città, ma più flessibile e graduale, capace cioè di revisioni continue; di richiami e imposizioni ai privati, o di interventi in loro sostituzione [poiché] il grande numero d'attività, dotate di un'altissima mobilità interna, rende la situazione altamente dinamica": *ibidem*, pp. 32, 133, 134, 136.

<sup>50</sup> Ad onta di tutti i provvedimenti presi dai vari governi, la piazza del Duomo rimase occupata da botteghe e botteghini sino ad Ottocento inoltrato: cfr. L. PATETTA, *op. cit.*, p. 63. Le difficoltà e le reticenze della Fabbrica ad intervenire efficacemente per garantire che la piazza restasse "vacua et libera pel rispetto del decoro e honorificenza e ornamento della chiesa" sono, indubbiamente, da ricondursi anche all'interesse economico che l'istituzione aveva nell'affittare, sul posto, il maggior numero possibile di botteghe e caselli. Ciò provocò una sorta di cortocircuito fra mezzi e fini, ovvero una situazione in cui i mezzi istituzionali - il reperimento di risorse finanziarie - si trasformarono in finalità, impedendo (o ritardando) di raggiungere lo scopo di garantire il decoro della Piazza. Sul contraddittorio rapporto-mezzi fini che caratterizza molte organizzazioni, cfr. la "legge ferrea delle organizzazioni" formulata dal sociologo R. MICHELS, *L'organizzazione come strumento di conservazione* in ID., "La sociologia del partito politico", Bologna 1966, pp. 485-500.

<sup>51</sup> Gli incartamenti relativi a questa vicenda sono contenuti in AVFD, Cart. 197 e 198.

<sup>52</sup> Le vicende della traslazione, in effetti, si protrassero quantomeno sino al ventennio successivo: cfr. *Ibidem*.

<sup>53</sup> Fra le modifiche più rilevanti, figura l'edificazione, sulla Piazza del Verzaro, "de le boteghe de merzari stabili, et con le conserve delle merci per esser privi della commodità de' caselli che godevano sopra la Piazza del Duomo". La piazza del Verzaro, inoltre, avendo una capacità d'accoglienza minore di quella del Duomo, non consentì di ricevere tutti gli esercizi presenti sulla piazza della cattedrale. Al riguardo si vedano i computi che il tesoriere della Fabbrica fece, nel 1607, per quantificare i danni economici patiti a causa dei mancati guadagni degli affitti di Piazza Duomo nonché "per tante spese nelle matterie et operarij, nel far solare li siti, ò siano spatii sopra le dette piazze per causa di detta Traslazione": AVFD, Cart. 197.

accorate proteste di commercianti e artigiani, per nulla desiderosi di trasferire le loro attività in un luogo più defilato rispetto alle due piazze centrali<sup>54</sup>.

Per la Fabbrica, ad ogni modo, la traslazione fu l'occasione per riconfermare i suoi diritti e privilegi e, insieme, rinegoziare su nuove basi le sue funzioni di gestione, progettazione e controllo dei due più importanti spazi pubblici della città<sup>55</sup>. In quella circostanza, infatti, si decise di procedere ad un parziale rinnovo delle strutture di vendita presenti sulle Piazze, conferendo all'architetto di Fabbrica l'incarico di disegnare nuovi modelli di banchi e botteghe e d'elaborare un programma di riorganizzazione dell'area ispirato al duplice ideale del "decoro e ornamento della chiesa" e "servitio et commodo" della città<sup>56</sup>.

A titolo di risarcimento dei danni economici patiti a causa dello spostamento, inoltre, la Fabbrica ottenne dall'amministrazione municipale una nuova concessione, destinata a conferirle un ruolo di primo piano anche in un altro cruciale settore della vita economica urbana: quello dell'approvvigionamento annonario. Con un editto datato 1610, infatti, ai fini di "socorere al bisogno della Città la quale consuma migliaia de moggia di Grano [...], essendo che tutti li detti Grani si sogliono riporre in alcuni solari fabricati fuori delle mura di Porta Ticinese, il che riesce molto incommodo", il governatore stabilì che "i Grani che derivano dalli duoi Navigli di primo slancio si scharichino dietro la Concha, o

---

<sup>54</sup> Diversi sono, in effetti, i memoriali dei rivenditori delle due piazze in cui si denuncia la perdita del vantaggio localizzativo goduto. Valga, per tutti, la protesta anonima, datata 1613, in cui si segnala "il fallimento de tanti merzari, et altri venditori per causa di tal trasportatione, essendo stati riposti fuori dalli luoghi del commercio mercantile, oltre che de li venditori, che si sono riposti sopra la piazza del Broglio et che sono anch'essi parimente per la maggior parte falliti, attesa l'angustezza del luoco, et anche remoto dal commercio, oltre il grandissimo discommodo che ne segue alli Cittadini": AVFD, Cart. 197, f. 540.

<sup>55</sup> Ciò dimostra che la definizione e la delimitazione di uno spazio pubblico non è mai il frutto di una politica imposta dall'alto, ma risulta, piuttosto, dall'interazione e dalla negoziazione fra pratiche e attori differenti. Il ruolo della Fabbrica nel disegnare la geografia fisica e commerciale di Piazza Duomo fu, del resto, ulteriormente rafforzato dalla debolezza dei pubblici poteri, le cui facoltà d'intervento sullo spazio urbano, nei decenni in questione, furono limitate da una cronica mancanza di fondi, in gran parte dovuta allo sforzo finanziario sostenuto per la costruzione della cinta bastionata. Al riguardo si veda L. PATETTA, *op. cit.*, pp. 69-70, e D. ZOCCHI, *op. cit.*, p. 83.

<sup>56</sup> Limitandosi al periodo cinque e seicentesco, le numerose relazioni e proposte stilate dagli architetti della Fabbrica per progettare la Piazza del Duomo mostrano chiaramente come gli imperativi di decoro, ordine e ornamento fossero ideali tutt'altro che immobili, ma destinati, piuttosto, ad evolvere e mutare col tempo. Con riferimento all'episodio della traslazione, all'architetto Alessandro Bisnati fu concesso il potere di "far il disegno de le nuove botteghe sulla Piazza del Verzaro in luogo di quelle che vi erano nella Piazza del Duomo" (il disegno è tuttora conservato presso la Biblioteca Ambrosiana, *Raccolta Ferrari*, t. I, cod. S., 148 Sup., f. LXIV). Una volta approvato il progetto, i contratti d'affitto stipulati dalla Fabbrica imposero che "niuno delli fittabili non ardisca piantare, ne rimetter la sua bottega sopra tal spacio, se prima non haverà havuto il modello dal Ingegnero della Ven. Fabrica". In quella circostanza, inoltre, l'architetto della Fabbrica dettò nuove regole in materia di distanza delle botteghe dalle case e di ampiezza dei passaggi fra gli esercizi commerciali per consentire il transito delle carrozze (cfr. AVFD, Cart. 197). Al riguardo si veda anche M. L. GATTI PERER, "In medio civitatis". *Il centro di Milano tra Cinque e Seicento e il ruolo di Alessandro Bisnati nella sua definizione civile e religiosa*, in "Piazza Duomo e dintorni", Atti del Convegno in "Arte Lombarda", n. 72 (1985), pp. 18-54.

Tombone di Viarena, ove la Ven. Fabrica hà già molti solari, et con facilità ne fabbricharà, ancorchè con molta spesa, et colla Pigione delli solari del Pio luogo, restarà l'istesso sollevato de buona parte de danni patiti per la traslatione<sup>57</sup>.

Ma il raggio d'influenza della Fabbrica sul sistema produttivo e distributivo della città ebbe modo d'estendersi ben oltre le attività e i luoghi appena descritti. Un ulteriore strumento di rafforzamento del potere dell'istituzione sullo spazio urbano fu, infatti, la creazione di legami privilegiati con svariate corporazioni cittadine. Le carte d'archivio, in particolare, documentano, quantomeno dal XV secolo, l'esistenza di stretti rapporti con le Università degli "offellari", dei fabbricanti di pietre false<sup>58</sup>, dei tiratori di ferro, ottone e acciaio<sup>59</sup>, degli zoccolari, degli "zavatini", degli orefici, degli speciali, dei legnamari, dei barbieri, dei "fondegari", dei "pattari", dei facchini<sup>60</sup>, dei burrai e dei librai, i cui organi direttivi si riunivano in apposite sale messe a loro disposizione presso il Camposanto, la sede della Fabbrica sita sul retro del Duomo<sup>61</sup>.

Oltre a finanziare altari e vetrate<sup>62</sup>, a partecipare in forma diretta alle attività di cantiere<sup>63</sup> ed a riscuotere elemosine e oblazioni per conto dell'ente<sup>64</sup>, tali Università stipularono, in tempi diversi, accordi e convenzioni con le autorità municipali affinché le relative quote

---

<sup>57</sup> Cfr. Cart. 197, f. 529. Sulle modalità di rifornimento annonario delle città lombarde si veda M. A. ROMANI, *L'annona e il mercato dei grani. Un commercio in libertà vigilata*, in "Commercio in Lombardia", cit., pp. 103-120, L. PARZIALE, *Aspetti della politica milanese in materia annonaria: la struttura amministrativa nel XVI e XVII secolo*, in "Nourrir les cités de Méditerranée. Antiquité-Temps modernes", a cura di B. MARIN-C. VIRLOUVET, Paris 2003. Per un'ottica comparativa col caso francese, cfr. S. L. KAPLAN, *Les ventres de Paris: pouvoir et approvisionnement dans la France d'Ancien Régime*, Paris 1987, ed il più recente R. ABAD, *Le gran marché. L'approvisionnement alimentaire de Paris sous l'Ancien Régime*, Paris 2002.

<sup>58</sup> Cfr. AVFD, Cart. 114, f. 0, Statuto datato 1488.

<sup>59</sup> Le prime convenzioni tra tale corporazione e la Fabbrica datano 1514: cfr. AVFD, Cart. 114, f. 1.

<sup>60</sup> I facchini, in realtà, non erano riuniti in un'unica corporazione, bensì in diversi paratici, ciascuno corrispondente, in termini di bacino di reclutamento, a diverse zone della città e a diverse comunità d'origine. Al riguardo cfr. L. MOCARELLI, *Braccia al servizio dell'economia*, cit.

<sup>61</sup> Sulla storica sede della Fabbrica si veda la voce *Camposanto* in "Il Duomo di Milano. Dizionario storico artistico e religioso", Milano 1986, pp. 128-132.

<sup>62</sup> Si pensi, a titolo d'esempio, alle vetrate di S. Eligio e S. Giovanni Damasceno, entrambe realizzate da Niccolò da Varallo nel 1479 coi fondi messi a disposizione dalle Università degli Orefici e degli Speciali.

<sup>63</sup> L'Università degli Orefici era incaricata di realizzare tutte le decorazioni d'oro e d'argento della cattedrale: cfr. AVFD, Cart. 114. Anche l'Università dei legnamari era direttamente coinvolta, con uomini e mezzi, nelle attività di cantiere: in ragione di questo stretto legame con la Fabbrica, un'ala dell'edificio del Camposanto accoglieva la Scuola di San Giuseppe dei Legnamari: cfr. *ibidem*, f. 1.

<sup>64</sup> Ciascun paratico dei facchini, ad esempio, mediante una "bussola" posta nella relativa zona di competenza, riscuoteva un'elemosina da devolvere integralmente alla Fabbrica del Duomo. Lo stesso dicasi per gli zavatini: cfr. AVFD, Cart. 436, f. 1.

d'ammissione<sup>65</sup> e le sanzioni comminate a loro aderenti per mancanze o violazioni dei loro statuti fossero saldate con sovvenzioni alla Fabbrica, in natura o in denaro<sup>66</sup>.

A loro volta, il Rettore e i deputati fabbriceriali furono investiti dalle Università del ruolo di garanti dell'osservanza degli ordinamenti statuari<sup>67</sup>, giudici in materia di conflitti *inter* ed *infra* corporativi<sup>68</sup>, arbitri nelle procedure d'accesso, avanzamento di carriera<sup>69</sup>, espulsione dei loro membri.

Ma, ben più rilevante di ciò - quantomeno nell'economia di questa ricerca -, è il fatto che il potere della Fabbrica su tali corpi professionali ebbe modo d'esplicarsi anche, e soprattutto, attraverso il dominio sugli spazi fisici in cui gl'iscritti esercitavano la loro

---

<sup>65</sup> Valga, per tutti, l'esempio dello statuto dell'Università degli Offellari. Una prima versione di tale statuto, datata 1487, stabilì che nessun maestro potesse esercitare l'arte senza il previo pagamento alla Fabbrica di una tassa di L. 16 (AVFD, Cart. 111, f. 1). La quota venne raddoppiata sia nel 1532 (*ibidem*, f. 2) che nel 1576, allorquando, in occasione della revisione dello statuto, si decise anche che la realizzazione di particolari dolci ("canestrelli et altre cose minute [...] ove entra miele") dovesse esser subordinata alla corresponsione di un sovrappiù da destinarsi anch'esso alla Fabbrica del Duomo (*ibidem*, f. 5).

<sup>66</sup> Le violazioni delle disposizioni statutarie, infatti, potevano dar luogo, a seconda della loro gravità, al pagamento di un'ammenda in denaro, alla confisca delle merci prodotte e/o commerciate o, nella peggiore delle ipotesi, alla chiusura istantanea della bottega.

<sup>67</sup> Proseguendo con l'esempio degli Offellari, del 1602 è una Lettera Patente con cui si dichiara che "spetta alla Ven. Fabrica et ai suoi Deputati di far osservare gli ordini impartiti agli offellari negli statuti", punendo i trasgressori e riscuotendo le relative ammende: cfr. AVFD, Cart. 111, f. 15.

<sup>68</sup> Sui conflitti corporativi la letteratura esistente è molto copiosa. Al riguardo cfr., anzitutto, i saggi del numero monografico di "Quaderni Storici" dedicato ai *Conflitti nel mondo del lavoro*, a cura di S. CERUTTI-C. PONI, n. 80 (1992), nonché C. PONI, *Norms and disputes*, in "Past and Present", 123 (1989), pp. 80-108. Sul caso milanese, si veda E. MERLO, *Le corporazioni: conflitti e soppressioni. Milano tra Sei e Settecento*, Milano 1996, nonché *Corporazioni e gruppi professionali nell'Italia moderna*, a cura di A. GUENZI-P. MASSA-A. MOIOLI, Milano 1999, e *Dalla corporazione al mutuo soccorso: organizzazione e tutela del lavoro tra XVI e XX secolo*, a cura di P. MASSA-A. MOIOLI, Milano 2004. La documentazione conservata presso l'archivio della Fabbrica mostra chiaramente come, oltre ai conflitti fra corporazioni differenti, tutt'altro che rari fossero anche i contrasti che, all'interno delle singole Università, opponevano tra loro i maestri e i garzoni, i Sindaci e i maestri, nonché i maestri fra loro. Lungi dal costituire raggruppamenti monolitici e intrinsecamente solidali, dunque, i corpi di mestiere - quantomeno quelli milanesi - erano attraversati da un elevato tasso di conflittualità, che tendeva ad innalzarsi in occasione di congiunture economiche particolarmente sfavorevoli. Si vedano, per tutti, gli atti relativi a vari contrasti che, nella fase acuta della crisi seicentesca, si dispiegarono in seno all'Università degli offellari (Cart. 111-112): o, ancora, quelli che opposero, nei medesimi anni, i facchini residenti in città (Cart. 114). Altrettanto frequenti erano, infine, i conflitti che coinvolgevano membri delle corporazioni e individui che svolgevano mestieri simili, ma che si situavano al di fuori del mondo corporativo: cfr., per esempio, la lite che il Rettore della Fabbrica, nel 1628, si trovò a dirimere tra l'offellaro Gio Ambrogio Giussani e alcuni osti e taverneri che accusarono il Giussani di "vender malvasia, et vini rossi, et bianchi, et il far mangiare et dormire come fanno li osti, et betolari di questa città": Cart. 112, f. 52. Sullo stesso registro sono gli "atti davanti al Rettore nella controversia fra l'Università degli Offellari e Giuseppe Pelli fabricante di biscottini giacciati, adducendo detta Università esser della di lei privativa il fabricarli et venderli", in Cart. 112, f. 59.

<sup>69</sup> Le suppliche rivolte alla Fabbrica da individui che aspiravano a divenire garzoni o maestri sono eccezionalmente numerose. Un esempio su tutti: a più riprese, nel 1631 e nel 1632, Carlo Ambrogio Bonesana, aspirante maestro offellaro, avanzò la sua richiesta di promozione al Capitolo della Fabbrica, in qualità di "giudice competente et padrone di detta Università" (Cart. 112, f. 48).

attività<sup>70</sup>: per volontà degli statuti, infatti, il Capitolo Generale fu incaricato di vigilare affinché ciascun artigiano o commerciante immatricolato praticasse il mestiere nei “giorni deputati” e nei “siti stabeliti”<sup>71</sup>, siti che, oltretutto, erano non di rado di proprietà della Fabbrica stessa.

Operando un incrocio fra le liste degli iscritti alle Università degli offellari, dei barbieri e dei pattari<sup>72</sup> e gli elenchi, coevi, dei “piggionanti” dell’istituzione, mi è stato possibile riscontrare, in effetti, una coincidenza estremamente frequente fra i ruoli di affittuario dell’ente e maestro corporato<sup>73</sup>: oltre il 70% dei capi bottega dei tre paratici, infatti, nella prima metà del XVII secolo praticava la propria professione all’interno di locali affittati alla Fabbrica. Per non dire, poi, del nutrito gruppo di membri dell’Università dei legnamari direttamente alloggiato presso il Camposanto, nel cuore direzionale dell’ente.

Come questi dati ben documentano, la politica locativa della Fabbrica non solo si tradusse in un importante strumento di controllo e di regolazione delle attività corporative, ma ebbe l’esito, altrettanto rilevante, di creare intime sovrapposizioni fra i registri dell’*abitare regolarmente* e del *lavorare regolarmente*, tessendo un fitto intreccio in cui il diritto a stipulare un contratto d’affitto, da un lato, e la facoltà di esercitare taluni mestieri, dall’altro, finirono col legarsi inscindibilmente.

Emblematico è, a questo proposito, il caso dei già citati offellari: se lo *status* d’inquilino della Fabbrica del Duomo costituiva un requisito preferenziale sia per esser ammessi all’Università che per acquisire la qualifica di maestro offellaro<sup>74</sup>, un ritardo eccessivo e

---

<sup>70</sup> Nel 1658, in occasione del rinnovo dello statuto dell’Università degli offellari, ad esempio, si stabilì, tra l’altro, che “niun maestro ò sia garzone” potesse “prendere à fitto uno spatio o sia luogo o bottega” senza il consenso della Fabbrica (Cart. 113, f. 66).

<sup>71</sup> L’arte dell’offellaria e quella della speciaria, ad esempio, potevano essere praticate solo in determinate zone della città e in giorni precisi: cfr. l’autorizzazione speciale (concessa congiuntamente dal Rettore della Fabbrica e dai Sindaci dell’Università degli Speciali) con cui si concede in via esclusiva “allo speciario Francesco Sassi di andar a vendere le sue robbe nel giorno del Corpus Domini al castello di Milano”: AVFD, Cart. 112, f. 48, ordinanza datata 1650. Di nove anni dopo è, invece, il processo intentato dal Rettore della Fabbrica contro Carlo Antonio Rinizio, accusato “d’haver piantato un banchetto su uno spatio da lui affittato di proprietà della Ven. Fabricha in un giorno che non poteva”. Anche molti degli appartenenti alla corporazione dei *fondegari* esercitavano la loro attività sugli spazi di vendita che la Fabbrica del Duomo possedeva sulla Piazza della cattedrale. Lo stesso dicasi per i *pattari*.

<sup>72</sup> Diversi sono, ad esempio, i “quadernetti” redatti dai membri del Capitolo con l’elenco di tutti i “maestri, capi bottega et garzoni” che esercitavano una delle arti suddette “nella città e nei borghi di Milano”. Essi sono inclusi nelle Cart. 111,112,113,114.

<sup>73</sup> *Ibidem*. Le percentuali ascendevano, rispettivamente, all’81% nel caso degli offellari, al 76% nel caso dei barbieri, al 71% nel caso dei pattari, molti dei quali erano alloggiati nel grande caseggiato “alle Quattro Marie” di proprietà della Fabbrica del Duomo, e sito nella loro omonima contrada.

<sup>74</sup> Nel 1600, Fermo Mangiapane, ex “famiglio” dell’offellaro Michele Bonacalza (da poco passato a miglior vita), chiese al Rettore della Fabbrica di esser ammesso all’Università degli Offellari “in luogo del detto Bonacalza, et di continuare nel pagamento del fitto della bottega di proprietà della sudetta Ven. Fabricha”:

ingiustificato nel pagamento dell'affitto poteva dar luogo alla chiusura della bottega o, nei casi più gravi, all'esclusione dalla corporazione. Del tutto specularmente, poi, l'irregolarità nell'esercizio del mestiere poteva tradursi nella perdita immediata dei locali d'affitto, spesso adibiti anche ad uso d'abitazione. E' quanto testimoniano, ad esempio, gli "atti" – datati 1584 – "davanti al Rettore della Ven. Fabricha tra l'Università degli Offellari e il fittabile dell'istessa Ven. Fabricha Lorenzo Pavia, reo convenuto per aver aperto bottega senz'esser stato prima ammesso da detta Università": prese le debite informazioni e ascoltati diversi testimoni, il Rettore della Fabbrica decise di condannare il Pavia al pagamento di un'ammenda, rescindendo istantaneamente il suo contratto d'affitto di una casa con bottega sita nella contrada dei due muri<sup>75</sup>.

In verità, una connessione fra i registri dell'*abitare* e del *lavorare* a tal punto diretta come quella osservata nel caso degli offellari non si verificava per tutte le corporazioni che gravitavano nell'area d'influenza della Fabbrica: non sempre, in altri termini, l'esistenza di un legame professionale privilegiato con l'istituzione si traduceva in una relazione proprietario-inquilini altrettanto stretta e vincolante. Come cercherò di mostrare nei prossimi capitoli, svariati fattori - molti dei quali di natura extraprofessionale - potevano incidere sensibilmente sulla forma, e sulla sostanza, di tale relazione, declinandola secondo modalità differenti ed investendola di significati molteplici e complessi.

Quanto appena osservato, tuttavia, non esclude che la stipula di un contratto d'affitto si prestasse anche ad assumere, all'occasione, i connotati di una precisa scelta politica e clientelare, funzionale a creare o rafforzare i legami della Fabbrica con specifiche categorie socio-professionali<sup>76</sup>. L'importanza, per l'ente, di poggiare su un'ampia rete di relazioni è, del resto, tanto più evidente, quanto più si ponga attenzione agli ingenti flussi di uomini e risorse e, insieme, all'estremo grado di articolazione e complessità delle attività che i fabbricieri si trovavano a dover gestire quotidianamente. Non è possibile, in

---

AVFD, Cart. 111, f. 4. I trapassi di mestiere, dunque, si traducevano anche in trapassi nel ruolo di affittuario della Fabbrica: moltissimi sono, in effetti, i provvedimenti con cui il Capitolo autorizza le vedove dei maestri offellari a subentrare nell'esercizio dell'attività dei coniugi defunti, stipulando un nuovo contratto d'affitto che consentisse loro di permanere nell'abitazione in cui dimoravano. Si vedano, al riguardo, le ordinazioni contenute nelle Cart. 111 e 112.

<sup>75</sup> *Ibidem*, f. 7.

<sup>76</sup> Etienne Hubert ha descritto in questi termini l'organizzazione tripartita dei patrimoni dei lignaggi nella Roma tardo-medievale: la residenza; nelle vicinanze, una cerchia di alloggi da affittare, ma destinati a ospitare, a prezzo modico, clienti e prossimi; quindi una nebulosa di immobili affittati con scopi puramente economici: vedremo in seguito se questo modello tripartito mantenga il suo potere esplicativo anche nel caso della Fabbrica del Duomo. Cfr. E. HUBERT, *Espace urbain et habitat à Rome du Xe siècle à la fin du XIII siècle*, Roma 1990, pp. 266-286.

questa sede, entrare nel dettaglio di simili attività, né delle loro modalità organizzative; basti precisare, al riguardo, che l'amministrazione ed il finanziamento del cantiere della cattedrale costituivano intraprese economiche di non poco conto, le cui ricadute, come in parte s'è già visto, s'allungavano ben oltre l'ombra della nascente Madonnina.

Le molteplici prerogative esercitate dai fabbricieri, unite ai sofisticati strumenti gestionali e finanziari di cui si essi dotarono per assolvere ai propri compiti istituzionali<sup>77</sup> contribuirono, in effetti, a porre la Fabbrica al centro di un sistema relazionale complesso, conferendole, in maniera più o meno diretta, un ruolo rilevante in tutti i settori funzionali dell'economia: produzione, distribuzione, consumo, risparmio, investimento.

Della funzione regolativa esercitata su una porzione consistente dell'apparato distributivo urbano si è, a grandi linee, già detto; ad essa è necessario aggiungere, poi, l'autonoma attività che l'istituzione andò sviluppando, sin dalla tarda Età medievale, in qualità d'animatrice e organizzatrice di un mercato di oggetti usati dalle dimensioni ancora sconosciute, ma che s'indovinano esser state decisamente consistenti<sup>78</sup>. Per rendersi conto della rilevanza di questo peculiare commercio<sup>79</sup> e, insieme, dell'estrema varietà dei prodotti esitati al suo interno, è sufficiente scorrere le liste delle merci – frutto, a seconda dei casi, di donazioni, eredità, pagamenti, confische<sup>80</sup> – che transitavano nell'Ufficio del munizionale di Fabbrica, per poi esser opportunamente stimate e, di lì, rivendute in appositi spazi allestiti presso il Camposanto: i minuziosi elenchi stilati dai magazzinieri comprendono - per non citare che le voci più ricorrenti –, abiti, stoffe, calzature,

---

<sup>77</sup> Cfr. T. ZERBI, *op. cit.*

<sup>78</sup> Il commercio di seconda mano è stato studiato, nel caso milanese, solo con riferimento allo scambio di prodotti artistici: E. S. WELCH, *From Retail to Resale: Artistic Value and the Second-Hand Market in Italy (1400-1550)*, in "Il mercato dell'arte in Italia (secc. XV-XVII)", a cura di M. FANTONI-L. C. MATTHEW-S. F. MATTHEWS GRIECO, Modena 2003. Per il caso romano, si veda C. M. TRAVAGLINI, *Corporazioni e gruppi professionali a Roma tra XVI e XIX secolo*, Roma 1998.

<sup>79</sup> Sicuramente i proventi di questo commercio costituivano un'importante risorsa finanziaria per la Fabbrica. Nel bilancio del 1622, ad esempio, la voce "elemosine et crediti", comprensiva delle "robbe che si vendono al pubblico incanto", unite alle "offerte delle porte di Fachini, zavatini et altro", e alle "elemosine dell'indulgenza plenaria", incise in misura pari al 16,2% delle entrate complessivamente incamerate. Cfr. AVFD, Cart. 436, f. 1.

<sup>80</sup> Una delle più frequenti sanzioni nel caso di mancato pagamento dell'affitto o di violazione degli statuti corporativi era, infatti, la "perdita delle robbe". A titolo d'esempio cfr. AVFD, Cart. 111, f. 26. In tutti i casi la Fabbrica aveva diritto di riscuotere gli oggetti o gli alimenti proibiti, che periodicamente rivendeva al pubblico incanto. Nello statuto del 1387 si stabilì, infatti, che qualsiasi bene mobile giunto alla Fabbrica dovesse esser immediatamente venduto e convertito in denaro. Cfr., al riguardo, gli *Annali della Fabbrica del Duomo*, vol. I, 4 maggio 1399, p. 195: "che un maestro di fabbrica debba notificare quali delle cose mobili, che giornalmente vengono offerte, sia conveniente vendere; fattane la stima, si proceda alla vendita a mezzo di pubblico incanto".

biancheria, strumenti da lavoro, gioielli, mobili, suppellettili e oggetti artistici, persino alimenti<sup>81</sup>.

In verità, una parte di tali prodotti – soprattutto vettovaglie e indumenti - non prendeva la via del commercio, ma veniva impiegata dai deputati per saldare i conti con maestranze e fornitori: tanto gli Annali quanto i Libri mastri della Fabbrica mostrano, in effetti, come la corresponsione in natura di una quota dei salari e dei compensi dovuti fosse una prassi tutt'altro che marginalmente adottata dall'istituzione, senza dar segno, oltretutto, di affievolirsi o regredire col passare del tempo<sup>82</sup>.

Le attività di vendita appena descritte si coniugavano, poi, con un'attività altrettanto intensa d'acquisto e consumo di un'eccezionale gamma di prodotti e servizi, funzionali sia a garantire il buon funzionamento dell'organizzazione fabbriciera, che a soddisfare i mutevoli ed incostanti bisogni del cantiere della cattedrale. Tra le voci di spesa più frequenti figurano gli esborsi per l'acquisto di materiali edilizi (marmi, ferramenta, legnami, calcina, etc.), prestazioni di trasporto e facchinaggio, "servitii di sacrestia cioè vino per le messe, conciatura de' paramenti, hostia, cera per li altari, olio per lampade, vino, stendardi, bandirole, apparati del Duomo", servizi di "conziatura de' tetti".

Tutto ciò che, in altri termini, non veniva autoprodotta servendosi delle risorse interne né giungeva alla Fabbrica in forma gratuita, ma che pure era essenziale all'espletamento delle sue funzioni, era in vario modo acquisito sul mercato, generando un indotto virtuoso i cui effetti, per quanto ancora poco noti, è indubbio che s'esplicassero ben al di là dei circuiti produttivi e occupazionali strettamente cittadini<sup>83</sup>.

---

<sup>81</sup> L'attività di stima dei prodotti usati si tradusse nel rafforzamento del legame che la Fabbrica intratteneva con l'Università dei pattari. Gli oggetti rivenduti sono registrati nella serie *Benefattori* e scritti nei *Libri incantuum*, entrambi consultabili presso l'Archivio della Fabbrica.

<sup>82</sup> A titolo d'esempio, le uscite del bilancio del 1622 includono una parte dedicata a "spese in pagare operari diversi alla giornata [...], nollo de cavalli et cibarie". Si veda, poi, per tutti, l'esempio di Gio Batta Mascarone, orologiaio alle dipendenze della Fabbrica: nel 1577, con un'apposita ordinazione capitolare, si decise che alla famiglia Mascarone "in luogo del salario" si dovesse corrispondere "il vitalizio godimento di due camere in Camposanto, et il vino che annualmente soleasi dare al fu Alessandro Mascarone per tal causa" (AVFD, Cart. 235, f. 253). Si tratta, peraltro, di un'ordinazione rinnovata più volte, quantomeno sino alla fine del Seicento.

<sup>83</sup> Nella gestione delle attività fabbricieri, un ruolo affatto trascurabile era esercitato, in effetti, anche da coloro che, in varie forme, rifornivano il cantiere di materiali, strumenti, alimenti, etc.: la costruzione del Duomo, in effetti, generò un bacino d'attrazione commerciale sulla cui ampiezza e sul cui giro d'affari si sa ancora poco, ma che s'indovina esser stati di dimensioni consistenti. Quest'aspetto è stato indagato, con risultati suggestivi, nel caso delle fabbriche estensi da G. GUERZONI, *Assetti organizzativi, tecniche gestionali e impatto occupazionale delle fabbriche ducali estensi*, cit.

Ma in aggiunta a ciò, la Fabbrica era economicamente attiva anche sul versante della produzione e dell'offerta: offerta di materiali, strumenti<sup>84</sup>, tecnologie<sup>85</sup> e, non ultimi, beni immobili di diversa qualità e dimensione, dislocati tanto in città quanto nel contado<sup>86</sup>, e utilizzati e gestiti, come si vedrà, con forme e finalità estremamente varie ed eterogenee.

Proseguendo ad illustrare il ruolo economico della Fabbrica, occorre citare, infine, la funzione che, per tutta l'Età moderna, l'ente svolse in qualità di prestatore ed erogatore di denaro, sia a organismi pubblici che a soggetti privati: un'attività anch'essa poco conosciuta nei dettagli, ma ampiamente documentata e suffragata dalle testimonianze d'archivio<sup>87</sup>.

Una struttura operativa complessa come quelle appena descritta, in effetti, esigeva di esser affiancata e sostenuta da un'architettura finanziaria altrettanto articolata e composita<sup>88</sup>, idonea a governare flussi monetari di non trascurabile entità. E simili flussi, per quanto incostanti ed irregolari, si prestavano efficacemente, all'occasione, ad esser smobilitati in vista d'investimenti ed impieghi creditizi.

Benchè esuli dagli scopi di questo lavoro effettuare un'analisi puntuale e minuta dell'organizzazione finanziaria della Fabbrica e della sua evoluzione nel tempo – impresa che richiederebbe ben altro spazio di quello che è possibile riservarle in questa sede –, ai fini di poter disporre di meri ordini di grandezza circa l'entità dei fondi fabbriceriali basti

---

<sup>84</sup> Sul commercio di attrezzi e materiali edilizi animato dalle Fabbricerie d'Età moderna cfr. M.G. D'AMELIO, *op. cit.*, p. 399.

<sup>85</sup> Sul ruolo della Fabbrica del Duomo come centro di formazione e di trasmissione del *know how* in campo edilizio cfr. E. S. WELCH, *Art and authority in Renaissance Milan*, cit., p. 114, I. AIT-M. VAQUERO PIÑEIRO, *Costruire a Roma fra XV e XVII secolo*, in "L'edilizia prima della Rivoluzione industriale", cit., pp. 229-284.

<sup>86</sup> Le "possessioni" della Fabbrica nel contado, invero molto numerose, non faranno, tuttavia, oggetto di studio in questa ricerca, concentrata unicamente sulle proprietà urbane.

<sup>87</sup> Di una simile attività creditizia sono una prova anche i legami che la Fabbrica intrattene con il Banco di S. Ambrogio, nonché i numerosi prestiti che l'ente concesse alla stessa amministrazione cittadina: cfr., a questo proposito, le notizie riportate a più riprese dagli "Annali" della Fabbrica.

<sup>88</sup> Manca ancora uno studio puntuale della struttura finanziaria della Fabbrica del Duomo in Età moderna; gli unici lavori disponibili, infatti, si riferiscono all'Età medievale: cfr. G. SOLDI RONDININI, *La Fabbrica del Duomo*, cit.; ID., *In Fabrica artis*, cit.; P. BOUCHERON, *A qui appartient la cathédrale?*, cit. Per un confronto con altre città si veda A. GIORGI-S. MOSCADELLI, "Quod omnes cerei ad opus deveniant". *Il finanziamento dell'opera del Duomo di Siena nei secoli XIII e XIV*, in "Nuova rivista storica", LXXXV (2001), pp. 489-584; L. FABBRI, *La "gabella di Santa Maria del Fiore". Il finanziamento pubblico della cattedrale di Firenze*; L. RICCETTI, *L'Opera del Duomo di Orvieto*, entrambi in "Pouvoir et édilité. Les grands chantiers dans l'Italie communale et seigneuriale", cit., pp. 195-223 e 248-353. Sul caso fiorentino si veda anche M. HAINES, *La grande impresa civica di Santa Maria del Fiore*, in "Nuova Rivista Storica", 86 (2002), pp. 19-48. Sul caso francese di Saint-Etienne de Sens, D. CAILLEAUX, *La cathédral en chantier. La construction du transept de Saint-Etienne de Sens d'après les comptes de la fabrique: 1490-1517*, Paris 1999.

dare un rapido sguardo ai bilanci di sintesi<sup>89</sup> giunti sino a noi, relativi agli anni 1622, 1633, 1636, 1639, 1640, 1641, 1646, 1647, 1658, 1660, 1705, 1706 (cfr. Tab. VIII).

Il raffronto fra le entrate e le uscite mostra chiaramente come le seconde, fatta eccezione per l'anno 1633, non furono mai superate dalle prime, testimoniando di una gestione finanziaria alquanto attenta ed oculata.

---

<sup>89</sup> Purtroppo non è stato conservato alcun bilancio di sintesi relativo al XVI secolo.

**Tab. VIII: Entrate e Uscite della Veneranda Fabbrica del Duomo, anni 1622, 1633, 1636, 1639, 1640, 1641, 1646, 1647, 1658, 1660, 1705, 1706.**  
 (valori assoluti, espressi in Lire Imperiali, arrotondamento per eccesso, o per difetto, dei Soldi e dei Denari).

Fonte: mie elaborazioni sui bilanci di sintesi contenuti in A VFD, Cart. 436 ("Bilanci e supplementi amministrazione bilanci, 1622-1766")

	<b>1622</b>	<b>1633</b>	<b>1636</b>	<b>1639</b>	<b>1640</b>	<b>1641</b>
<b>Entrate</b>	88 435	84 636	80 315	84 752	92 325	87 054
<b>Uscite</b>	87 408	109 990	manca	60 306	58 120	58 087
<b>Saldo</b>	<b>1 027</b>	<b>-25 354</b>	<b>manca</b>	<b>+24 446</b>	<b>+34 205</b>	<b>+28 967</b>
	<b>1646</b>	<b>1647</b>	<b>1658</b>	<b>1660</b>	<b>1705</b>	<b>1706</b>
<b>Entrate</b>	85 389	86 562	85 333	93 747	90 318	94 126
<b>Uscite</b>	33 869	46 455	60 345	61 178	89 713	92 501
<b>Saldo</b>	<b>+51 520</b>	<b>+40 107</b>	<b>+24 988</b>	<b>+32 569</b>	<b>+605</b>	<b>+ 1625</b>

La consistenza delle masse di denaro che transitavano nelle casse fabbriceriali, del resto, contribuisce a spiegare in larga misura anche l'interesse e il favore accordati all'impresa del Duomo dalle più eminenti casate cittadine: un interesse, ed un favore, che si esprimevano, oltretutto, non soltanto nella partecipazione diretta dei loro membri ai vertici della Fabbrica, ma anche in una politica di devoluzioni, donazioni, legati, testamenti che identificavano nell'ente uno fra i principali beneficiari<sup>1</sup>.

Legando a doppio filo il loro nome all'impresa della nascente cattedrale, le più importanti famiglie mercantili e patrizie della città, lungi dal ricercare esclusivamente benefici simbolici e di prestigio, si attendevano senza dubbio di riceverne, in cambio, vantaggi economici e materiali di un certo rilievo. Non era un caso, infatti, che fra gli *officia* fabbriceriali, uno dei più appetiti fosse proprio quello di tesoriere<sup>2</sup>: tali funzionari, purché non effettuassero malversazioni, potevano attingere liberamente ai fondi di cassa per praticare operazioni cambiarie e creditizie (spesso, come si vedrà, di natura immobiliare<sup>3</sup>) o fornire argento alla zecca cittadina fondendo le monete reperite fra quelle offerte<sup>4</sup>.

## 2.2. Le architetture della Fabbrica: gli immobili dell'ente in città.

Ricostruita sommariamente l'architettura istituzionale su cui poggiavano le attività della Fabbrica, conviene ora passare alle architetture, quelle fisiche, che rientravano nel patrimonio edilizio dell'ente, esplicitando, anzitutto, le motivazioni che mi hanno convinta, ai fini d'indagare gli usi dello spazio urbano ambrosiano, a concentrarmi in via privilegiata sull'esame di tale patrimonio e della sua evoluzione nel tempo.

La causa prima di una scelta siffatta risiede nella constatazione - destinata ad imporsi all'attenzione di chiunque si soffermi, anche soltanto distrattamente, sulla corposità del capo XXIV dell'archivio dell'ente, interamente dedicato alla voce "Case in Milano"-

---

<sup>1</sup> La serie *Testamenti e donazioni*, che copre l'arco cronologico compreso fra 1296 e 1793, è particolarmente copiosa. Altrettanto importante è, poi, la serie *Eredità* (dal 1296 al 1780): ogni cartella, intestata in ordine alfabetico ai legatari, offre svariate informazioni relative alle operazioni effettuate dal testatore nel corso della sua esistenza. Fra i testatori che hanno lasciato i loro beni alla Fabbrica figurano alcuni tra i maggiori mercanti e nobili milanesi del tempo (Marco Carelli e Niccolò Pallavicino nel Trecento, Tommaso Grassi nel Quattrocento, la famiglia Carcano nel Seicento). Su Marco Carelli, cfr. G. PAPAGNA, *Marco Carelli mercante milanese del XIV secolo*, Tesi di Laurea, Università degli Studi di Milano, Facoltà di Lettere e Filosofia, a.a. 1975-76, Relatore Prof. G. Soldi Rondinini; sulla figura di Tommaso Grassi, si veda G. BARBIERI, *L'usuraio Tommaso Grassi nel racconto bandelliano e nella documentazione storica*, in ID., "Le origini del capitalismo lombardo", Milano 1961, pp. 311-337.

<sup>2</sup> G. SOLDI RONDININI, *In Fabrica artis*, cit., p. 596.

<sup>3</sup> Cfr. § 2.3.2.

<sup>4</sup> G. SOLDI RONDININI, *In Fabrica artis*, cit., p. 597.

dell'importanza, della vastità e dell'eterogeneità del parco immobiliare che la Fabbrica si ritrovò a gestire tra Medioevo ed Età moderna<sup>5</sup>.

Grazie a un fitto intreccio di donazioni, legati, lasciti testamentari, autonome acquisizioni e costruzioni *ex novo* di case e botteghe, a partire dal XV secolo l'istituzione, infatti, andò accumulando un patrimonio edilizio di tutto rilievo, tale da consentirle presumibilmente di diventare – seconda, forse, soltanto all'Ospedale Maggiore - uno dei maggiori proprietari d'immobili del capoluogo lombardo, se non dell'intero Ducato<sup>6</sup>.

Quanto alla consistenza economica di tale patrimonio, essa emerge in tutta la sua evidenza dalle cifre riportate dai già citati bilanci sei e settecenteschi: scorporando gli introiti fabbriceriali nelle macro-voci in cui erano suddivisi, è immediato constatare che in tutti gli anni in esame le rendite riconducibili alle proprietà urbane costituirono la principale fonte d'entrata dell'ente, assestandosi su cifre assolute di primaria grandezza e manifestando un'incidenza mai inferiore al 50% degli incassi complessivi (cfr. Tab. IX).

E' vero che, da un anno con l'altro, tale incidenza oscillò talora in modo significativo<sup>7</sup>, ma le fluttuazioni riscontrate non devono trarre eccessivamente in inganno: il peso relativo delle rendite immobiliari urbane sul bilancio della Fabbrica - non diversamente, del resto, da quello delle rendite agricole, sebbene queste ultime fossero esposte anche, e soprattutto, al mutare delle condizioni climatiche e meteorologiche - poteva contrarsi, o aumentare, anche, e soprattutto, in ragione del mutare dell'incidenza delle altre voci d'entrata (altamente incostanti ed aleatorie<sup>8</sup>) senza che ciò forzatamente indicasse una variazione in valori assoluti d'uguale intensità o direzione: estremamente emblematica, al riguardo, è la flessione di oltre un punto percentuale registrata fra 1639 e 1640, che in moneta di conto corrispose non ad una riduzione, bensì a una crescita della rendita urbana di quasi 4.000 Lire imperiali.

---

<sup>5</sup> La fruttuosità di un approccio all'edilizia incentrato sulla documentazione di enti religiosi ed istituzioni assistenziali è stata evidenziata tanto da E. LE ROY LADURIE-P. COUPERIE, *op. cit.*, pp. 1002-1023, quanto dagli autori di *Le bâtiment*, cit. L'importanza del ricorso a fonti private è sottolineata anche da O. ZELLER, *Baux généraux, baux particuliers et emphytéoses. Points de droit et pratiques au XVIII siècle*, in « Le sol et l'immeuble », cit., p. 99.

<sup>6</sup> I pochi dati attendibili al riguardo sono settecenteschi, e afferiscono ai computi effettuati sulla base del catasto teresiano: cfr. V. MAZZUCHELLI, *Catasto e volto urbano: Milano alla metà del Settecento*, Roma 1983.

<sup>7</sup> Tali oscillazioni furono particolarmente accentuate fra 1633 e 1636 e fra 1640 e 1641, in cui le entrate derivanti dalle "cavate delle case e botteghe di città" variarono, rispettivamente, fra il 60,6 e il 67,5% e, ancora, fra il 64 ed il 69% del totale.

<sup>8</sup> Si trattava, in prevalenza, di donazioni pubbliche e private e delle elemosine effettuate dai paratici cittadini.

**Tab. IX: Incidenza delle diverse voci d'entrata sul totale dei redditi fabbricieri (in valori assoluti e percentuali)**  
 Fonte: mie elaborazioni sui bilanci di sintesi contenuti in AVFD, Cart. 436 ("Bilanci e supplementi amministrazione bilanci, 1622-1766")

Incidenza	1622		1633		1636	
	val. ass.	%	val. ass.	%	val. ass.	%
<b>Proprietà nel contado</b>	<b>19 176</b>	<b>21,7</b>	<b>26 552</b>	<b>31,4</b>	<b>22 167</b>	<b>27,6</b>
<b>Proprietà in città:</b>	<b>44 285</b>	<b>50,0</b>	<b>51 318</b>	<b>60,6</b>	<b>54 196</b>	<b>67,5</b>
Case e botteghe	24 576	27,7	27 610	32,6	28 327	35,2
Verzaro	10 216	11,5	9 657	11,4	9 746	12,1
Duomo	6 440	7,3	4 043	4,8	5 092	6,3
Botteghini	-	-	1 368	1,6	1 631	2,0
Livelli	3 053	3,5	8 640	10,2	9 400	11,7
<b>Altro *</b>	<b>25 065</b>	<b>28,3</b>	<b>6 742</b>	<b>8,0</b>	<b>3 952</b>	<b>4,9</b>
<b>Totale</b>	<b>88 570</b>	<b>100,0</b>	<b>84 636</b>	<b>100,0</b>	<b>80 315</b>	<b>100,0</b>
<b>Incidenza</b>	<b>val. ass.</b>	<b>%</b>	<b>val. ass.</b>	<b>%</b>	<b>val. ass.</b>	<b>%</b>
<b>Proprietà nel contado</b>	<b>24 035</b>	<b>28,4</b>	<b>25 888</b>	<b>28,0</b>	<b>22 373</b>	<b>25,7</b>
<b>Proprietà in città:</b>	<b>55 186</b>	<b>65,1</b>	<b>59 149</b>	<b>64,0</b>	<b>60 067</b>	<b>69,0</b>
Case e botteghe	28 385	33,5	28 803	31,2	30 083	34,5
Verzaro	10 200	12,0	12 731	13,8	11 810	13,6
Duomo	5 860	6,9	6 682	7,2	6 881	7,9
Botteghini d'asse	1 203	1,4	1 325	1,4	1 732	2,0
Livelli	9 538	11,3	9 608	10,4	9 561	11,0
<b>Altro *</b>	<b>5 531</b>	<b>6,5</b>	<b>7 288</b>	<b>8,0</b>	<b>4 614</b>	<b>5,3</b>
<b>Totale</b>	<b>84 752</b>	<b>100,0</b>	<b>92 325</b>	<b>100,0</b>	<b>87 054</b>	<b>100,0</b>

Incidenza	1646		1647		1658	
	val. ass.	%	val. ass.	%	val. ass.	%
<b>Proprietà nel contado</b>	<b>24 445</b>	<b>28,6</b>	<b>25 850</b>	<b>29,9</b>	<b>27 136</b>	<b>31,8</b>
<b>Proprietà in città:</b>	<b>56 737</b>	<b>66,5</b>	<b>56 319</b>	<b>65,0</b>	<b>51 200</b>	<b>60,0</b>
Case e botteghe	28 821	33,7	27 454	31,7	23 802	27,9
Verzaro	11 949	14,0	12 518	14,5	14 728	17,3
Duomo	5 450	6,4	5 830	6,7	3 435	4,0
Botteghini d'asse	1 161	1,4	1 161	1,3	1 035	1,2
Livelli	9 356	11,0	9 356	10,8	8 200	9,6
<b>Altro *</b>	<b>4 207</b>	<b>4,9</b>	<b>4 393</b>	<b>5,1</b>	<b>6 997</b>	<b>8,2</b>
<b>Totale</b>	<b>85 389</b>	<b>100,0</b>	<b>86 562</b>	<b>100,0</b>	<b>85 333</b>	<b>100,0</b>

Incidenza	1660		1705		1706	
	val. ass.	%	val. ass.	%	val. ass.	%
<b>Proprietà nel contado</b>	<b>26 579</b>	<b>28,4</b>	<b>25 797</b>	<b>28,5</b>	<b>25 434</b>	<b>27,0</b>
<b>Proprietà in città:</b>	<b>52 621</b>	<b>56,1</b>	<b>61 202</b>	<b>67,8</b>	<b>60 436</b>	<b>64,2</b>
Case e botteghe	24 233	25,8	-	-	-	-
Verzaro	15 365	16,4	-	-	-	-
Duomo	3 644	3,9	-	-	-	-
Botteghini d'asse	1 179	1,3	-	-	-	-
Livelli	8 200	8,7	-	-	-	-
<b>Altro *</b>	<b>14 551</b>	<b>15,5</b>	<b>3 319</b>	<b>3,7</b>	<b>8 256</b>	<b>8,8</b>
<b>Totale</b>	<b>93 747</b>	<b>100,0</b>	<b>90 318</b>	<b>100,0</b>	<b>94 126</b>	<b>100,0</b>

Affinando l'analisi a partire dagli stessi criteri contabili adottati nei documenti, si osserva, poi, come la parte più cospicua delle entrate afferenti agli edifici cittadini fosse costituita dalla voce denominata "case e botteghe affittate a pigione". Si cercherà d'illustrare in seguito cosa si celasse, sotto il profilo giuridico e materiale, dietro una simile locuzione. Ciò che è rilevante, ora, sottolineare è che le rendite derivanti dagli affitti "a pigione" degli stabili ad uso residenziale e/o lavorativo ("case e botteghe"), come ben testimoniano i bilanci seicenteschi<sup>9</sup>, coprivano da sole oltre un quarto degli introiti complessivamente incamerati dalla Fabbrica. Un'entità percentuale leggermente inferiore aveva, poi, la parte esclusivamente "commerciale" del parco edilizio della Fabbrica, rappresentata dalle voci "Verzaro", "Duomo" e "botteghini", comprensive degli spazi di terra e delle strutture di vendita semovibili posti sulle piazze adiacenti alla cattedrale, al cui affitto va imputato, grossomodo, un quinto delle entrate fabbriceriali. Seguono, infine, i "livelli" attivi<sup>10</sup>, stipulati in genere su abitazioni di una certa grandezza (più raramente su botteghe), i quali, fatta eccezione per l'anno 1622<sup>11</sup>, ascendevano, all'incirca, a un decimo dei ricavi annui complessivi dell'ente.

Comprendere a quali, e a quante unità immobiliari corrispondevano le cifre appena illustrate è impresa estremamente complessa. Con riferimento al periodo oggetto di quest'indagine, infatti, non è stato possibile rinvenire alcun documento che fornisse istantanee precise della consistenza numerica, oltre che economica, del patrimonio urbano della Fabbrica del Duomo. Gli unici dati disponibili in materia sono settecenteschi: in vista delle operazioni catastali imposte dal governo austriaco, nel 1720 gli ufficiali della Fabbrica redassero una "Nota delle case, botteghe, possessioni, livelli ed altro" da cui si deduce la presenza, in città, di un totale di 99 unità immobiliari riconducibili all'ente (cfr. Tab. X). Non rientrano nel computo dei fabbricieri gli spazi e i botteghini sulle Piazze del Duomo e del Verzaro, sulla cui entità numerica torneremo fra breve.

La "nota" del 1720 mostra chiaramente come quasi i due terzi (il 72%) del patrimonio edilizio della Fabbrica fossero concentrati, a quella data, nelle parrocchie dell'iper-centro

---

<sup>9</sup> Relativi, come si ricorderà, agli anni 1622, 1633, 1636, 1639, 1640, 1641, 1646, 1647, 1658, 1660.

<sup>10</sup> Su tale tipologia contrattuale cfr. § 2.3.1.

<sup>11</sup> In quell'anno, a fronte della grave situazione di crisi in cui versava la città, con un provvedimento *ad hoc* il Capitolo decise di sospendere temporaneamente la riscossione dei canoni livellari; non così per gli affitti a pigione, regolarmente riscossi (cfr. Cart. 436). E' interessante osservare, inoltre, che nello stesso anno la cifra relativa a donazioni ed elemosine, copri, da sola, il 28,3% delle entrate complessive, testimoniando di una crescente attenzione dell'élite ambrosiana, della pubblica amministrazione e delle corporazioni nei confronti della "buona salute" finanziaria della Fabbrica.

cittadino (San Michele sotto il Duomo, San Raffaele, Santa Tecla), che cingevano, a mo' di corolla, i siti di maggior interesse per l'istituzione: la cattedrale e il Camposanto. Anche la distribuzione delle altre proprietà nello spazio urbano non pare del tutto casuale, ma sembra piuttosto correlata alla presenza di altri due luoghi nevralgici per le attività fabbriceriali: il Laghetto di Santo Stefano in Brolo, ove giungevano i materiali necessari all'edificazione del Duomo, e la Conca di Viarenna in San Lorenzo Maggiore, nelle cui vicinanze la Fabbrica possedeva, fra le altre cose, due sostre<sup>12</sup> e due corpi di casa affittati all'impresario del dazio della mercanzia (un dazio i cui proventi, come si ricorderà, erano destinati, in larga misura, al finanziamento dei lavori di edificazione della cattedrale).

---

<sup>12</sup> S'è detto del ruolo che la Fabbrica ricoprì nel garantire il rifornimento annonario della città; a tale scopo, all'inizio del XVII secolo l'istituzione edificò una sostra in San Lorenzo Maggiore, adibita allo scarico dei grani trasportati lungo il Naviglio: cfr. Cart. 258 e 259.

**Tab. X: Consistenza del patrimonio immobiliare della Fabbrica del Duomo nel 1720 in città e nei Corpi Santi**

(esclusi i botteghini e gli spazi di vendita su Piazza Duomo e al Verzaro e la sede del Camposanto).

Fonte: "Nota delle case, e botteghe, possessioni, livelli et altro della Ven. Fabbrica del Duomo", 1720, AVFD, Cart. 436, f. 3.

Porta	Parrocchia	Tipologia d'immobile	Num. unità immobiliari
PO	S. Michele sotto il Duomo	Botteghe	7
PO	S. Michele sotto il Duomo	Botteghe con superiori	18
PO	S. Michele sotto il Duomo	Botteghe con casa	2
PO	S. Michele sotto il Duomo	Casa	1
PO	S. Babila	Botteghe	2
PO	S. Babila	Bottega con superiori	1
PO	S. Babila	Botteghe con casa	2
PO	S. Babila	Case	2
PO	S. Babila	Bottega murata	1
PO	S. Raffaele	Botteghe con superiori	8
PO	S. Raffaele	Bottega con casa	1
PO	S. Raffaele	Casa	3
PO	S. Tecla	Botteghe	24
PO	S. Tecla	Bottega con superiori	1
PO	S. Tecla	Case	6
PO	S. Stefano in Brolo	Bottega	1
PO	S. Stefano in Brolo	Bottega con superiori	1
PO	S. Stefano in Brolo	Case	2
PO	S. Stefano in Brolo	Sostra al Laghetto	1
PC	S. Maria Segreta	Bottega	1
PC	S. Maria Segreta	Botteghe con superiori	3
PC	S. Maria Segreta	Case	2
PN	S. Protaso ad Monachos	Bottega con superiori	1
PT	S. Lorenzo Maggiore	Case	2
PT	S. Lorenzo Maggiore	Case del dazio della mercanzia	2
PT	S. Lorenzo Maggiore	Sostre	2
PT	S. Lorenzo Maggiore	Solai	2
PC	Corpi Santi	Possessione la Moiazza (pertiche 106)	1
PC	Corpi Santi	Possessione Torrescala (p. 258)	1
PC	Corpi Santi	Possessione Casa Nova (p. 168)	1
PC	Corpi Santi	Possessione la Colombara (p. 47)	1
PC	Corpi Santi	Campo detto la Campagna (p. 38)	1

Se dalle cifre fornite dalla "nota" del 1720 si passa a considerare i dati del catasto teresiano del 1749 (Tab. XI), non emergono, quantomeno dal punto di vista qualitativo, differenze di rilievo. Le parrocchie in cui erano ubicate le proprietà della Fabbrica sono, nelle due rilevazioni, le medesime, ed anche nell'istantanea di metà Settecento la parte più cospicua del patrimonio dell'ente risulta collocata, come ben evidenzia la Figura II, nelle cure che circondavano la cattedrale.

In verità il catasto rileva la presenza di 38 unità immobiliari di pertinenza della Fabbrica, contro le 99 citate dal documento del 1720: una cifra senza dubbio inferiore, ma la cui esiguità non dev'essere enfatizzata oltre misura. I criteri utilizzati nell'una e nell'altra rilevazione, infatti, sono chiaramente difforni: in primo luogo perché il censimento teresiano non include le proprietà nei Corpi Santi (presenti, invece, nella prima rilevazione), ed in secondo luogo perché unità immobiliari composte da più porzioni vengono computate, nei due casi, in modo differente, anche in ragione, presumibilmente, delle trasformazioni subite dagli edifici nel periodo intercorso fra le rilevazioni.

**Tab. XI: Il patrimonio immobiliare urbano della Fabbrica del Duomo secondo il catasto teresiano del 1749.**

(Esclusi i botteghini e gli spazi di vendita su Piazza Duomo e al Verzaro; valori stimati in scudi).

*Fonte: A. COGNÉ, Patriciat et espace urbain à Milan au XVIIIè siècle*

Porta	Parrocchia	Tipologia d'immobile	Num. unità	Valore in scudi
PO	S. Michele sotto il D.	Botteghe sotto la Regia Corte	8	1 858
PO	S. Michele sotto il D.	Casa con giardino	1	1 336
PO	S. Michele sotto il D.	Casa due botteghe	1	1 370
PO	S. Babila	Casa con sostra	1	1 833
PO	S. Babila	Casa con 9 botteghe alla Strada Marina	1	15 083
PO	S. Raffaele	Casa due botteghe	1	554
PO	S. Raffaele	Casa due botteghe	1	584
PO	S. Tecla	Botteghe sotto la Regia Corte	4	434
PO	S. Tecla	Bottega	1	722
PO	S. Tecla	Bottega	1	319
PO	S. Tecla	Bottega	1	263
PO	S. Tecla	Casa	1	243
PO	S. Tecla	Casa con 3 botteghe	1	1 972
PO	S. Tecla	Casa con 3 botteghe	1	1 388
PR	S. Tecla	Casa con bottega	1	902
PR	S. Tecla	Casa con bottega e giardino	1	1 069
PR	S. Tecla	Casa con bottega	1	902
PO	S. Stefano in Brolo	Sostra al Laghetto	1	2 077
PO	S. Stefano in Brolo	Casa con 17 botteghe	1	12 361
PO	S. Stefano in Brolo	Casa con bottega	1	930
PO	S. Stefano in Brolo	Casa con bottega	1	1 175
PC	S. Maria Segreta	Casa con bottega	1	451
PC	S. Maria Segreta	Oratorio	1	0
PN	S. Protaso ad Monachos	Botteghe	2	1 787
PT	S. Lorenzo Maggiore	Casa del dazio della mercanzia	1	250
PT	S. Lorenzo Maggiore	Bottega con due piccoli superiori	1	97
PT	S. Lorenzo Maggiore	Casa della dogana di Viarenna	1	555
<b>Totale</b>			<b>38</b>	<b>50 515</b>

La “casa con nove botteghe alla Strada Marina” che compare nel catasto, ad esempio, potrebbe agevolmente corrispondere tanto alle due “botteghe con casa”, quanto ad una delle due “case” in San Babila citate nella nota del 1720. Le carte seicentesche, infatti, documentano chiaramente come la casa in questione, composta da appartamenti di diversa taglia, andò incontro a molteplici cambiamenti nel corso del tempo, vedendo variare più volte il numero di botteghe e unità abitative comprese al suo interno<sup>102</sup>.

**Figura II: La distribuzione nello spazio urbano delle proprietà immobiliari della Fabbrica del Duomo secondo il catasto teresiano.**

(Esclusi i botteghini e gli spazi di vendita su Piazza Duomo e al Verzaro)

Fonte: A. COGNÉ, *op. cit.*



<sup>102</sup> Cfr. AVFD, Cart. 229 e 230.

E', quello appena richiamato, un inconveniente con cui mi sono dovuta misurare ripetutamente nel corso della ricerca: gl'immobili, lungi dal costituire entità pietrificate – *immobili*, per l'appunto -, erano, per contro, realtà vitali, continuamente sottoposte a modifiche che ne alteravano la forma, gli usi e, non ultima, la percezione che di essi avevano gli abitanti della città.

In ragione di ciò, nei documenti si danno con frequenza casi in cui, ad un attento esame, nomi diversi si scoprono richiamare analoghe strutture immobiliari (talora, addirittura, lo stesso edificio), o in cui, per converso, le stesse denominazioni si rivelano esser riferite a unità edilizie estremamente differenziate.

Da questo punto di vista, la convenzione adottata da notai e magistrature pubbliche di localizzare gli immobili sulla base della parrocchia d'afferenza, lungi dal favorirne una più sicura identificazione, si è invece dimostrata, all'atto pratico, foriera di ulteriori difficoltà. Un sistema siffatto, di per sé generico ed approssimativo, era reso a dir poco problematico dall'accentuata mobilità dell'universo parrocchiale cittadino: un universo, come s'è visto, in continua trasformazione, dotato di confini tutt'altro che stabili e certi. La conseguenza ultima di una simile mobilità è ben visibile nella frequente confusione fra parrocchie operata dai documenti<sup>14</sup>, nonché nella tendenza, diffusa tanto fra i notai quanto fra gli ufficiali pubblici, ad adottare come riferimenti spaziali cure soppresse da tempo<sup>15</sup>.

Alle difficoltà appena menzionate si aggiunge, poi, un ulteriore fattore di complicazione: per meglio collocare gli edifici nello spazio urbano - posta la mancanza di uniformi criteri di numerazione civica<sup>16</sup> - era prassi diffusa quella d'introdurre nelle descrizioni un secondo livello di specificazione, individuando gl'immobili non solo, o non tanto, a partire dalla parrocchia di pertinenza, ma anche, e soprattutto, sulla base di attributi geografici o

---

<sup>14</sup> Si veda, per tutti, il caso dell'osteria dell'Agnello, che in tre documenti coevi compare, alternativamente, nelle cure di San Michele sotto il Duomo, Santa Radegonda, San Raffaele (cfr. Cart. 197 e ss.).

<sup>15</sup> Cfr. il caso della parrocchia di Monastero Nuovo, soppressa all'epoca della riforma carolina e ancora utilizzata nelle carte notarili seicentesche come riferimento per collocare gli immobili nello spazio urbano (cfr. AVFD, cart. 262). Un altro esempio di confusione fra parrocchie si ritrova in cart. 229, f. 120 (1616): la Fabbrica acquistò dall'Ospedale Maggiore una casa "in S. Babila, o sia S. Stefano in Borgogna".

<sup>16</sup> La numerazione delle abitazioni e delle botteghe fu imposta alla Fabbrica dall'amministrazione civica nel 1660, con lo scopo di agevolare il controllo fiscale sugli immobili dell'ente, ma interessò soltanto alcune parrocchie centrali (S. Michele sotto il Duomo, San Raffaele, San Babila, Santa Maria Segreta). Diverso è, invece, il caso delle botteghe e degli spazi di vendita siti in Piazza Duomo e sul Verzaro, numerati già a partire dal XV secolo: cfr. Cart. 192,193,194,195,196,197.

sociali<sup>17</sup> che rimandavano, in modo più o meno diretto, a precisi sistemi di riferimento spaziale all'interno della città.

Ci si scontra, qui, con un problema affatto trascurabile: lungi dall'esser neutrali, l'identità e la soggettività degli estensori dei documenti si ripercuotevano in misura rilevante sulle loro modalità di percepire e descrivere lo spazio che li circondava. I punti di riferimento all'interno del territorio urbano, in altri termini, non erano gli stessi né in tutte le situazioni, né per tutti gli abitanti della città. Essi, infatti, erano dettati, anzitutto, da personalissime questioni di sguardo<sup>18</sup>, uno sguardo che tendeva a variare in ragione dell'età e delle categorie socio-professionali non meno che dei percorsi quotidiani di vita e di lavoro e delle forme di socialità privilegiate e praticate ogni giorno: in una parola, in ragione della singola, e peculiare *configurazione relazionale* in cui ciascun individuo si trovava inserito.

Tale configurazione non solo era in larga misura unica ed irripetibile ma, per di più, non era mai data una volta per tutte, essendo sottoposta a continue sollecitazioni e trasformazioni che procedevano di pari passo con l'evolvere della materia stessa di cui era costituita: una materia fatta di un intreccio inestricabile di relazioni sociali, economiche, professionali, di parentela, di clientela, di vicinato che si proiettava materialmente sugli spazi di vita individuali e collettivi, conferendo loro forme fluide e mutevoli. Trasposto sul suolo urbano, tutto ciò si traduceva in una mobilità e in una molteplicità dei punti di riferimento spaziali che facevano sì che uno stesso edificio potesse esser descritto con parole e rimandi diversi non solo da individui differenti<sup>19</sup>, ma anche da uno stesso individuo in momenti, ruoli e situazioni difformi<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Molto spesso le case erano indicate sulla base della loro vicinanza a un luogo giudicato di particolare rilevanza (la sede di un ente assistenziale, di una confraternita, una taverna, etc.) o ad un palazzo nobiliare o, ancora, sulla base del nome degli antichi abitanti che vi dimoravano ("*Casa del Maino*", "*Casa del fu Luigi dal Bene*", etc.).

<sup>18</sup> Si vedano, al riguardo, i saggi raccolti in *Percezioni dello spazio*, numero monografico di "Quaderni Storici" a cura di B. LEPETIT-B. SALVEMINI, n. 90 (1995).

<sup>19</sup> Talora erano anche la tipologia del documento, e le finalità per cui era stato redatto, a fare la differenza: il lessico notarile, ad esempio, era completamente diverso dal linguaggio utilizzato da architetti e ingegneri, ed entrambi divergevano notevolmente dallo stile espressivo utilizzato nei memoriali di affittuari e subaffittuari.

<sup>20</sup> Emblematico è, al riguardo il caso del notaio Cristoforo Sola, che si ritrovò a descrivere la medesima unità immobiliare in due occasioni differenti: un atto notarile di compravendita, ed una testimonianza orale (debitamente trascritta da un funzionario della Fabbrica) relativa a una lite sullo stesso immobile. Le espressioni ed i rimandi utilizzati dal Sola per definire lo stabile furono, nelle due occasioni, completamente diversi. Cfr. Cart. 228.

Le difficoltà d'identificazione dell'unità d'analisi basilare, l'immobile<sup>21</sup>, mi hanno dunque imposto di usare cautela e prudenza, sottoponendo le fonti ad una costante attività di critica, operando incroci documentari ed effettuando ripetute verifiche per accertare che i singoli documenti posti sotto osservazione si riferissero, senza margine d'errore, alle medesime realtà materiali. La complessità e la pluralità di forme gestionali adottate su uno stesso stabile<sup>22</sup>, inoltre, mi hanno indotta a procedere alla ricostruzione di vere e proprie *biografie* immobiliari, seguendo, si può dire, anno per anno – e combinando, ove possibile, le tre dimensioni d'analisi che ho scelto di porre al centro dell'attenzione: *materiale, sociale, economica* - le vicende cui gli edifici della Fabbrica andarono incontro nei decenni oggetto di quest'indagine.

E' forse superfluo osservare che le biografie in questione si sono rivelate più o meno brevi, e più o meno dettagliate, in ragione dei tempi di permanenza degli edifici nel patrimonio fabbriceriale e, dunque, delle tracce, più o meno labili, che ogni storia immobiliare ha lasciato dietro di sé. Anticipando un risultato su cui avrò modo di tornare, è infatti possibile affermare che il patrimonio cinque-seicentesco della Fabbrica fosse composto, grossomodo, da due blocchi distinti: il primo formato da un nucleo d'immobili "storici", spesso di lontana provenienza temporale, di cui l'istituzione, per ragioni diverse, si dimostrò sempre riluttante a separarsi; il secondo costituito, invece, da un insieme di edifici che, a guisa di meteore, transitarono nel patrimonio dell'ente lo spazio di qualche anno - talora, addirittura, di poche settimane - per poi esser ceduti o demoliti in tempi alquanto rapidi e in modo, in genere, relativamente indolore.

E' bene sottolineare sin da ora, inoltre, che tutte le storie immobiliari che ho potuto ricostruire, persino quelle più brevi o sommarie, si sono comunque rivelate, nell'economia di questa ricerca, degne della massima attenzione. La presenza di unità d'analisi contraddistinte da una vita documentaria di lunghezza e corposità differenti, inoltre, mi ha suggerito – talora imposto – di adottare strumenti d'indagine eterogenei, combinando, o alternando, il *conto* al *racconto*, attingendo alla cassetta degli attezzi della storia seriale non meno che alle acquisizioni del programma microstorico: non effettuando, in altri termini, alcuna aprioristica opzione di scuola o di metodo, ma valutando di volta in volta

---

<sup>21</sup> Si tratta di una difficoltà comune a tutte le indagini di storia urbana dedicate agli immobili, a partire dal pionieristico lavoro *Le bâtiment: enquête d'histoire économique*, op. cit.

<sup>22</sup> Su questo punto cfr. § 2.3.

la pertinenza e l'utilità dei singoli approcci in relazione alla qualità delle fonti disponibili e alla natura, e alla scala dei fenomeni che mi proponevo d'indagare<sup>23</sup>.

Tenendo quale unico vincolo il riferimento cronologico costituito dai cent'anni compresi fra il 1570 ed il 1670 (ed effettuando, talora, alcuni passaggi avanti o indietro nel tempo per meglio collocare i fenomeni osservati) ho dunque deciso di non operare alcun tipo di selezione documentaria o tipologica, ma di porre sotto esame le testimonianze relative a tutti gli immobili a vario titolo, e in varie forme, appartenuti alla Fabbrica per periodi più o meno lunghi all'interno del secolo in esame.

Ciò mi ha portata (cfr. Tab. XII<sup>24</sup>) a seguire le vicende biografiche di 121 unità immobiliari, di cui 37 ad uso puramente abitativo (32 "case", di cui tre qualificate "da nobile", e 5 "appartamenti di casa"), 74 a destinazione mista (50 fra "appartamenti di casa con bottega" e "botteghe con superiori", 17 "case con bottega", 3 "sostre", 4 "osterie"), 8 a vocazione produttiva e/o commerciale ("botteghe") e 2 terreni ("pezze di terra campo"), cui vanno aggiunti 8 "botteghini" siti a ridosso del muro del Palazzo Ducale, e 162 spazi di vendita collocati sulle Piazze del Duomo e del Verzaro, nonché le stanze, gli appartamenti e le botteghe ubicati "nel circuito del Camposanto": nel complesso, oltre 290 beni immobili, d'eccezionale varietà tanto tipologica quanto funzionale.

E' bene sottolineare, però, che quelli appena forniti sono soltanto meri ordini di grandezza, poiché la Tabella XII, oltre ad escludere gli spazi ed i locali intorno alla cattedrale<sup>25</sup>, non tiene volutamente conto di accorpamenti, frazionamenti e cambi di destinazione d'uso degli stabili, né, tantomeno, della presenza, nelle singole biografie immobiliari, di eventuali "microstorie" relative a stanze e ambienti che subirono destini parzialmente autonomi da quelli delle unità più ampie cui appartenevano. Di ciò mi occuperò, soprattutto, nei capitoli successivi di questo lavoro, in cui cercherò di ricostruire in modo preciso e puntuale – laddove possibile anche sotto il profilo quantitativo - le forme di

---

<sup>23</sup> Al riguardo cfr. *Jeux d'échelles*, cit.; B. LEPETIT, *L'histoire quantitative: deux ou trois choses que je sais d'elle*, e ID., *Séries longues, histoire longue*, entrambi in ID., "Carnet de croquis sur la connaissance historique", cit., pp. 231-243 e 244-251. Sulla storia seriale si veda anche il classico lavoro di F. FURET, *L'histoire quantitative et la construction du fait historique*, in "Annales ESC", 1 (1971), pp. 63-75; sull'utilità dell'approccio microstorico, cfr., infine, il recente *Penser par cas*, cit.

<sup>24</sup> Si tratta di una Tabella i cui computi si basano sull'incrocio e la riunificazione fra gli atti di compravendita e quelli di locazione rinvenuti presso l'archivio dell'ente.

<sup>25</sup> Nel comporre siffatta tabella, ho deciso di avvalermi degli stessi criteri con cui è raccolto e catalogato il materiale d'archivio, che separa nettamente le "Case e botteghe in Milano" dalle unità immobiliari site sulle Piazze del Duomo e del Verzaro. Aggiungendo alle 121 unità in precedenza menzionate gli stabili e gli spazi di vendita ubicati nelle due Piazze, il numero di immobili complessivamente posti sotto osservazione sale a oltre 290.

gestione adottate dall'ente, tanto sui suoi immobili quanto su parti di essi. Del resto la mancanza, già ricordata, di documenti in grado di fornire, a una data qualsiasi fra 1570 e 1670, una misura precisa della consistenza numerica del patrimonio immobiliare della Fabbrica mi ha, in certo modo, forzata a procedere mediante questa rudimentale approssimazione, interamente condotta, peraltro, cercando di mantenere la maggior fedeltà possibile al lessico utilizzato nelle fonti.

**Tab. XII: Immobili transitati nel parco immobiliare della Fabbrica del Duomo nel periodo 1570-1670**

(Esclusi spazi di vendita e botteghini).

Fonte: mie elaborazioni sugli atti notarili della voce "Case in Milano", Capo XXIV, AVFD e sui seguenti registri contabili: 721, 1323, 1473.

Porta-Parrocchia	AB	A	B	CB	C	T	O	S	tot.
PO S. Michele sotto il Duomo	27	-	6	6	2	-	1	-	42
PO S. Raffaele	16	1	2	1	3	-	-	-	23
PO S. Paolo in Compito	-	-	-	1	1	-	1	-	3
PO S. Salvatore in Xenodochio	-	-	-	-	2	-	-	-	2
PO S. Stefano in Brolo	-	1	-	2	2	-	-	1	6
PO S. Tecla	1	-	-	1	-	-	-	-	2
PO S. Babila	4	-	-	-	4 <sup>26</sup>	-	-	-	8
PO S. Martino in Compito	-	-	-	1	-	-	-	-	1
PV S. Martino al Corpo	-	-	-	-	2 <sup>27</sup>	-	-	-	2
PR S. Eufemia	-	-	-	-	2 <sup>28</sup>	-	-	-	2
PR S. Nazaro in Brolo	1	3	-	1	1	-	1	-	7
PR S. Vittore alla Crocetta	1	-	-	-	-	-	-	-	1
PT S. Lorenzo Maggiore	-	-	-	1 <sup>29</sup>	2 <sup>30</sup>	-	-	2	5
PT S. Pietro in C. Lodigiano	-	-	-	-	1	1	-	-	2
PT S. Sebastiano	-	-	-	-	1	-	-	-	1
PN S. Benedetto	-	-	-	1	-	-	-	-	1
PN SS. Cosma e Damiano	-	-	-	-	1 <sup>31</sup>	-	-	-	1
PN S. Donnino alla Mazza	-	-	-	1	1	-	-	-	2
PN S. Bartolomeo	-	-	-	-	-	-	1	-	1
PN S. Eusebio	-	-	-	-	1 <sup>32</sup>	-	-	-	1
PC S. Maria Segreta	-	-	-	-	1	-	-	-	1
PC S. Smpliciano	-	-	-	-	1 <sup>33</sup>	-	-	-	1
PO Corpi Santi	-	-	-	1 <sup>34</sup>	2 <sup>35</sup>	-	-	-	3
PV Corpi Santi	-	-	-	-	1 <sup>36</sup>	-	-	-	1
PR Corpi Santi	-	-	-	-	-	1	-	-	1
PC Corpi Santi	-	-	-	-	1 <sup>37</sup>	-	-	-	1
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>121</b>

**Legenda:**

**AB:** appartamento con bottega (o bott. con superiori)

**A:** appartamento di casa

**B:** bottega

**CB:** casa con bottega

**T:** terreno

**O:** osteria

**S:** sostra

<sup>26</sup> Di cui una "da nobile".

<sup>27</sup> Entrambe con orto.

<sup>28</sup> Di cui una "da nobile".

<sup>29</sup> Casa con bottega munita di giardino.

<sup>30</sup> Di cui una "da nobile" con giardino.

<sup>31</sup> "Da nobile".

<sup>32</sup> Con giardino.

<sup>33</sup> Con giardino.

<sup>34</sup> Casa con bottega munita di giardino.

<sup>35</sup> Entrambe con terreno.

<sup>36</sup> Con terreno.

<sup>37</sup> Con terreno.

Pur nei suoi evidenti limiti, lo schema in questione si presta, ad ogni modo, a mostrare l'estrema eterogeneità del parco immobiliare della Fabbrica e, insieme, la sua significativa dispersione nello spazio urbano. Se è vero, infatti, che anche nel patrimonio cinquecentesco dell'ente le parrocchie centrali risultano decisamente sovrarappresentate, confermando l'interesse dei fabbricieri a concentrare le risorse immobiliari attorno ai punti focali delle loro attività<sup>38</sup>, è altrettanto vero che l'analisi di tale patrimonio mi ha consentito di porre sotto esame una porzione comunque consistente del territorio milanese, corrispondente a quasi un terzo (22 su 69) delle parrocchie *intra muros* e a quattro dei sei Corpi Santi periferici. Una geografia territoriale e umana altamente differenziata, composta di parrocchie pressoché prive di terreni "vacui", recanti le tracce di un'urbanizzazione intensa e precoce, e di parrocchie dotate di ampi spazi liberi, in grado d'incrementare sensibilmente la loro superficie edificata. E, ancora, una geografia che vedeva combinarsi parrocchie dal più netto profilo commerciale e produttivo a parrocchie dal più marcato aspetto residenziale, parrocchie fittamente popolate e parrocchie, infine, caratterizzate da un abitato relativamente disperso<sup>39</sup>.

Ma vi sono anche altre motivazioni, in aggiunta quelle appena esposte, che mi hanno convinta dell'opportunità di adottare il patrimonio della Fabbrica quale punto d'osservazione privilegiato per indagare gli usi dello spazio urbano ambrosiano.

La prima di loro, dotata di rilevanti conseguenze in sede documentaria, attiene al fatto che la Fabbrica del Duomo era, a tutti gli effetti, un proprietario *sui generis*<sup>40</sup>: in ragione del suo impegno prioritario nel comparto edilizio, l'istituzione disponeva di un'eccezionale quantità di uomini, tecnologie, materiali su cui gli altri proprietari immobiliari – finanche quelli più dotati di mezzi e risorse – difficilmente potevano contare. Basti pensare, al riguardo, ai risvolti positivi derivanti dalla presenza, nell'organigramma fabbriciero, di architetti e notai alle dirette dipendenze dell'istituzione: se la disponibilità dei primi si tradusse in un'eccezionale produzione di stime, perizie, disegni, relazioni che ci consentono, oggi, d'avere un'idea estremamente accurata e precisa delle caratteristiche

---

<sup>38</sup> Si tratta di una tendenza estremamente comune ai grandi proprietari d'Antico Regime; dinamiche analoghe sono state osservate, ad esempio, nel caso dell'Ospedale fiorentino di Santa Maria Nuova e di molte contrade senesi fra Sei e Settecento: Cfr. F. BENFANTE, *Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova*, cit.; A. SAVELLI, *Casa e contrade a Siena in Età moderna*, entrambi in "Proprietari e inquilini", cit., pp. 325-344 e 345-362. Al riguardo si veda anche E. HUBERT, *Espace urbain et habitat à Rome*, cit.

<sup>39</sup> Cfr. Tab. I (p. 44) e Tab. V (p. 63).

<sup>40</sup> E' importante sottolineare, al riguardo, che la Fabbrica ricopriva, in verità, il doppio ruolo di proprietaria e affittuaria: spesso ereditava, infatti, l'utile dominio di un'immobile, con esso, l'obbligo di pagare un canone annuale. Su questo punto cfr. § 2.3.

materiali e del ciclo di vita di architetture ormai da secoli scomparse dalla nostra vista, la presenza di un “notaio di Fabbrica” fece sì che tutti i contratti d’affitto (non di rado anche quelli di subaffitto) fossero opportunamente, ed accuratamente registrati, e ciò a differenza di quanto accadde in molte altre istituzioni che adottarono la prassi, assai più economica e informale, di stipulare coi rispettivi inquilini semplici accordi verbali, ricorrendo alla certificazione notarile soltanto in rari casi<sup>41</sup>.

La possibilità di valersi costantemente della consulenza di uomini di legge, poi, ebbe l’esito d’accrescere ulteriormente il potere d’intervento della Fabbrica, garantendole, all’occorrenza, la disponibilità di strumenti legali idonei a proteggere i propri affittuari da indebite usurpazioni e, soprattutto, a tutelare i propri diritti a fronte di pretese e rivendicazioni avanzate da terzi.

Da quanto detto sinora discende, direttamente, un’ulteriore ragione che mi ha indotta a concentrarmi in via privilegiata sulla documentazione relativa alla Fabbrica del Duomo: l’eccezionale ricchezza ed eterogeneità delle fonti disponibili<sup>42</sup>.

Proprio una simile eterogeneità, tuttavia, ha implicato una rilevante difficoltà metodologica, strettamente correlata all’estrema frammentarietà e dispersione archivistica delle informazioni relative a ciascuna vicenda immobiliare. In ragione di tale inconveniente, ai fini di tracciare le singole biografie edilizie a partire dalle tre dimensioni (*materiale, sociale, economica*) che ho deciso di porre sotto osservazione, si è rivelato indispensabile procedere all’elaborazione di un *database* che consentisse di ricomporre i frammenti di ogni storia immobiliare in un mosaico unitario, passibile d’esami e d’interrogazioni via via più complessi e approfonditi.

---

<sup>41</sup> Il caso della Fabbrica del Duomo è senza dubbio eccezionale, poiché tutti gli storici che si sono occupati della storia delle proprietà immobiliari urbane hanno lamentato, a una voce sola, la carenza di registri e documenti notarili su cui effettuare le loro analisi, ravvisando nella debolezza della formalizzazione dei contratti e nella rilevanza delle transazioni informali un tratto caratteristico delle economie e delle società d’Antico Regime. Al riguardo si veda R. AGO, *Economia barocca*, cit.; ID. (a cura di), *Il valore delle norme. Controversie legali e definizione dei diritti*, Roma 2002. Sullo stesso registro sono le osservazioni di J.-F. CHAUVARD, *Rendita, diritto e morale. Proprietari e inquilini in Età moderna*, in “Proprietari e inquilini”, cit., pp. 305-323. In proposito cfr. anche gli esempi di due grandi proprietari urbani: l’Ospedale di Santa Maria Nuova a Firenze e la Chiesa di Santiago de los espanoles a Roma. Sul primo cfr. F. BENFANTE, *Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova*, cit., p. 325; sulla seconda, si veda M. VAQUERO PIÑEIRO, *La renta y las casas*, cit. La lacunosità dei registri notarili in materia di affitti ha indotto i due studiosi a servirsi, in via esclusiva, di fonti di natura contabile. Anche nella Lione del XVIII secolo molti contratti erano siglati informalmente, senza la presenza di un notaio: cfr. O. ZELLER, *Un mode d’habiter à Lyon au XVIIIe siècle. La pratique de la location principale*, in “Revue d’histoire moderne et contemporaine”, XXXV (1988), 1, pp. 36-60. La predominanza del ricorso a convenzioni orali è documentata, infine, anche nella Firenze medievale studiata da A. SAPORI, *Case e botteghe a Firenze nel Trecento. La rendita della proprietà fondiaria*, in ID., “Studi di storia economica (secoli XIII-XIV-XV)”, Firenze 1955, t. I, pp. 305-352.

<sup>42</sup> Al riguardo rimando alle osservazioni compiute nelle note introduttive.

Non entro, in questa sede, nei dettagli dell'architettura del *database*<sup>43</sup>. Ciò che mi pare importante esplicitare al riguardo è, tuttavia, il criterio primo utilizzato nell'organizzazione di tale sistema: data la vera e propria messe d'informazioni eterogenee con cui mi sono dovuta misurare, nel processo di costruzione della base dati ho scelto di dare precedenza alle notizie giuridiche desunte dagli atti notarili, per poi integrarle progressivamente con quelle ottenute dallo spoglio delle altre testimonianze.

Lungi dall'essere casuale, questa scelta è stata dettata dalla convinzione che la dimensione giuridica della proprietà e dell'affitto costituisca, nel contesto di questa indagine, un autentico *prius* logico, poiché fornisce il quadro definitorio e vincolante dell'universo delle possibilità che si davano allo scambio immobiliare: un quadro, per di più, in grado di produrre rilevanti conseguenze tanto sul piano economico, quanto su quello materiale e sociale delle interazioni fra gli uomini e lo spazio.

Come cercherò di mostrare, esiste, infatti, un legame molto forte e stringente fra i modi con cui gli edifici erano - o potevano essere - gestiti, abitati, costruiti, rimaneggiati<sup>44</sup>, e le forme con cui la proprietà e le locazioni immobiliari si declinavano sul piano giuridico e contrattuale. E' proprio questa, in sintesi, la ragione che mi ha convinta dell'opportunità di dedicare a tali forme, e ai loro usi, un'attenzione preliminare.

---

<sup>43</sup> Le basi dati "biografiche" che ho elaborato e processato presentano, *mutatis mutandis*, una veste in gran parte analoga a quella dei *database* prosopografici costruiti da Guido Guerzoni nelle sue analisi sulle corti estensi. Al riguardo si vedano G. GUERZONI, *Le corti estensi e la devoluzione del 1598*, Modena 1999, e ID., *Aspetti organizzativi*, cit. Sulle tecniche di organizzazione e trattamento informatico dei dati prosopografici e, più in generale, sui principi metodologici e le difficoltà - *in primis* quelle di standardizzazione - inerenti alla mass-prosopography, cfr. F. GOMEZ-S. LOMBARDINI, *Reti di relazioni: metodi di analisi su una base di dati storici*, in "Quaderni Storici", 26 (1991), pp. 793-810; O. ITZCOVICH, *Artigen. An Oracle database for mass prosopography. Nominal record linkage and kinship network reconstruction*, in "IVe Congrès "History and Computing, L'Ordinateur et le métier d'historien, Talence 14-16 septembre 1989", Bordeaux 1990, pp. 86-96, ID., *Masters and Apprentices in Genoese Society, 1450-1535*, in "History and Computing II", a cura di P. DENLEY-S.FOGELVIK-C.HARVEY, Manchester 1989, pp. 209-219; I. WINCHESTER, *The linkage of historical records by man and computer: techniques and problems*, in "The Journal of Interdisciplinary History", vol. 1, n. 1 (1970); O.V. BURTON, *Quantitative methods for historians. A review essay*, in "Historical Methods", Fall 1992, vol. 25, n. 4 (1992), e S. R. GROSSBART, *Quantitative and social science methods for historians. An annotated bibliography of selected books and articles*, in "Historical Methods", Summer 1992, Vol. 25, n. 3 (1992). Per l'uso di queste tecniche nel campo della demografia storica si veda G. ALFANI, *Nascite naturali e rinascite spirituali. Dinamiche demografiche e sistemi di relazioni sociali nell'alta Italia dalla fine del XV all'inizio del XVII secolo*, Tesi di Dottorato in Storia Economica e Sociale, Università "L. Bocconi", XVI Ciclo, Tutors Prof. M. Cattini e G. Vigo, in particolare pp. 373-384, e la bibliografia ivi citata.

<sup>44</sup> Al riguardo si vedano le riflessioni di G. GIOVANNONI, *Vecchie città ed edilizia nuova*, Torino 1931, pp. 24-26, nonché gli interessanti rilievi di B. GAUTHIEZ, *La forme des immeubles et le statut juridique des terrains: l'exemple de Rouen du XIIIe au XVIIIe siècle*, in "Le sol et l'immeuble", cit., pp. 267-299.

### 2.3. Le architetture dei diritti: grammatiche giuridiche e pragmatiche contrattuali dello scambio immobiliare

Avvicinarsi alle grammatiche giuridiche<sup>45</sup> d'Antico Regime è, in generale, impresa di una certa difficoltà, poiché esige ci si liberi da una serie di pregiudizi molto radicati.

Come Simona Cerutti ha efficacemente rimarcato in un suo recente lavoro, “capita spesso di accorgersi che le barriere alla comprensione del passato risiedano meno nei vuoti dell'ignoranza che nei troppo pieni delle false conoscenze. E questo è tanto più vero in questo campo [quello della storia del diritto], dove la nostra visione è filtrata dai giudizi severi della critica illuminista e della critica liberale ottocentesca<sup>46</sup>”. Questa breve notazione, relativa alla concezione che abbiamo, oggi, delle procedure di giustizia in vigore nelle società del passato, potrebbe essere agevolmente riferita anche alla questione, altrettanto complessa, della stratificazione e della natura dei diritti di proprietà esistenti in quelle stesse società.

Muovendo da un paesaggio giuridico quale quello attuale, in cui *la* proprietà - privata, esclusiva, piena e individuale - sembra costituire l'unica forma possibile di appartenenza delle cose agli uomini, addentrarsi nelle grammatiche *delle* proprietà d'Antico Regime non può che generare, in prima battuta, un senso di spaesamento e di vertigine. E un simile disorientamento non deriva tanto, o non solo, dalle difficoltà di cogliere le molteplici implicazioni insite nella diversa declinazione assunta, nei due casi, dal sostantivo *proprietà*, quanto, piuttosto, dal prendere atto che quel singolare e quel plurale rivelano -

---

<sup>45</sup> Riprendo questa suggestiva espressione dalle riflessioni condotte in seno allo strutturalismo, ove le grammatiche sono interpretate, per l'appunto, come *strutture*: non come semplici aggregati o sommatorie di valori e opzioni politiche e morali, quanto, piuttosto, come articolazioni coerenti di visioni del mondo e dell'azione finalizzate a una riduzione della complessità e dell'intrinseca contraddittorietà dell'azione, come codici comunicativi intersoggettivi che permettono di capirsi e comprendersi. In questa visione, le pragmatiche sono le analisi, sul piano pratico, degli usi delle grammatiche. Al riguardo si veda L. WITTGENSTEIN, *Ricerche filosofiche*, Torino 1953; L. BOLTANSKI-L. THEVENOT, *De la justification: les économies de la grandeur*, Paris 1991; I. SILBER, *Pragmatic Sociology as Cultural Sociology: Beyond Repertoire Theory?*, in *European Journal of Social Theory*, n. 6 (2003), pp. 427-49; B. KARSENTI, *La sociologie à l'épreuve du pragmatisme. Réaction durkheimienne*, in L. QUÉRÉ-B. KARSENTI, *La croyance et l'enquête: aux sources du pragmatisme*, Paris 2004; P. WAGNER, *Dispute, Uncertainty and Institution in Recent French Debates*, in “The Journal of Political Philosophy”, n. 2 (2004), pp. 270-89; N. DODIER, *Les appuis conventionnels de l'action. Eléments de pragmatique sociologique*, in « Réseaux. Communication Technologie Société », n. 62 (1993), pp. 147-166. Michel Foucault definisce in questi termini le grammatiche: « la grammatica generale è lo studio dell'ordine verbale nel suo rapporto alla simultaneità che essa ha il compito di rappresentare. Il suo proprio oggetto non è dunque né il pensiero né la lingua: ma il discorso inteso come successione di segni verbali”: cfr. M. FOUCAULT, *Le parole e le cose. Un'archeologia delle scienze umane*, Milano 1996 [Ed. orig. Paris 1967], p. 98.

<sup>46</sup> S. CERUTTI, *Giustizia sommaria*, cit., p. 14.

per usare le parole dello storico del diritto Paolo Grossi - “un modo completamente differente di valutare il rapporto tra l'uomo e le cose, e di risolverlo”<sup>47</sup>.

All'origine della peculiare concezione proprietaria che siamo soliti definire “moderna” v'è, infatti, una profonda discontinuità di natura antropologica: se l'ordine giuridico medievale<sup>48</sup>, in parziale rottura con gli schemi romanistici<sup>49</sup>, aveva edificato il proprio sistema dei diritti reali a partire dall'angolo visuale dell'oggetto (della *res*), i codici civili ottocenteschi delineano, per converso, un'architettura interamente modellata sui poteri volitivi e potestativi del soggetto<sup>50</sup>. Si tratta di una differenza di non poco conto, la cui portata eversiva, tuttavia, molto spesso tende a sfuggirci, abituati come siamo a ragionare, più o meno consapevolmente, nei termini di uno schema - quello individualistico di matrice liberale - che assegna un primato alle persone e non alle cose, attribuendo ad ogni *dominium rerum* la valenza di *dominium sui*.

Non così, invece, nell'universo giuridico medieval-moderno, ove la supremazia della dimensione oggettiva e la profonda dignità riconosciuta alla “natura delle cose”<sup>51</sup> rendevano possibile, ed assolutamente legittima, la compresenza di forme molteplici, stratificate, condivise, complementari, finanche concorrenti, di disposizione e godimento dei beni. Forme la cui complessità, come aveva a suo tempo osservato Marc Bloch, è tale da rendere l'impiego stesso del sostantivo *proprietà* equivoco e problematico<sup>52</sup>, in quanto troppo vicino a un archetipo giuridico che non solo tende a misurare ogni situazione reale col metro liberal-ottocentesco, ma che è, per di più, implicitamente portatore di una visione lineare della storia che considera il passaggio *dalle* proprietà, declinate al plurale,

---

<sup>47</sup> P. GROSSI, *Il dominio e le cose. Percezioni medievali e moderne dei diritti reali*, Milano 1992, p. 22; al riguardo si veda anche ID., *Proprietà, diritto intermedio*, in “Enciclopedia del diritto”, 37, Milano 1988, pp. 226-254.

<sup>48</sup> Cfr. P. GROSSI, *L'ordine giuridico medievale*, Roma-Bari, 1996.

<sup>49</sup> Sulla concezione proprietaria elaborata dal diritto romano cfr. Y. THOMAS, *La valeur des choses. Le droit romain hors la religion*, in “Annales H.S.S.”, 57 (2002), pp. 1431-1462; J.-P. CORIAT, *La notion romaine de propriété: une vue d'ensemble*, in O. FARON-E. HUBERT, « Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie », Roma 1993”, pp. 17-26; L. CAPOGROSSI COLOGNESI, *Proprietà e signoria in Roma antica*, Roma 1986.

<sup>50</sup> Se, in altri termini, l'ordinamento proprietario medievale è incentrato su un'interpretazione dei diritti reali come diritti oggettivi emanati dalle cose, il sistema delineato dalla *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen* e dall'articolo 544 del *Code Napoléon*, per contro, è improntato a una concezione soggettiva che interpreta la proprietà privata come prerogativa sacra e inviolabile degli individui.

<sup>51</sup> Sulla visione teleologica della natura sottostante a tale concezione giuridica cfr. H. L. A. HART, *The Concept of Law*, Oxford 1961.

<sup>52</sup> M. BLOCH, *Village et seigneurie: quelques observations de méthode à propos d'une étude sur la Bourgogne*, in “Annales E.S.C.”, IX (1937), p. 497; ID., *La société féodale*, Paris 1939.

alla proprietà, declinata al singolare, una tappa obbligata all'interno di un ideale percorso evolutivo verso la modernità.

E' proprio l'adesione, più o meno inconscia, a un simile modello interpretativo a spiegare, presumibilmente, il ridotto interesse mostrato dagli storici economici e sociali e dagli storici del diritto – categorie di studiosi che raramente, in verità, dialogano fra loro<sup>53</sup> - allo statuto giuridico delle proprietà urbane d'Antico Regime, soprattutto se raffrontato all'attenzione, più consistente, dedicata al regime delle proprietà rurali<sup>54</sup>: dietro la significativa carenza di studi sugli assetti giuridici dei suoli e degli edifici cittadini si cela anche, e soprattutto, un radicato e tenace pregiudizio che porta a leggere il mondo delle campagne sotto il segno dell'arretratezza e dell'arcaismo, e ad interpretare, per converso, l'universo delle città come il regno del progresso e della modernità<sup>55</sup>. A fronte di ciò, non v'è da meravigliarsi che l'esperienza dei *dominia* medievali, del tutto irriducibile all'archetipo della proprietà cosiddetta "moderna", costituisca un oggetto di studio che ha stentato, quantomeno finora, a trovare piena cittadinanza in seno alle riflessioni condotte sul fenomeno urbano.

Ma il rischio più grave connesso a tale visione va ben oltre il vuoto storiografico appena evidenziato: esso risiede, soprattutto, nell'impossibilità di cogliere le molteplici, sottili implicazioni di quel "diritto di disporre e godere delle cose" che, contrariamente a quanto si pensi, non è mai stato, né in passato né oggi, totalmente assoluto od esclusivo.

Al riguardo antropologi ed etnologi hanno, senz'ombra di dubbio, molto da insegnarci: le ricerche condotte sulle civiltà animiste africane ed australiane, in effetti, hanno ampiamente mostrato come, nelle culture informate al principio dell'appartenenza

---

<sup>53</sup> Al riguardo si veda J. LE GOFF, *Histoire médiévale et histoire du droit: un dialogue difficile*, in "Storia sociale e dimensione giuridica. Strumenti d'indagine e ipotesi di lavoro", a cura di P. GROSSI, Milano 1986, pp. 23-63; R. DESCIMON, *Declareuil contre Hauser. Le rendez-vous manqué de l'histoire et de l'histoire du droit*, in "Annales H.S.S.", 57 (2002), pp. 1615-1636, nonché due recenti numeri monografici delle *Annales* dedicati, rispettivamente, a *Droit, histoire, sciences sociales* (n. 44-6, 1992), e a *Histoire et droit* (57-6, 2002); cfr., in particolare, la presentazione di Y. THOMAS, pp. 1425-1428.

<sup>54</sup> Cfr., a titolo d'esempio, C.M. CIPOLLA, *Une crise ignorée: comment s'est perdue la propriété ecclésiastique dans l'Italie du Nord entre le XIe et le XVIe siècles*, in "Annales E.S.C.", II (1947), pp. 317-327; M. BERENGO, *A proposito di proprietà fondiaria*, in "Rivista storica italiana", 82 (1970), pp. 138-141; G. CHITTOLINI, *Un problema aperto: la crisi della proprietà ecclesiastica fra Quattro e Cinquecento. Locazioni novennali, spese di migliorie ed investiture perpetue nella pianura lombarda*, in "Rivista storica italiana", 85 (1973), pp. 353-393.

<sup>55</sup> A ciò si aggiungano, con riferimento al caso lombardo d'Età moderna, anche gli effetti generati, come già detto, dal successo di una tesi storiografica che, sancendo il declino economico delle città, ha indotto gli studiosi a concentrarsi, in prevalenza, sul mondo delle campagne.

dell'uomo alla terra (e non dell'appartenenza della terra all'uomo), l'appropriazione individuale costituisca, di fatto, un'invenzione pressoché sconosciuta<sup>56</sup>.

Neppure l'attuale civiltà occidentale, del resto, appare totalmente pervasa, *usque ad coelos et usque ad inferos*, dalla concezione proprietaria d'ispirazione liberale: talune sacche di resistenza permangono anche al suo interno, mostrando, con la loro stessa esistenza, l'intrinseca relatività spazio-temporale della costruzione intellettuale su cui essa si fonda.

Si pensi, in proposito, alla diffusione, comune a molte regioni europee, di sistemi d'organizzazione comunitaria e collettiva dei suoli difficilmente riconducibili all'archetipo individualistico, o, ancora, alla sopravvivenza, in seno al nostro codice civile, di una fra le forme più antiche e radicali di dominio diviso: l'istituto dell'enfiteusi<sup>57</sup>. Trascurare queste realtà giuridiche, o considerarle quali semplici eccezioni a un modello presunto universale, significherebbe non solo soccombere agli imperativi di un forte condizionamento monoculturale, ma anche, e soprattutto, condannarsi alla rinuncia dell'esplorazione, sempre arricchente, della dialettica fra cultura ufficiale e culture sepolte.

A fronte di ciò, l'operazione più utile da compiere ai fini di penetrare le grammatiche possessorie d'Antico Regime è quella procedere a un radicale capovolgimento della nostra antropocentrica ed *obsoleta* mentalità proprietaria<sup>58</sup>, e di "guardare al rapporto fra l'uomo e le cose non più dall'alto del soggetto, bensì al livello degli oggetti"<sup>59</sup>: un'inversione di sguardo di non poco conto, poiché esige di misurarsi frontalmente con la complessa nebulosa di situazioni reali che gravitavano intorno alla nozione di "dominio utile".

Nella sua costante tensione col dominio eminente (o dominio diretto), il dominio utile rappresenta, anzitutto, il faticoso – talora contraddittorio – tentativo di tradurre sul piano dottrinale una visione antropologica fortemente incentrata sulla *res*: partendo dallo "statuto della cosa, [ovvero] dall'essere delle cose, più che dall'averle le cose"<sup>60</sup>, l'ordinamento medievale, infatti, coglieva la proprietà come un'entità frazionabile, riconoscendo piena legittimità alle forme dissociate di dominio ed ammettendo, per quella via, l'esistenza di più d'un proprietario insistente sullo stesso oggetto.

---

<sup>56</sup> Cfr. C. LÉVI-STRAUSS, *La pensée sauvage*, Paris 1962, e da M. MAUSS, *Teoria generale della magia ed altri saggi*, Torino 1965, pp. 227 e ss.

<sup>57</sup> Sull'attualità dell'enfiteusi, cfr. O. FARON, *A propos de la modernité de l'emphyteose*, in "Le sol et l'immeuble", cit., pp. 9-14; F. DAGOGNET, *La philosophie de la propriété. L'avoir*, Paris 1992, pp. 145-151.

<sup>58</sup> Prendo a prestito, qui, la felice espressione di Karl Polanyi che rimanda direttamente al suo lavoro *Our Obsolete Market Mentality*, in "Commentary", III (1947), poi ripreso in "Primitive, Archaic and Modern Economies: Essays of Karl Polanyi", a cura di G. DALTON, Garden City 1968.

<sup>59</sup> P. GROSSI, *Il dominio e le cose*, cit.

<sup>60</sup> *Ibidem*.

Da ciò discendeva un sistema di diritti reali che, lungi dall'esser costruito sulla proprietà individuale, era, per converso, innervato su dispositivi fortemente limitativi della stessa: basti pensare, al riguardo, agli istituti del maggiorascato, della primogenitura e del fedecommesso, testimoni eloquenti di una concezione giuridica tendente a sacrificare il diritto di disporre liberamente dei propri beni in nome di un ordine familiare e comunitario che vedeva le scelte del singolo - e, con loro, l'intrapresa individuale - inevitabilmente sottomesse agli interessi e alla conservazione del gruppo d'appartenenza.

Ma i contenuti della teoria del dominio diviso non si esaurivano soltanto nella definizione di diritti proprietari molteplici, frazionati e, per ciò stesso, inevitabilmente "claudicanti"<sup>61</sup>: il primato accordato alla *res* si traduceva anche, e soprattutto, nella normatività che promanava dalle "situazioni di fatto" in qualità di fonti di diritto<sup>62</sup>.

Al cuore della nozione di dominio utile stava, infatti, la categoria romanistica di *usus*: una categoria che, nelle rielaborazioni operate dai giuristi quattro-cinquecenteschi, attribuiva rilevanza normativa non tanto, o non solo, ad astratti principi di titolarità e validità, quanto, piuttosto, alla "practica consumata", ovvero all'azione trasformata in consuetudine dalla costante ripetizione nel tempo<sup>63</sup>.

Di qui l'importanza cruciale rivestita, in sede giudiziaria, da tutte le pratiche attestanti la "presa di possesso" e il godimento effettivo di un bene: in caso di liti e controversie, la dimostrazione dell'esercizio concreto e prolungato di un diritto, o dell'intima familiarità con un oggetto, poteva costituire un argomento d'accusa o di difesa altrettanto legittimo, se non addirittura più potente, della presentazione di titoli formali di possesso o proprietà<sup>64</sup>.

La conseguenza ultima di siffatta concezione, a tal punto propensa ad accordare rilievo giuridico ai "fatti" e alle pratiche, è ben visibile nel forte particolarismo e pluralismo di

---

<sup>61</sup> *Ibidem*.

<sup>62</sup> *Ibidem*.

<sup>63</sup> *Ibidem*.

<sup>64</sup> Al riguardo si veda R. AGO, *Economia barocca*, cit. Sul caso milanese si vedano anche gli esempi riportati da E. Saita, laddove l'autrice documenta "le pantomime descritte nelle prese di possesso giudiziali, quando il proprietario legale dimostrava il suo diritto entrando nella possessione, e davanti al notaio e ai testimoni - ma anche, è facile immaginare, a vicini e curiosi - adempiva a tutte le solemnitates iuris prendendo in mano la terra, le pietre, toccando muri, porte, finestre, serrature e chiavistelli, spostandosi dappertutto e tirandosi dietro il codazzo di gente su e giù per i piani, fuori e dentro le stanze": cfr. E. SAITA, *Case e mercato immobiliare a Milano in Età visconteo-sforzesca*, Milano 2003, p. 98.

situazioni reali che rientravano nella sfera del dominio utile, ovvero nell'eccezionale molteplicità di forme in cui tale nozione poté declinarsi sul piano contrattuale<sup>65</sup>.

In Età medievale e moderna, in effetti, l'ampio contenitore del dominio diviso fu in grado di accogliere istituti giuridici eccezionalmente numerosi, tanti quant'erano, si può dire, le possibili modalità di scissione del dominio stesso: da un lato il diritto di superficie e l'enfiteusi, i quali, distinguendo fra la proprietà eminente del suolo e il dominio utile dell'edificio, operavano un vero e proprio smembramento della *res*<sup>66</sup>, e, dall'altro, un insieme eterogeneo e composito di formule contrattuali, tutte accomunate dal fatto di generare non una dissociazione fisica e materiale dei beni, bensì una scissione astratta fra i diritti di *abusus*, *usus* e *fructus* esistenti su di essi (si pensi, al riguardo, ai livelli, alla precaria, alla *locatio ad longum tempus*<sup>67</sup>, o, ancora, alla semplice titolarità di una rendita<sup>68</sup>).

Accanto a quest'estrema varietà contrattuale, già di per sé foriera di non poche difficoltà interpretative, bisogna, poi, mettere in conto gli effetti generati dall'opportunità, pienamente legittimata e consentita dall'ordinamento giuridico, di cedere a terzi i propri diritti di dominio: previa autorizzazione del proprietario eminente, infatti, il dominio utile poteva esser sottoposto a operazioni di sublocazione, divisione successoria e alienazione totale o parziale, moltiplicando all'infinito le possibilità di dissociazione e di stratificazione della proprietà sullo stesso immobile, e creando, per quella via, frequenti occasioni di liti e controversie.

Al quadro fin qui tracciato bisogna aggiungere, infine, un ulteriore elemento di complicazione: non si deve credere che le forme di dominio utile, pur nella loro eccezionale varietà, esaurissero totalmente le grammatiche possessorie d'Antico Regime. Specie in Età moderna, infatti, le situazioni reali afferenti al sistema della proprietà

---

<sup>65</sup> "Spogliato di ogni velleità etica o politica, l'universo dei *dominia*" - come rimarca Paolo Grossi - "assume la dimensione d'un problema di meri strumenti ordinativi della realtà fattuale, [...] con la possibilità d'un sistema di mille situazioni reali tante quante le mille combinazioni del gioco vario e incontrollato dei fatti economici". Cfr. P. GROSSI, *Il dominio e le cose*, cit.

<sup>66</sup> Sul diritto di superficie, retto dalla formula romanistica "superficie solo cedit", cfr. F. SITZIA, *Studi sulla superficie in epoca giustiniana*, Milano 1979; sull'enfiteusi cfr. P. VACCARI, *Enfiteusi (storia)*, in "Enciclopedia del diritto", XIV, Milano 1965, pp. 915-920; G.P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi*, Milano 1981.

<sup>67</sup> Sulle locazioni a lungo termine si veda, *Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, a cura di P. GROSSI, Napoli 1963.

<sup>68</sup> Cfr. B. SCHNAPPER, *Les rentes au XVIe siècle. Histoire d'un instrument de crédit*, Paris 1957.

dissociata convivevano, non senza qualche contraddizione<sup>69</sup>, con istituzioni giuridiche che non operavano alcun frazionamento del *dominium*: su tutte, l'antesignana degli attuali contratti d'affitto, ovvero la locazione *ad fictum* o a breve termine<sup>70</sup>, la quale, non implicando alcuna forma di partecipazione dell'affittuario alla sfera della proprietà, costituiva, quantomeno a livello formale, la modalità più blanda e meno intensa di godimento di un bene altrui<sup>71</sup>.

Alcuni studiosi hanno creduto di ravvisare nell'affitto a pigione uno strumento di gestione immobiliare *a priori* più efficiente e redditizio – in una parola, più “moderno” – del sistema della proprietà divisa, cogliendo nella sua progressiva diffusione un indiscutibile segno d'avanzamento sulla strada della piena affermazione della rendita capitalistica<sup>72</sup>. Anziché muovere da un assunto siffatto, ciò che vorrei tentare in questa sede è, piuttosto, l'operazione inversa: cercare di porre in discussione i fondamenti stessi di quest'assunto, verificandone la validità a partire, anzitutto, da un esame minuzioso e puntuale dei dati d'archivio.

Tracciato sommariamente il quadro giuridico generale conviene, perciò, abbandonare il piano astratto delle grammatiche e porsi su quello, più concreto, delle pragmatiche, delineando i contenuti specifici delle convenzioni di cui sono rimaste tracce fra le carte della Fabbrica del Duomo. Tenterò di compiere quest'operazione con particolare riguardo alla connessione, più o meno stretta, che tali convenzioni presentavano con le tre dimensioni che ho deciso di porre al centro di questa ricerca: gli aspetti materiali, sociali, economici degli *usi* degli edifici urbani. Per contro, lo sguardo d'insieme che fornirò qui di seguito sarà quasi del tutto statico e qualitativo, senz'alcuna attenzione, se non approssimativa, né all'evoluzione cronologica né alla rilevanza numerica delle singole forme contrattuali (tanto di locazione quanto di compravendita), questioni di cui mi occuperò, più dettagliatamente, nella parte finale di questo lavoro.

---

<sup>69</sup> Ha ben messo in evidenza questo aspetto Christian Topalov, laddove parla di “pluralité des rapports juridiques en ville au cours de la transition au capitalisme”: cfr. C. TOPALOV, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris 1987, p. 55.

<sup>70</sup> Altresì detta “a pigione” (“*ad pensionem*”).

<sup>71</sup> Cfr. P. GROSSI, *Il dominio e le cose*, cit.

<sup>72</sup> Cfr., al riguardo, le sintetiche osservazioni di R. FREGNA, *Conclusion*, in “Le sole et l'immeuble”, cit., pp. ??, e di C. TOPALOV, *Le logement en France*, cit.

### 2.3.1. Affittare.

Poste tali premesse, è utile cominciare a disegnare la panoramica dei contratti milanesi a partire dall'esame delle formule locative e, all'interno di esse, da una delle modalità più antiche e longeve di dissociazione della proprietà: l'istituto dell'enfiteusi<sup>73</sup>. Pur nelle sue varianti locali, i caratteri essenziali di tale negozio giuridico paiono relativamente uniformi nello spazio ed eccezionalmente stabili nel tempo: la concezione recepita dall'attuale ordinamento civilistico, in effetti, non si discosta di molto dall'antica elaborazione effettuata dal *corpus* giustiniano, il quale interpretava l'enfiteusi nei termini di un "diritto reale di godimento alienabile e trasmissibile agli eredi implicante l'obbligo di migliorare un fondo e di pagare un censo annuale"<sup>74</sup>. In linea con una simile visione, gli articoli 957-977 del nostro codice civile, infatti, descrivono l'enfiteusi come "un contratto col quale si concede in perpetuo o a tempo un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un'annua determinata prestazione in denaro o in una quantità fissa di prodotti naturali"<sup>75</sup>.

L'asse portante del rapporto enfiteutico – che, come s'è già accennato, opera una scissione fra il dominio diretto del suolo e il dominio utile delle "piantagioni o edifici"<sup>76</sup> che insistono su di esso – risiede, dunque, nel duplice vincolo imposto al concessionario: quello di apportare un miglioramento al bene e, insieme, di corrispondere al titolare del dominio eminente un censo periodico<sup>77</sup> avente lo scopo di "riconoscere" il ruolo del proprietario diretto a fronte dei rischi d'abuso o d'usucapione derivanti dagli ampi poteri riconosciuti all'utilista<sup>78</sup>.

Siffatti poteri sono, in effetti, vari e molteplici, e si sostanziano, anzitutto, nell'attribuzione all'enfiteuta della facoltà di cedere in tutto o in parte il dominio utile tanto per via ereditaria quanto mediante atto fra vivi, previo l'ottenimento di un esplicito consenso del proprietario eminente, il quale mantiene, in caso di alienazione, un diritto di prelazione

---

<sup>73</sup> Si tratta di un istituto giuridico nato in seno al diritto romano, abolito dal *Code Napoléon* e poi ripristinato dall'attuale codice civile: cfr. G.P. SCAFFARDI, *op. cit.*

<sup>74</sup> Cfr. G. CENCETTI, *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei Glossatori e dei Commentatori*, Bologna 1939.

<sup>75</sup> Così l'art. 957 dell'attuale codice civile.

<sup>76</sup> *Ibidem*, Art. 936.

<sup>77</sup> Le due obbligazioni sono l'una indipendente dall'altra: il canone, infatti, non ha necessariamente un rapporto col valore dei miglioramenti arrecati dall'enfiteuta, né dei deterioramenti dovuti a causa sua: *ibidem*, Art. 962.

<sup>78</sup> L'enfiteuta è, infatti, dotato degli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo. Così al comma 4 dell'Art. 960.

rispetto agli altri potenziali acquirenti<sup>79</sup>. Nell'ipotesi di cessione a terzi, è inoltre stabilito che il nuovo utilista paghi al proprietario del suolo un "laudemio" o diritto d'entrata<sup>80</sup>, e che entrambi procedano, contestualmente all'instaurazione del rapporto contrattuale, ad effettuare una "ricognizione di dominio" che puntualizzi i diritti e i doveri di ciascuno<sup>81</sup>.

In totale simmetria al diritto di cessione del dominio utile, al concessionario è riconosciuta anche la facoltà di "affrancare il fondo", ovvero di acquistare dal concedente la titolarità del suolo, riducendo *ad unum* i *dominia* insistenti sul bene e trasformando, per quella via, la sua "quasi proprietà"<sup>82</sup> in una proprietà piena e totale<sup>83</sup>. La partecipazione dell'utilista alla sfera della proprietà, poi, si traduce anche nella previsione di doveri in larga parte analoghi a quelli del pieno proprietario, primo fra tutti il pagamento delle imposte "e degli altri pesi che gravano sul fondo"<sup>84</sup>.

In caso di mancata affrancazione entro i termini previsti dal contratto<sup>85</sup>, infine, è previsto che il proprietario eminente, all'estinguersi del rapporto enfiteutico, debba corrispondere al concessionario "il rimborso dei miglioramenti nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali sono accertati al tempo della riconsegna"<sup>86</sup>.

A parere di molti commentatori, gli ampi diritti riconosciuti all'enfiteuta rappresentano, in certo qual modo, il corrispettivo e, insieme, la naturale conseguenza della principale obbligazione esistente a suo carico: il dovere, in genere molto oneroso sotto il profilo economico, di effettuare migliorie, ovvero d'incidere in modo significativo sulla sostanza

---

<sup>79</sup> *Ibidem*, Art. 976; lo stesso articolo concede all'enfiteuta l'opportunità di affittare il fondo enfiteutico "a chiunque, non escluso il concedente".

<sup>80</sup> Si tratta di un obbligo d'origine giustiniana, che in epoca medievale era definito anche "quingentesima", poiché corrispondeva al pagamento della cinquantesima parte del prezzo dovuto al *dominus directus*: al riguardo cfr. E. SAITA, *op. cit.*, p. 316.

<sup>81</sup> Cfr. Art. 969, che sancisce il principio per cui "il concedente può richiedere la ricognizione del proprio diritto da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico, un anno prima del compimento del ventennio".

<sup>82</sup> Gli ampi poteri riconosciuti all'enfiteuta lo rendevano in certo qual modo un "quasi proprietario": su questo punto cfr. i saggi contenuti in "Le sol et l'immeuble", cit.

<sup>83</sup> Attualmente (cfr. articolo 971) "l'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale vigente al tempo dell'affrancazione stessa, qualunque sia la data di costituzione dell'enfiteusi".

<sup>84</sup> Cfr. Art. 964.

<sup>85</sup> L'Art. 971 stabilisce che l'enfiteuta possa affrancare il fondo dopo vent'anni dalla costituzione dell'enfiteusi; non così in Età medievale e moderna, ove l'affrancazione poteva aver luogo anche dopo un tempo più ridotto: cfr. gli esempi delle pagine seguenti.

<sup>86</sup> Cfr. Art. 975. Anche in passato v'era l'obbligo del rimborso delle migliorie: si veda, a titolo d'esempio, la "mensura et estimatione" realizzata dall'Ingegnaro della Fabbrica del Duomo "delli melioramenti che Michele Grasso fece" nella sua casa concessa in enfiteusi. Si tratta di un documento datato 1495, in AVFD, Cart. 262, f. 2. Al riguardo cfr. anche il caso di una stima di miglioramenti agricoli ed edilizi, comprensiva tanto dei costi dell'edificio, quanto degli alberi da frutto piantati sul terreno: Cart. 262, n. 28 e 29.

materiale della *res*. A differenza della locazione, infatti, l'enfiteusi non costituisce un mero rapporto di fruizione, bensì un rapporto di "miglioramento congiunto col godimento"<sup>87</sup>, laddove il "miglioramento" imposto al concessionario non si esaurisce nella semplice "manutenzione ordinaria e straordinaria" del bene, ma deve obbligatoriamente tradursi in un'opera "che accresca sensibilmente il valore del fondo, e quindi qualsiasi costruzione o addizione [...] che attenga alla struttura, alla sistemazione, alla dotazione, alla coltura e alla sua valorizzazione"<sup>88</sup>. In concreto, l'obbligo di migliororia può assumere contenuti differenti a seconda della destinazione del fondo non meno che della sua collocazione in città o in campagna<sup>89</sup>: in ambito urbano, sin dall'epoca medievale tale obbligazione è andata sostanzialmente coincidendo con l'onere di edificare un terreno *vacuo*, in seno a rapporti contrattuali di durata ultranovantennale (non di rado perpetua) che prevedevano esplicite clausole "ad domus faciendam", "ad aedificandum", "ad construendum"<sup>90</sup>.

Riassunti brevemente i caratteri essenziali dell'istituto enfiteutico, conviene ora passare a considerare le sue concrete applicazioni nelle transazioni immobiliari effettuate dalla Fabbrica del Duomo. Di questa tipologia contrattuale non è stata conservata quasi per nulla memoria nei documenti fabbriceriali: nel periodo compreso fra il 1570 ed il 1670, i notai dell'istituzione stipularono soltanto due atti esplicitamente qualificati col termine di "enfiteusi". Nel primo contratto, datato 1593, la Fabbrica concesse in enfiteusi perpetua al Monastero di San Dionigi una "possessione" di circa 40 pertiche (detta "alla Sabbionera"), sita nei Corpi Santi di San Babila, dietro il versamento di un censo annuo da pagarsi in forma mista, con l'obbligo di piantarvi "fromento" e "ad effetto di fabbricarvi il loro convento", concedendo al Monastero l'opportunità d'affrancare il fondo entro il quinquennio successivo mediante l'esborso di 32.081 Lire imperiali, cifra decisamente

---

<sup>87</sup> L'attuazione dello scopo di miglioramento è tale, per lo più, da richiedere notevoli capitali. Questa è la ragione per cui la legge concede all'enfiteuta una grande intensità di poteri, più che non al locatore.

<sup>88</sup> Il comma 2 dell'Art. 960 recita infatti: "nell'enfiteusi e nelle colonie *ad meliorandum*, le quali sono un tipo particolare di enfiteusi, non è fatto obbligo all'utilista e al colono di rispettare la sostanza della cosa e anzi nel concetto di miglioramento del fondo, che caratterizza tali contratti, è compresa la facoltà di modificare e trasformare il fondo stesso, al fine di renderlo di maggior valore".

<sup>89</sup> La legge n. 1138 del 18 dicembre 1970, che attualmente regola l'enfiteusi, infatti, distingue fra "enfiteusi rurali" ed enfiteusi "urbane" o "edificatorie".

<sup>90</sup> Cfr. G. CENCETTI, *op. cit.* In alcuni tipi di accordi, in vigore soprattutto in Età medievale, l'affittuario era tenuto a restituire il terreno sottoposto ad enfiteusi nello stato in cui l'aveva trovato, smontando letteralmente le costruzioni (in genere di legno) che vi aveva edificato sopra: cfr., al riguardo, i saggi contenuti in "Le sol et l'immeuble", cit.

esorbitante visti i tempi ristretti concessi per l'affrancazione<sup>91</sup>. Il secondo accordo enfiteutico, invece, fu stipulato nel 1638 su un'unità immobiliare già edificata, sita "nei pressi di Porta Tosa" e indicata nel contratto col termine "sedime coi suoi edifici", il qual sedime, come si apprende dallo stesso contratto, era stato acquisito dieci anni prima da un dipendente della Fabbrica, l'ingegner Ercole Turati, per poi andar parzialmente "abbrugiato ne l'anno del contagio" (ovvero nella peste del 1630)<sup>92</sup>. L'enfiteuta s'impegnò a procedere alla ricostruzione delle porzioni distrutte, con la possibilità d'affrancarsi entro quindici anni dalla data della stipula del contratto.

Prima di avanzare qualche spiegazione sul significato dei due casi appena illustrati, è opportuno soffermarsi brevemente a chiarire l'espressione "sedime coi suoi edifici" comparsa nel secondo documento, poiché questo termine, d'origine medievale, ricorre con estrema frequenza anche negli atti di locazione stipulati dalla Fabbrica nel corso dell'Età moderna. Nel suo significato più antico, attestato a Milano a partire dal IX secolo, la locuzione latina "sedimen" indicava un "locus quiuis vacuus, idoneus ad aedificandum vel plantandum", e come tale si opponeva all' "edificium" insistente su di esso<sup>93</sup>. Il termine "sedime coi suoi edifici", dunque, rimandava direttamente alla dissociazione fisica fra il suolo e l'immobile, ed entrò a tal punto a far parte del lessico notarile da esser utilizzato anche nei contratti di locazione (ivi comprese le locazioni semplici) in cui tale dissociazione non aveva luogo per nulla.

Come spiegare, di là da persistenze di natura nominalistica, la ridotta presenza del contratto d'enfiteusi fra le forme di gestione immobiliare adottate dalla Fabbrica del Duomo? Un allargamento della visuale, effettuato a partire dalla comparazione con le prassi vigenti in altre due città d'analogue dimensioni - Roma e Venezia - suggerisce, a mio avviso, importanti spunti d'analisi per la comprensione del caso ambrosiano.

Con riferimento alla realtà veneziana, è stato chiaramente mostrato che il ricorso all'enfiteusi, relativamente intenso in Età medievale, decadde in totale disuso dall'inizio del XVI secolo<sup>94</sup>. Unica eccezione a una tendenza altrimenti generale è l'area del ghetto ebraico, sottoposta fino al tardo Seicento a un peculiare sistema giuridico denominato *casacà*, del tutto assimilabile al regime enfiteutico poiché dissociava la proprietà eminente

---

<sup>91</sup> Cfr. AVFD, Cart. 231, f. 107. Il canone consisteva in "moggia 4 di fromento, e Lire sei imperiali" da pagarsi in ciascuna Festa di San Martino.

<sup>92</sup> Cart. 276, *Provvidenze generali*, documento datato 1638.

<sup>93</sup> Su questo punto cfr. P. BOUCHERON, *Le pouvoir de bâtir*, cit., p. 218.

<sup>94</sup> Cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit., pp. 90 e ss.

dei terreni e il dominio utile degli edifici, riservando la prima ai cittadini cristiani, e accordando il secondo ai membri della comunità ebraica<sup>95</sup>.

Il caso di Roma, invece, è completamente antitetico a quello veneziano: ancora nel Seicento, l'enfiteusi costituiva uno fra i sistemi di gestione immobiliare più diffusamente impiegati in città, tant'è che all'inizio del secolo circa un quarto degli edifici scambiati risultava sottoposto a tale regime contrattuale<sup>96</sup>.

La discrepanza fra l'esempio veneziano e quello capitolino è senza dubbio eclatante, e ritengo che le sue cause primarie vadano ricercate tanto nelle caratteristiche morfologiche, quanto nella struttura proprietaria che le due città presentavano nel periodo in questione.

Nel XVI e nel XVII secolo, il territorio romano racchiudeva, finanche nel centro cittadino, ampie ortaglie e superfici non edificate, in larga parte di proprietà di grandi enti ecclesiastici ed assistenziali<sup>97</sup>. A fronte della necessità - via via più pressante man mano che la città abbisognava di nuovi spazi costruiti - di procedere alla lottizzazione di tali terreni, l'adozione della formula enfiteutica si rivelò, presumibilmente, la soluzione più razionale ed economicamente sostenibile, nella misura in cui consentiva ai proprietari di scaricare sui titolari del dominio eminente i cospicui oneri di edificazione dei suoli. Si tratta, del resto, di una prassi antica, ampiamente documentata per tutta l'Età altomedievale<sup>98</sup>: quando nel XII secolo, al termine di una lunga fase di paralisi e decadenza, la vita urbana tornò a rifiorire, lo strumento privilegiato dalle grandi istituzioni ecclesiastiche per fondare nuove città e favorire il ripopolamento dei centri abbandonati fu, per l'appunto, l'impiego su larga scala di concessioni "ad domus faciendam"<sup>99</sup>. Neppure la Milano medievale sfuggì a tale tendenza: nel periodo di massima espansione della città, fra XI e XIII secolo, sotto la spinta di un forte aumento demografico, i grandi monasteri

---

<sup>95</sup> Sulla formazione del ghetto ebraico la bibliografia è amplissima: per una sua visione rimando a D. CALABI-U. CAMERINO-E. CONCINA, *La Città degli Ebrei*, cit. Sull'istituto del *casacà* (termine veneziano che derivava dal concetto ebraico di *kazakah*: possesso), cfr. G. BOERIO, Voce *Casacà*, in "Dizionario del dialetto veneziano", Venezia 1856; sulle sue concrete modalità di funzionamento, cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit., pp. 94-96 ed E. CONCINA, *Parva Jerusalem*, in *La Città degli Ebrei*, cit., pp. 51-58.

<sup>96</sup> Cfr. R. AGO, *Economia barocca*, cit., p. 178.

<sup>97</sup> Cfr. R. FREGNA, *La pietrificazione del denaro*, cit..

<sup>98</sup> Sul caso romano, si veda E. HUBERT, *Urbanisation, propriété et emphytéose au Moyen Age*, in "Le sol et l'immeuble", cit., pp. 1-8. Per una visione ancor più generale, si vedano i saggi contenuti nella recente *Histoire de l'Europe urbaine*, Vol. I, *De l'antiquité au XVIIIe siècle*, a cura di J.-L. PINOL, Paris 2003.

<sup>99</sup> Sul caso romano cfr., ancora, E. HUBERT, *Gestion immobilière, propriété dissociée et seigneuries foncières à Rome aux XIIIe et XIVe siècles*; su Pisa, cfr. G. GARZELLA, *La proprietà frazionata nella gestione immobiliare di un ente monastico pisano (secoli XII e XIII)*; su Bologna, R. RINALDI, *Forme di gestione immobiliare a Bologna nei secoli centrali del Medioevo fra normativa e prassi*, saggi tutti contenuti in "Le sol et l'immeuble", cit.

cittadini procedettero ad effettuare un progressivo frazionamento delle loro possessioni, assegnandone singole porzioni – i già citati “sedimi” – a conduttori enfiteutici che s’impegnassero a sostenere i relativi oneri di edificazione<sup>100</sup>.

Tornando alla realtà cinque-seicentesca e, con essa, agli esempi di Roma e Venezia, è immediato constatare come, diversamente dal territorio dell’*urbe*, quello veneziano d’Età moderna fosse, per converso, uno spazio ormai pienamente “compiuto”, fittamente costruito e non ulteriormente espandibile in ragione di evidenti vincoli naturali<sup>101</sup>. La pressoché totale mancanza di suoli edificabili, unita alla ridotta presenza di proprietari di dimensioni paragonabili a quelli romani<sup>102</sup>, fece precocemente decadere, nella città lagunare, la principale ragion d’essere dell’istituto enfiteutico, ovvero l’esigenza di riempire di costruzioni ampi terreni vuoti. L’eccezione della *casacà* ebraica si spiega essenzialmente nei termini di un compromesso politico: la titolarità del dominio eminente del suolo del ghetto, infatti, conferiva ai proprietari cristiani un potere di controllo affatto trascurabile sugli spazi di vita e di lavoro dei membri della comunità ebraica, istituendo simbolicamente una chiara gerarchia fra i due gruppi ma, nel contempo, consentendo agli ebrei la facoltà di trasformare e di adattare alle loro esigenze l’area nella quale erano confinati.

Le esperienze di Roma e Venezia sono, a mio avviso, estremamente utili per comprendere il caso milanese, poiché esso può considerarsi, in certa misura, intermedio rispetto agli altri due: s’è visto, in effetti, come fra Cinque e Seicento il territorio ambrosiano ricompreso entro le mura comunali fosse, non diversamente da quello lagunare, densamente popolato e pressoché saturo d’edifici. In analogia col caso romano, e diversamente da Venezia, fuori dal suo centro Milano disponeva, però, di abbondanti riserve di spazio e di ampi terreni edificabili.

Una conformazione spaziale a tal punto polarizzata, macroscopicamente divisa fra un centro ricco di *pieni* e una periferia punteggiata di *vuoti*, contribuisce presumibilmente a

---

<sup>100</sup> Cfr. E. SAITA, *Casa e mercato immobiliare*, cit., pp. 13 e ss. Anche a Venezia, nel periodo altomedievale, si segnala la massiccia presenza di contratti enfiteutici, effettuati tanto a scopo di bonifica quanto di edificazione: cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l’échange*, cit.

<sup>101</sup> E. CROUZET-PAVAN, *Sopra le acque salse*, cit.; J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l’échange*, cit., pp. 77 e ss.

<sup>102</sup> E’ stato ampiamente dimostrato, infatti, come il ricorso all’enfiteusi fosse una prassi gestionale tipica dei grandi proprietari ecclesiastici e assistenziali, più che dei piccoli proprietari privati. Su questo punto cfr. i saggi contenuti in *Le sol et l’immeuble*, cit. Sul profilo socio-economico dei proprietari veneziani, cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l’échange*, cit., pp. 69 e ss.

spiegare tanto lo scarso ricorso all'enfiteusi registrato dalle carte d'archivio, quanto la non completa sparizione di tale istituto dal panorama contrattuale ambrosiano.

Benché il caso della Fabbrica del Duomo – data la mancanza di studi su altri proprietari urbani – non possa esser, al momento, considerato rappresentativo di una tendenza generale, esso fornisce, nondimeno, preziose indicazioni su un *modus operandi* dotato di una propria, intrinseca razionalità, sulla quale vale la pena soffermarsi brevemente.

A fronte di un quadro giuridico contrassegnato da un ampio ventaglio di possibilità contrattuali, la scelta dei fabbricieri di ricorrere al regime enfiteutico in due precise occasioni non pare dettata dal caso, ma trova una sua ragion d'essere anche, e soprattutto, nella natura e nella posizione geografica dei due beni sottoposti a tale regime: nel primo caso si trattava, come s'è detto, di un terreno periferico che necessitava di consistenti interventi agricoli e colturali non meno che edilizi; nel secondo, di un *sedime* già edificato che richiedeva, tuttavia, ingenti operazioni di restauro e consolidamento. Entrambe le unità immobiliari si trovavano, poi, in aree lontane dai principali circuiti produttivi e commerciali cittadini, all'interno delle quali – specie nel caso dei Corpi Santi – la pratica della locazione “a pigione” stentava, ed avrebbe stentato a lungo, a penetrare<sup>103</sup>.

Quest'ultimo punto mi pare estremamente degno di nota: fra i criteri passibili d'influire sulle scelte gestionali compiute dai proprietari, non bisogna sottovalutare l'importanza dei condizionamenti e dei vincoli giuridici imposti dalle precedenti modalità d'occupazione e sfruttamento dei suoli. Per sua natura, infatti, il regime della proprietà dissociata – soprattutto nelle sue versioni contrattuali più impegnative e vincolanti: le enfiteusi e le investiture livellarie perpetue – era incline a dar vita a una complessa e stratificata architettura di diritti, obblighi e consuetudini il cui peso tendeva a dilatarsi nel tempo e a radicarsi profondamente nello spazio, rendendo lenta e difficoltosa l'introduzione di nuovi sistemi di gestione immobiliare. Pochissimi suoli urbani, in altri termini, erano completamente liberi<sup>104</sup>.

Non è un caso – lo si vedrà puntualmente nella parte finale di questo lavoro – che le varie formule contrattuali adottate dalla Fabbrica fra Cinque e Seicento si ripartissero nello spazio urbano secondo una geografia alquanto precisa, una geografia che, per di più, in

---

<sup>103</sup> La già citata “Nota” delle possessioni urbane della Fabbrica, datata 1720, mostrava infatti come tutte le proprietà della Fabbrica presso i Corpi Santi fossero affittate con investiture livellarie perpetue: cfr. AVFD, Cart. 436, f. 3.

<sup>104</sup> Si tratta, ovviamente, di un problema non soltanto milanese. Anche nella Parigi d'Età medievale e moderna, come rimarca Simone Roux, “il n'y a pas de tenure libre”: cfr. S. ROUX, *Etre propriétaire à la fin du Moyen Age*, in “Le sol et l'immeuble”, cit., pp. 71-83, p. 72.

talune zone della città tendeva a perpetuarsi con una stabilità quasi sorprendente, mostrando un forte grado di resistenza alle innovazioni gestionali<sup>105</sup>.

Non tutti i luoghi cittadini, in effetti, erano ugualmente permeabili al cambiamento, poiché alcuni, più di altri, recavano impronte, nelle loro superfici non meno che nelle loro modalità di abitarli, le tracce vive ed ingombranti di un passato giuridico non ancora concluso. Emblematico è, al riguardo, il caso delle botteghe site sotto il Coperto delle Bollette, uno dei più antichi portici esistenti su Piazza Duomo, parzialmente demolito dalla Fabbrica alla fine del XV secolo per fare spazio al cantiere della cattedrale: benché si trovassero nel cuore commerciale della città, in un'area in cui la locazione a breve termine costituiva il regime di conduzione largamente dominante, ancora nel Seicento le botteghe sopravvissute alla demolizione risultavano affittate con contratti livellari perpetui stipulati tre secoli prima, la cui eccezionale longevità aveva contribuito, col passare del tempo, a creare una situazione giuridica a tal punto stratificata e complessa da impedire alla Fabbrica di poter mutare facilmente il sistema di concessione di tali insediamenti<sup>106</sup>. Non così nel caso del Coperto dei Figini, costruito nella seconda metà del XV secolo al capo opposto della Piazza della cattedrale, e affittato quasi completamente a pigione fin dalla sua edificazione<sup>107</sup>.

Il potere vincolante esercitato dagli assetti contrattuali pregressi e dalla *memoria dei luoghi*<sup>108</sup> è, dunque, un fattore di primaria importanza - benché non sia l'unico - per comprendere le logiche sottostanti alle strategie gestionali adottate dalla Fabbrica. E ciò è ancor più vero, poi, considerando il fatto che il regime della proprietà dissociata, in cui

---

<sup>105</sup> Come rimarca Donatella Calabi, "la stabilità dei meccanismi di proprietà del suolo e della suddivisione parcellare costituisce uno degli ostacoli più importanti alle trasformazioni della città antica e di quella medievale": cfr. D. CALABI, *Il mercato e la città*, cit., p. 42.

<sup>106</sup> Cfr. AVFD, Cart. 198, f. 586 e 587 e 588: si trattava di una bottega sulla quale nel 1615, anno in cui la Fabbrica ne acquisì il dominio diretto, insistevano ben 4 livellari, ciascuno dei quali corrispondeva una parte del canone, e un sublivellario che occupava l'immobile. A quella data, la Fabbrica non poté che mantenere in vita il sistema vigente, riconfermando l'annuo canone di 28 Lire imperiali. Attigua a questa v'erano, nello stesso anno, una casa con bottega sottoposta a due livelli - l'uno di 46.12 Lire (relativo all'abitazione), l'altro di 40 Lire (relativo alla bottega) - ed una bottega "con due picciole cantine sotterranee et spacio davanti" anch'essa "allivellata" a 20 Lire imperiali annue. Si trattava di canoni locativi decisamente ridotti, laddove lo stesso anno, gli appartamenti e le botteghe esistenti "nel circuito del Camposanto", sulla stessa Piazza del Duomo, erano affittati, rispettivamente, a cifre comprese fra 850 e 1200 Lire imperiali (le unità abitative) e fra 162 e 430 Lire imperiali (le botteghe): cfr. Registro 1323.

<sup>107</sup> *Ibidem*. Fa eccezione il caso di una bottega sottoposta a livello a partire dal 1560, e da quella data investita di un canone "pietrificato" dal 1560 al 1643: cfr. AVFD, Cart. 198, f. 586.

<sup>108</sup> Prendo in prestito questa felice ed evocativa espressione da B. LEPETIT, *Espace et histoire*, cit. Al riguardo si veda anche M. HALBWACHS, *La mémoire collective*, cit.

con maggior facilità il peso delle forme giuridiche passate aveva modo di farsi sentire, interessava una parte affatto trascurabile degli immobili pervenuti all'istituzione<sup>109</sup>.

Se, in effetti, fra Cinque e Seicento l'enfiteusi costituiva uno strumento di gestione ormai largamente in disuso presso i notai fabbriceriali, lo stesso non può dirsi per un'altra famiglia contrattuale riconducibile alla grammatica del dominio diviso: quella dei già citati accordi livellari. Insieme agli affitti a pigione, definiti nel linguaggio notarile col termine d' "investiture semplici", la cui durata era compresa fra i pochi mesi e i nove anni, le "investiture livellarie", d'estensione ultranovennale e non di rado perpetua, rappresentavano, in effetti, la modalità di concessione immobiliare più diffusamente utilizzata dagli amministratori della Fabbrica<sup>110</sup>.

Si è già avuto modo di segnalare, quantomeno implicitamente, il principale elemento di distinzione fra gli affitti a pigione e gli accordi livellari: mentre i primi non implicavano alcuna scissione del *dominium*, il quale restava integralmente, e pienamente, nelle mani del proprietario dell'immobile, i secondi attribuiamo al locatario lo *status* di utilista, assegnandogli la titolarità del dominio utile (ovvero del diritto di *usus*) del bene oggetto del contratto. Le investiture livellarie, in altri termini, producevano una dissociazione non fra il suolo e l'edificio, come avveniva nel caso delle enfiteusi, ma fra la facoltà d'uso dell'immobile (alla quale era legato il dominio utile) e la percezione della rendita costituita su di esso (cui si riconnetteva il dominio diretto), entrambe a loro volta "pluridissociabili" e separatamente commerciabili. Come in qualsiasi altra forma di dominio diviso, infatti, anche in questa fattispecie contrattuale era possibile, previo consenso del proprietario eminente, alienare, donare, trasmettere per via ereditaria o dotale<sup>111</sup> o, ancora, sublocare (nel qual caso si parlava di "investitura livellaria subalternata") l'utile dominio dell'edificio, o parte di esso.

Per quanto attiene alla loro struttura giuridica, tutte le investiture livellarie cinque-seicentesche che ho potuto esaminare prevedevano il cosiddetto "patto di caducità", ovvero la possibilità, per il proprietario eminente, di rescindere il contratto di locazione

---

<sup>109</sup> Ciò vale soprattutto, ma non solo, per gli immobili giunti all'ente per via ereditaria.

<sup>110</sup> Si trattava di una radicata prassi gestionale, in vigore anche presso altri proprietari. Al riguardo si veda F. BENFANTE, *op. cit.*, nonché i saggi contenuti in "Le sol et l'immeuble", cit.

<sup>111</sup> Cfr., a titolo d'esempio, l'atto notarile di "dato in dote" fatto da Angela Varadeo a Francesco Rippa, suo secondo marito, del diretto dominio del canone di 20 Lire imperiali che Luigi Canobio pagava su alcuni beni immobili siti in Porta Comasina, nella Parrocchia di San Nazaro in Pietrasanta di Milano, "[...] essendo esso fitto livellario pervenuto alla suddetta Angela come erede della Sig.ra Caterina Crespi sua figlia avuta dal fu Gio Batta Crespi suo primo marito [...] con ricognizione reciproca fatta dalla medesima Angela come padrona del diretto e locatrice e il suddetto Canobio come livellario [...]": AVFD, Cart. 262, f. 2.

qualora il conduttore fosse stato moroso per due, o in via d'eccezione tre anni consecutivi; nella variante "francabile"<sup>112</sup>, era poi concessa al livellario l'opportunità dell'acquisto del dominio diretto del bene, da perfezionarsi entro un periodo compreso, a seconda dei casi, fra i cinque e i vent'anni<sup>113</sup>, talora con possibilità di proroga<sup>114</sup>, e mediante l'esborso di una cifra pari all'incirca a venti volte il valore del canone<sup>115</sup>. In modo del tutto analogo, benché con tempi più ristretti (generalmente pari a due mesi), anche i contratti "ad fictum" – già dal XVI secolo stipulati su formulari a stampa, altamente standardizzati<sup>116</sup> – prevedevano la caducità a seguito del mancato pagamento del canone, e richiedevano, indipendentemente dall'entità della cifra dovuta, la garanzia di un fideiussore "qui se etiam ex causa constituti et ex persona propria et alias omnibus modo constitui principalem debitorem, attenditorem, et conductorem in solidum"<sup>117</sup>.

La partecipazione alla sfera della proprietà concessa dall'utile dominio livellario, poi, era foriera d'importanti conseguenze tanto sotto il profilo sociale quanto sotto quello economico, poiché conferiva all'utilista diritti e doveri sensibilmente difforni rispetto a quelli riconosciuti all'affittuario semplice: se nel caso dei livelli gli oneri della manutenzione – talora anche del "miglioramento"<sup>118</sup> – degli immobili erano a carico del

---

<sup>112</sup> Non tutte le investiture livellarie che ho potuto esaminare contenevano, in effetti, il patto d'affrancazione. La differenza rinvenuta da Gigi Corazzol fra "livelli perpetui" e "livelli francabili" nella Venezia cinquecentesca (cfr. G. CORAZZOL, *Livelli stipulati a Venezia nel 1591. Studio storico*, Venezia 1986, p. 8) non trova riscontro nei contratti da me esaminati: a Milano v'erano casi di investiture livellarie perpetue e francabili, e investiture non perpetue che non prevedevano, tuttavia, il patto d'affrancazione.

<sup>113</sup> A volte affrancazione perpetua. Trovare un esempio.

<sup>114</sup> Un esempio di proroga d'affrancazione più volte concessa è quello relativo all'investitura livellaria fatta dalla Fabbrica del Duomo all'inizio del XVII secolo al "Sig. Cavaliere" Antonio Reina su una "metà di casa con alcuni beni siti nel luogo de l'Acquabella né Corpi Santi di Porta Orientale": cfr. Cart. 273, f. 75.

<sup>115</sup> Cfr. Cap. 5. In verità l'affrancazione poteva avere luogo anche per via di permuta: si veda, su tutti, il caso riportato in Cart. 229, f. 69.

<sup>116</sup> Al contrario, i contratti di livello erano abitualmente vergati a mano. I due tipi di convenzioni prevedevano anche tempi e modalità diverse di pagamento: se nel caso degli affitti semplici il rapporto locativo veniva in genere fatto cominciare dalla festa di San Michele di ciascun anno, nel caso delle investiture livellarie il termine ab quo era, invece, la festa di San Martino. I contratti a pigione, inoltre, prevedevano due rate annuali di pagamento (San Michele e Pasqua), mentre i canoni livellari erano corriposti in un'unica data annuale.

<sup>117</sup> Tutte le citazioni relative ai patti di fitto a pigione sono desunte dal formulario a stampa, datato 1636, relativo a un'investitura semplice di un sedime nel Borgo del Monforte: cfr. AVFD, Cart. 273, f. 81. È probabile che l'obbligo di fideiussione, previsto sempre dalle investiture semplici e solo in casi eccezionali da quelle livellarie, fosse strettamente connesso all'entità del canone (generalmente più elevato in quelle semplici), nonché alla diversa continuità temporale del rapporto che s'instaurava fra proprietario e locatario: su questo punto cfr. *infra*.

<sup>118</sup> In modo non molto dissimile alle enfiteusi, talora i contratti livellari potevano prevedere l'obbligo delle migliorie. Questo succedeva, soprattutto, nei casi di abitazioni giardini o di ampie costruzioni, specie se deteriorate. Si veda, al riguardo, il caso di un atto d'investitura stipulato nel 1557 su un sedime di casa con giardino: AVFD, Cart. 269, f. 64. Non prevedendo sempre l'obbligo di miglioramento, si potrebbe dire che

conduttore, in quello delle locazioni a pigione, per converso, le spese di riparazione gravavano totalmente sul proprietario<sup>119</sup>. Nelle investiture livellarie, in altri termini, il locatario aveva ampi poteri d'incidere sulla sostanza materiale del bene, mentre negli affitti semplici non solo tali poteri non gli erano in alcun modo riconosciuti, ma era addirittura tenuto a non lasciare alcuna traccia fisica e tangibile del suo passaggio.

Nei contratti "ad fictum", infatti, gl'inquilini avevano l'obbligo di non compiere alcuna alterazione del bene affittato, a meno di non ottenere espressa licenza dal proprietario<sup>120</sup>, e con la piena responsabilità, in ogni caso, di restituire l'immobile nelle identiche condizioni - nel "primiero stato" - in cui l'avevano trovato all'inizio del rapporto locativo.

Data l'utilità di accertare le condizioni giuridiche e materiali in cui aveva inizio la locazione, entrambe le tipologie contrattuali attribuivano un'importanza cruciale al già citato momento della "presa di possesso". Nei contratti livellari (tanto d'investitura come di subinvestitura), la presa di possesso si sostanziava in una ricognizione di dominio analoga a quella enfiteutica, finalizzata a proteggere il proprietario eminente contro i rischi d'usurpazione dell'utilista (o del sub-utilista) a partire da un'indagine dei vincoli giuridici gravanti sull'immobile, nonché da una minuziosa definizione dei diritti e dei doveri cui era tenuto ad attenersi ciascuno dei partecipanti allo scambio. Nelle locazioni a pigione, invece, l'inizio di un nuovo rapporto contrattuale non dava luogo ad alcuna ricognizione, ma era ufficialmente sancito da una visita (una "consegna") dell'ingegnere e del fattore della Fabbrica, condotta alla presenza dell'affittuario entrante e di almeno due testimoni, e destinata a sfociare in una minuziosa relazione dello "stato" dell'immobile<sup>121</sup> che veniva allegata all'atto notarile d'affitto, con valore di prova in caso di litigio o controversia<sup>122</sup>. Gli stessi patti di locazione insistevano con particolare vigore su questo punto: tanto per le abitazioni quanto per le botteghe (entrambe generalmente affittate "vacue", ovvero prive

---

le investiture livellarie si configurassero come una tipologia intermedia fra le enfiteusi e le attuali locazioni *ad longum tempus*.

<sup>119</sup> Nelle investiture semplici era infatti esplicitamente previsto il "pacto, quod Agentes dictae Ven. Fabricae teneantur expensius ipsius Fabrica fieri facere in dictis bonis ut supra locatis omnes reparationes necessarias, durante presenti locatione".

<sup>120</sup> All'affittuario, infatti, non era in alcun modo consentito "facere in dictis bonis aliqua melioramenta absque speciali licentia in scriptis Ven. Capituli dictae Fabricae sub poena admissionis dictorum melioramentorum".

<sup>121</sup> Talora munita di disegni.

<sup>122</sup> Si veda, per tutte, la "consegna" fatta nel 1625, in occasione della stipula di un contratto d'affitto, da Gio Paolo Bisnati, Ingegnere della Fabbrica del Duomo, al nuovo affittuario, Gio Giacomo Riva, di una delle due sorelle della Fabbrica presso la conca di Viarenna, nella parrocchia di San Lorenzo Maggiore di fuori: la presa di possesso fu accompagnata da una minuziosa visita dell'immobile, effettuata alla presenza di quattro testimoni. Cfr. AVFD, Cart. 259, f. 86.

di mobilio), i formulari delle investiture semplici prevedevano, infatti, che il conduttore fosse tenuto ad “accipere consignationem ab agentibus praefatae Ven. Fabricae scilicet antaram, fenestrarum, hostiorum, clavium, et serratarum, et omnium aliarum rerum existen. in dictis bonis locatis, quae tamen consignari solent, et in fine praesentis locationis omnia sibi consignata reconsignare Agentibus praefatae Vener. Fabricae nec meliorata nec deteriorata salva tamen vetustate, et divino iudicio, et hoc expensis propriis ipsius conductoris [...]”.

Il diverso potere d'incidere e d'agire sulla materialità del bene – maggiore per i conduttori livellari, decisamente più ridotto per gli affittuari semplici - era, del resto, direttamente connesso anche alla differente durata delle due tipologie contrattuali, fissata, come s'è già detto, al di sotto dei nove anni nel caso delle investiture a pigione, e al di sopra di quella soglia nel caso degli accordi livellari (la maggioranza dei quali si prolungava su più generazioni).

La durata del rapporto di locazione sancita dai due tipi di contratti è una variabile d'estrema importanza, capace di produrre rilevanti conseguenze non solo sul piano, strettamente materiale, delle modifiche apportabili al bene locato, ma anche, e soprattutto, sotto il profilo dei modi d'abitare e dei comportamenti residenziali, poiché si prestava, a seconda dei casi, a rafforzare o indebolire il legame fra gl'inquilini e il luogo di domicilio: se le opportunità di una lunga permanenza garantite dalle investiture livellarie tendevano, in linea generale, a favorire una maggior stabilità ed un forte radicamento abitativo, per converso i contratti a breve termine, data la loro durata più ridotta, erano associati ad una maggior propensione al cambio di residenza e alla mobilità. Ciò non significa, tuttavia, che le case locate a pigione fossero sempre, e in ugual misura, caratterizzate da un elevato *turnover* di affittuari: talora, infatti, accadeva che la Fabbrica rinnovasse più volte un'investitura semplice a una stessa famiglia, contribuendo a creare vere e proprie dinastie di pigionanti che dimoravano nella stessa abitazione per molti decenni<sup>123</sup>.

In aggiunta a ciò, la diversa durata dei rapporti locativi non era scevra d'implicazioni di natura strettamente economica, poiché la più breve estensione delle investiture semplici concedeva ai proprietari la possibilità di aggiustare al rialzo i canoni d'affitto con una frequenza decisamente maggiore di quella consentita dai contratti ultranovennali, inclini, per converso, a “pietrificare” per periodi più o meno lunghi il valore della rendita

---

<sup>123</sup> Non era raro, infatti, che, secondo un perfetto meccanismo di successione generazionale, un contratto d'affitto venisse rinnovato di padre in figlio. Su questo punto, cfr. Cap. 4.

immobiliare<sup>124</sup>. Ciò non deve, tuttavia, indurre a ritenere che gli accordi livellari fossero totalmente privi di una loro intrinseca razionalità, finanche sotto il profilo economico: in modo del tutto simile all'enfiteusi, la convenienza di tali convenzioni risiedeva soprattutto nella possibilità di accollare al conduttore gli oneri, spesso ingenti, di manutenzione e di riparazione degli edifici. Non di rado, poi, l'entità delle migliorie e delle modifiche apportate dal livellario era tale da permettere una cospicua rivalutazione dell'immobile, traducendosi, per il proprietario eminente, in un consistente guadagno aggiuntivo in caso di alienazione totale o parziale del bene. I benefici economici di questa formula contrattuale, dunque, non risiedevano tanto, o non solo, nella percezione di un canone: in analogia coi censi enfiteutici, il canone livellario, relativamente modesto se rapportato a quello "a pigione"<sup>125</sup>, aveva, piuttosto, la funzione simbolica di ricordare, anno dopo anno, la gerarchia dei diritti di proprietà a fronte dei rischi d'abuso derivanti dal prolungato e intenso godimento esercitato dall'utilista.

In un sistema giuridico tendente ad attribuire eccezionale risalto a tutte le situazioni di uso e possesso "di fatto", è del tutto comprensibile, in effetti, che al proprietario eminente fossero concessi idonei strumenti di difesa dalle pretese accampate dalla pluralità d'individui e istituzioni "aventi diritto" sul bene locato.

La stessa possibilità di ricorrere al subaffitto, del resto, se da un lato poteva tradursi in un vantaggio economico (nonché in un importante strumento di controllo sociale<sup>126</sup>), dall'altro contribuiva ad esporre i proprietari a rischi affatto trascurabili.

S'è già detto, infatti, che ciascun titolare del dominio utile poteva stipulare, dietro espressa autorizzazione del proprietario eminente, un contratto totale o parziale di subinvestitura livellaria; allo stesso modo, tanto ai livellari quanto ai pigionanti era concessa, fatte salve alcune restrizioni<sup>127</sup>, l'opportunità di siglare accordi di affitto o di subaffitto semplice, sull'immobile o su sue singole parti. Ciò contribuiva a creare ulteriori dissociazioni nelle modalità di gestione immobiliare, facendo sì che uno stabile potesse esser concesso a

---

<sup>124</sup> Alcuni autori, in effetti, hanno parlato, al riguardo, di vera e propria "pietrificazione della ricchezza": cfr., ad esempio, R. FREGNA, *La pietrificazione del denaro*, cit.

<sup>125</sup> Cfr. Cap. 5.

<sup>126</sup> Sulle concrete modalità di subaffittare, e sulla politica di subaffitto messa in atto dalla Fabbrica, cfr. il Cap. 4.

<sup>127</sup> Per evitare i rischi connessi alla sublocazione non controllata, i formulari d'investitura (tanto semplice quanto livellaria), vietavano il subaffitto a determinate categorie di persone, prevedendo esplicitamente la clausola "quod dictus conductor non possit, nec valeat sublocare dicta bona ut supra locata, nec aliquam eorum partem, nec in sui locum ponere aliquam personam, praecipue non possit in eis introducere personas malae vocis, conditions, et fama sine speciali licentia in scriptis Ven. Capituli dictae Ven. Fabricae, et si contrafactu fuerit non valeat et dictus conductor cadat à praesenti locatione [...]".

livello a più conduttori, e poi sublocato stanza per stanza mediante accordi di fitto semplice o subinvestitura livellaria, generando complicati intrecci contrattuali che avevano l'effetto di moltiplicare i diritti sul bene e, per quella via, d'aumentare esponenzialmente le occasioni di litigio.

Non sempre, tuttavia, le situazioni di conflitto e di disputa producevano effetti negativi. Nella maggioranza dei casi, infatti, i momenti di disaccordo si traducevano in una rinegoziazione degli accordi contrattuali che poteva contribuire a scalfire l'apparente immodificabilità e rigidità delle formule livellarie: nel 1572, ad esempio, in concomitanza con la "transazione" seguita alla lite fra Girolamo Visconti, padrone del diretto dominio di una "casa grande" sita in San Pietro in Camminadella, ed il cugino Gio Antonio, livellario dell'immobile dal 1561, il canone fu ridotto da L. 740 a L. 725 in considerazione delle migliorie, non autorizzate, che Gio Antonio aveva apportato al sedime mediante l'edificazione di un "luogo commune"<sup>128</sup>.

Persino nel quadro fortemente vincolante delle investiture di durata perpetua, dunque, era sempre possibile procedere a una revisione periodica del canone locativo: ogni ricognizione di dominio, ogni cessione totale o parziale dei diritti d'uso, ogni stipula di un contratto di subaffitto<sup>129</sup> erano, infatti, altrettante occasioni per aggiustare il valore del censo livellario, poiché in quelle circostanze, non meno che nelle situazioni litigiose, tutti i diritti esistenti sull'immobile erano riconsiderati e ridefiniti *ex novo*. Del pari, poteva anche accadere – benché fosse un caso raro - che un'investitura livellaria fosse interrotta prima della sua naturale scadenza, rimettendo in discussione gli accordi contrattuali inizialmente siglati, primo fra tutti quello relativo all'entità del canone. Un esempio significativo contribuirà a chiarire questo punto: nel 1560 la Confraternita del Santissimo Sacramento di San Simpliciano concesse a livello al "Signor" Cesare Lomeni una bottega presso il già citato Coperto delle Bollette, per la cifra 50 Lire imperiali l'anno<sup>130</sup>. Il valore del canone livellario si mantenne costante sino al 1597, anno in cui il Lomeni cedette la titolarità del dominio utile in dote alla nipote Bianca Lomeni, neosposa di Matteo Rossi; in occasione della ricognizione di dominio effettuata a quella data, il canone fu innalzato a 65 lire imperiali, per poi esser decurtato a 28 Lire quando, nel 1615, la Confraternita

<sup>128</sup> AVFD, Cart. 262, f. 2.

<sup>129</sup> E' quanto accadde nel caso di una subinvestitura livellaria stipulata nel 1572 fra Gerolamo Savoldone, utilista di "una bottega con alcuni altri luoghi" sita nella parrocchia di San Benedetto in Porta Nuova, e la vedova Bernardina Brambilla: in occasione della subinvestitura, il canone di 93 Lire e 12 Soldi fu ridotto "in ragione solamente di annue 61 Lire e 12 Soldi imperiali": cfr. AVFD, Cart. 260, f. 9.

<sup>130</sup> *Ibidem*, Cart. 198, f. 586.

vendette alla Fabbrica del Duomo il dominio diretto dell'unità immobiliare<sup>131</sup>. L'anno dopo la Fabbrica e il livellario procedettero a una "vicendevole rinuncia all'istromento d'investitura", effettuando il computo "delli crediti de' miglioramenti da lui fatti in detto sedime"<sup>132</sup>.

Le situazioni appena illustrate mostrano con chiarezza il fatto che la cosiddetta *pietrificazione* dei canoni, anche quando aveva luogo, non era mai, in verità, eccessivamente duratura. Ma v'è, infine, un ulteriore aspetto che, insieme a quelli segnalati, contribuisce a ridimensionare l'apparente svantaggiosità economica degli accordi livellari rispetto a quelli a pigione: nei contratti di livello, infatti, le tasse immobiliari erano completamente addossate all'affittuario, il quale aveva il dovere di "solvere omnia onera suprascrip. bonis spectantia, tam de presenti imposta, quam in futurum quovis modo ponenda, et in quolibet festo S. Michaelis cuiuslibet anni consignare Thesaurario dictae Ven. Fabricae opportunas confessiones solutionis dictorum onerum".

### 2.3.2. Vendere

Se le formule locative utilizzate dalla Fabbrica si riducevano, come s'è visto, all'alternativa fra affitto semplice e livellario (pur nelle loro molteplici combinazioni), il panorama contrattuale relativo alle vendite era, invece, notevolmente più complesso e variegato, quantomeno sul piano formale.

I diritti di proprietà su un immobile potevano essere acquisiti e ceduti mediante donazione, trasmissione ereditaria o dotale, alienazione, permuta.

Come si vedrà più accuratamente negli ultimi due capitoli, il caso a noi più vicino e familiare, quello della cessione della piena proprietà, era, nella Milano cinque-seicentesca, maggioritario ma non esclusivo. Le alienazioni, infatti, interessavano con altrettanta frequenza non gli immobili, bensì i due principali diritti (o singole frazioni di tali diritti) insistenti su di essi: il dominio diretto, e dunque la facoltà di percepire la rendita istituita su uno stabile, oppure il dominio utile, ovvero la possibilità di godere materialmente del bene acquistato. Nel primo caso, le carte notarili recavano l'intitolazione "vendita del diretto dominio, civile possesso e annuo canone livellario", mentre nel secondo si ricorreva alla dicitura "vendita dell'utile dominio, naturale possesso e miglioramenti".

---

<sup>131</sup> *Ibidem*, f. 587.

<sup>132</sup> *Ibidem*.

Analoghe formule erano utilizzate nei contratti di permuta, una pratica giuridica più spesso utilizzata nelle transazioni fra enti e istituzioni che non fra privati<sup>133</sup>.

In caso di cessione dell'utile dominio, il venditore aveva l'obbligo di procurarsi anticipatamente l'assenso del proprietario eminente<sup>134</sup>, mentre all'acquirente spettava l'onere di versare, a titolo di entrata e di ricognizione dei *dominia*, un laudemio costituito dalla cinquantesima parte del prezzo dovuto al *dominus directus*.

V'era, poi, un quarto tipo di vendita che afferiva, analogamente alle due tipologie appena citate, non al bene immobile considerato nella sua materialità, bensì al credito locativo maturato su di esso: si tratta di una formula cui gli amministratori della Fabbrica ricorrevano, in genere, per sgravarsi del peso d'esigere un credito difficile, spesso cedendolo allo stesso fideiussore del contratto d'affitto su cui il credito era maturato<sup>134</sup>.

Se le vendite piene, come s'è detto, erano una rarità, lo stesso non può dirsi, poi, per altre due formule contrattuali abbondantemente presenti nei documenti fabbriceriali: le vendite *causa transactionis*, onde porre fine a situazioni litigiose, e le cessioni per *dato in paga* o *datum in solutum*, ossia le alienazioni obbligate di un immobile ai fini di estinguere un debito e gli interessi maturati su di esso<sup>135</sup>. Entrambe potevano interessare, separatamente, i soli domini utile e diretto, ma nella maggioranza dei casi – in particolare nella fattispecie *in solutum*, che costituiva, in genere, l'*extrema ratio* a fronte di situazioni debitorie altrimenti irrisolvibili<sup>136</sup> - le alienazioni implicavano una cessione della piena proprietà.

Per completare il quadro sin qui tracciato, è necessario, infine, citare la forma contrattuale più complessa e articolata, poiché riuniva in sé un atto di vendita e uno di locazione, entrambi stipulati ai fini di simulare un prestito ipotecario<sup>137</sup>, ed aggirare il divieto

---

<sup>133</sup> Cfr. Cap. 5.

<sup>134</sup> Si veda, a titolo d'esempio, la "Cessione"- datata 1643 – "fatta dalla VFD a Dionigi Riva del di lei credito verso Gio Batta Zoadello nella somma di L. 799.12.8 imperiali per causa di fitti semplici di una casa situata in Porta Orientale parrocchia di San Babila di fuori da essa Ven. Fabbrica affittata al sudetto Zoadello con sigurtà del detto Riva, decorsi e maturati dalla Festa di San Martino dell'anno 1630, [...] con promessa e obbligo della stessa Fabbrica di mantenersi vera creditrice solamente, non già il credito esigibile, né il debitore abile al pagamento": AVFD, Cart. 231, f. 151.

<sup>135</sup> Talora la somma era comprensiva, oltre che del debito e degli interessi, delle spese sostenute sia per il procedimento giudiziario che per pagare il perito comunale che aveva stimato il bene *datum in solutum*: si veda questo punto, cfr. E. SAITA, *op. cit.*, p. 276.

<sup>136</sup> Molti statuti municipali italiani, infatti, vietavano o regolavano scrupolosamente la *datio in solutum* di beni immobili onde salvaguardare gli interessi dei debitori. Nel ducato estense, ad esempio, l'alienazione da parte di un suddito degli "ultimi beni" immobili, di solito a causa di debiti, era ammessa solo dietro esplicita autorizzazione del principe. Cfr. vedano M. CATTINI, *Problemi di liquidità e prestito ad interesse nelle campagne emiliane, secc. XVI-XVIII*, in "Studi storici Luigi Simeoni", XXXIII (1983), pp. 121-130, p. 125.

<sup>137</sup> Si tratta di un tipo di prestito generalmente denominato, nella letteratura storiografica, come "prestito mascherato" o "simulato": cfr. G. CORAZZOL, *Livelli stipulati a Venezia nel 1591*, cit.; ID., *Fitti e livelli a grano. Una forma di credito rurale nel Veneto del '500*, Milano 1979; L. FACCINI, *op. cit.*

d'usura, seppur con modalità autorizzate dalle stesse leggi ecclesiastiche<sup>138</sup>. Si tratta di una tipologia di contratto che, non diversamente da quelle appena analizzate, poteva accompagnarsi tanto a una cessione del dominio utile o diretto, quanto a una vendita piena, e che, per lo meno nella versione milanese, risultava, in linea generale, articolata in tre parti: una compravendita, una contestuale (o di poco successiva) investitura di fitto - più spesso livellario, ma talora anche semplice<sup>139</sup> - indirizzata allo stesso venditore del bene alienato, ed infine un patto di retrovendita o "promissio francandi"<sup>140</sup>. Una simile formula contrattuale, di fatto, dietro l'apparenza di transazioni immobiliari mascherava dei contratti creditizi di mutuo poggiati su un edificio o su un terreno<sup>141</sup>, laddove il capitale prestato era rappresentato dal prezzo pagato, e l'interesse, non dichiarato per non incorrere nel reato d'usura, dal frutto del terreno o dell'edificio ceduto con riserva di riscattarlo. Siffatte operazioni di credito<sup>142</sup> risultano d'estremo interesse poiché, se da un lato denunciano il ruolo di prestatrice di denaro che, come s'è detto, la Fabbrica esercitò nel corso dell'Età moderna, dall'altro sono altamente sintomatiche della presenza di problemi di liquidità e di solvibilità presso gli abitanti del capoluogo lombardo: di conseguenza lo studio della loro distribuzione nel tempo, unito ad una analisi dell'andamento dei tassi di interesse desumibili dai contratti stipulati<sup>143</sup>, si presta ad apportare un significativo contributo all'esame dei meccanismi di funzionamento del mercato del credito cittadino,

<sup>138</sup> Si veda, per tutte, la Bolla papale di Pio V datata 1568, con cui si legalizzò la pratica, per larghi aspetti analoga a quella qui segnalata, dei "censi fruttiferi francabili": cfr. M. CATTINI, *Problemi di liquidità*, cit., p. 126.

<sup>139</sup> Ciò a differenza di Venezia, ove i prestiti mascherati prevedevano la stipula di un contratto d'investitura livellaria: cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit., p. 101.

<sup>140</sup> Un indizio sicuro dell'esistenza di un prestito mascherato può considerarsi l'immediato riaffitto allo stesso venditore del bene ceduto, nello stesso luogo ed alla presenza degli stessi testimoni.

<sup>141</sup> Sulle varianti locali di tale negozio giuridico, regolato nei suoi tratti generali da una Bolla pontificia del 1568, si vedano M. CATTINI, *Problemi di liquidità*, cit.; G. CORAZZOL, *Livelli stipulati a Venezia nel 1591*, cit.; ID., *Fitti e livelli a grano*, cit.; L. FACCINI, *op. cit.*

<sup>142</sup> L'uso di simili forme contrattuali era, nell'Europa moderna, eccezionalmente diffuso, soprattutto in ragione degli elevati rischi d'indebitamento, della forte domanda di liquidità e della penuria d'impieghi monetari che caratterizzava le economie urbane e contadine d'Antico Regime (cfr. J.-Y. GRENIER, *L'économie d'Ancien Régime*, cit.). In tutti gli ambiti commerciali e produttivi, infatti, le difficoltà ad acquistare o pagare in contanti erano compensate mediante pagamenti in natura od il ricorso al credito. Questo attivo commercio di denaro non era svolto soltanto da istituzioni specializzate (banchi, Monti di pietà), ma era anche, e soprattutto alimentato dall'offerta informale proposta dai privati. Al riguardo si veda M. CATTINI, *Problemi di liquidità*, cit.; ID., *I Contadini di San Felice*, cit.; P.T. HOFFMAN-G. POSTEL-VINAY-J.-L. ROSENTHAL, *Economie et politique: le marché du crédit à Paris 1750-1840*, in "Annales, histoire, sciences sociales", 2 (1994), pp. 65-98; R. AGO, *Economia barocca*, cit., pp. 98, 190-195; G. POSTEL-VINAY, *La terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIIIe au début du XXe siècle*, Paris 1998.

<sup>143</sup> L'ultimo, importante studio effettuato sui tassi d'interesse praticati nel capoluogo lombardo è costituito dal saggio di A. DE MADDALENA, "Pecunia pecuniam parit": anche nella Milano del Seicento. *Debiti monetari e tassi d'interesse (1620-1720)*, in ID., "Dalla città al borgo", cit., pp. 199-250.

nonché dell'impatto esercitato dai processi d'indebitamento sull'evoluzione e sulla struttura della proprietà immobiliare ambrosiana<sup>144</sup>.

Qualche osservazione, infine, sui meccanismi giuridici e sui vincoli che, in nome di una chiara volontà di mantenimento dell'*integrità* e della *continuità* del patrimonio familiare, si frapponivano alla disponibilità individuale dei beni ed alla libera circolazione immobiliare. Fra le maggiori limitazioni al trasferimento di "beni stabili" figuravano, come s'è già accennato, le regole successorie del maggiorascato, della primogenitura del fedecommesso, diffuse, seppur con varianti locali, presso quasi tutte le società aristocratiche d'Età moderna<sup>145</sup>: se il principio fondamentale vigente in materia d'eredità era la devoluzione preferenziale a favore del primogenito, il meccanismo più frequentemente utilizzato per imporre tale devoluzione era costituito, per l'appunto, dal fedecommesso, un istituto giuridico che considerava l'erede come semplice usufruttuario dei beni familiari, da trasmettere intatti o accresciuti al suo successore. Tali regole rappresentavano, dunque, un modo per assicurare la continuità dei patrimoni e dei lignaggi, e, insieme, uno strumento per congelare le gerarchie sociali, impedendo la libera trasferibilità della terra e degli immobili appartenenti ai possedimenti familiari. Nonostante la loro rigidità, non si trattava, tuttavia, di vincoli assoluti, poiché, quantomeno nel capoluogo lombardo, per poterli sciogliere era sufficiente ottenere un'apposita dispensa del Senato cittadino, seguendo una prassi simile a quella richiesta in caso di vendite che coinvolgessero individui d'età minore ai vent'anni<sup>146</sup>.

Di là dalla loro effettività, ad ogni modo, la stessa esistenza di tali strumenti giuridici è estremamente indicativa di una mentalità fortemente improntata all'ideale conservazione dello *status quo*, e portata, come tale, a concepire qualsivoglia cambiamento o

---

<sup>144</sup> Sui legami fra il mercato immobiliare e il mercato del credito, cfr. § 5.1.

<sup>145</sup> Il maggiorascato e la primogenitura furono introdotti a Milano a inizio XVII secolo, e la loro introduzione non fece che rafforzare il ricorso al fedecommesso: cfr. G. VISMARA, *Il patriziato milanese nel Cinque-Seicento*, cit., pp. 169-170, D. SELLA, *L'economia lombarda*, cit., p. 213; A. PADOA SCHIOPPA, *Il fedecommesso nella Lombardia teresiana*, in "Economia, istituzioni, cultura in Lombardia nell'età teresiana", a cura di A. DE MADDALENA-F. ROTELLI-E. BARBARISI, III, Bologna 1982, pp. 824-825; M.C. ZORZOLI, *Della famiglia e del suo patrimonio: riflessioni sull'uso del fedecommesso in Lombardia tra Cinque e Seicento*, in "Marriage, Property and Succession", a cura di L. BONFIELD, Berlino 1992, pp. 215-254. Su altre realtà cittadine si veda P. LANARO, *La crisi della proprietà nobiliare veneziana e veneta nel XVIII secolo*, in "Il mercato della terra secc. XIII-XVIII", atti della Trentacinquesima settimana di studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Firenze 2004, pp. 431-444, nonché J-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit., p. 117, e la bibliografia ivi citata.

<sup>146</sup> Un esempio per tutti: nel 1640 fu siglato un atto di vendita di una "casa da nobile" sita in Porta Nuova, nella parrocchia di S. Donnino alla Mazza, da parte di "Gio Batta Sola minore in vigore dell'inserta dispensa del Senato, e in presenza, e coll'autorità di Laura Sola Croce di lui madre, tutrice e curatrice": cfr. AVFD, Cart. 269, f. 19.

menomazione dell'integrità fisica del patrimonio come una minaccia, più che come un'opportunità e una risorsa.

Quello appena segnalato è un aspetto d'estrema importanza per comprendere le modalità di funzionamento dello scambio immobiliare d'Antico Regime: lungi dall'interessare esclusivamente la ristretta cerchia delle casate aristocratiche, in effetti, una simile mentalità permeava in profondità tutti gli strati della società cittadina. Non è un caso, infatti, che la lettura dei verbali del Capitolo della Fabbrica restituisca con chiarezza l'idea, assolutamente in linea con una simile visione, che la vendita di uno stabile - specie se d'antica provenienza - dovesse verificarsi come rimedio obbligato ed eccezionale ad una situazione non risolvibile per altra via<sup>147</sup>.

Una siffatta attitudine conservativa, del resto, era posta a fondamento anche delle scrupolose norme e dei molteplici meccanismi di controllo istituiti dall'autorità municipale ai fini di garantire alle transazioni immobiliari la massima trasparenza e correttezza.

A Milano, il cuore del *corpus* statutario in materia di alienazioni fondiari ed edilizie, destinato a rimanere in vigore per tutta l'Età moderna, fu elaborato alla fine del Trecento: negli anni Novanta del secolo, a fronte delle crescenti difficoltà finanziarie in cui gli abitanti del Ducato versavano in ragione di un'infausta serie di guerre e carestie, i Visconti promulgarono una serie di provvedimenti ispirati alla duplice esigenza di consentire, e nel contempo di regolare, le alienazioni degli immobili tanto in città come nel contado<sup>148</sup>.

Ampi stralci di tali provvedimenti si ritrovano nel decreto di Gian Galeazzo Visconti, datato 1397 e più volte confermato, "circa il modo di fare le alienazioni de' beni della Fabbrica del Duomo"<sup>149</sup>. Conviene, dunque, analizzarlo brevemente. In esso si sancì, anzitutto, il principio per cui "si Deputati dictae Fabricae voluerint vendere aliquam rem immobilem [...] quod Syndicus, seu Procurator dictae Fabricae seu Deputatorum ipsi Fabricae debeat comparere coram Vicario Provisionum Communi nostri Mediolani, seu eius Locumtenente, et ibidem in scriptis dare, quod vult vendere dicto Syndicario nomine

---

<sup>147</sup> Nel 1409, "stante la grandissima penuria di denaro in cui trovava la fabbrica", i deputati deliberarono "vendersi una casa [...] vicino al Redefosso": cfr. Annali della Fabbrica del Duomo, vol. I, 14 aprile 1409, p. 292. Al riguardo si veda anche E. BRIVIO, *op. cit.*, p. 92: "I deputati giunsero anche a deliberare la vendita di alcuni beni; ogni volta si avverte, però, una certa riluttanza [...] perché solitamente fabbricati e terreni erano pervenuti in dono o in eredità affinché col loro reddito avessero a costituire una rendita sicura".

<sup>148</sup> Cfr. E. SAITA, *op. cit.*; F. SINATTI D'AMICO, *Per una città. Lineamenti di legislazione urbanistica e di politica territoriale nella storia di Milano*, Todi 1979.

<sup>149</sup> AVFD, Cart. 35, f. 13.

talem rem immobilem, declarando eam per situm, seu locum, contratas et coherentias, et etiam per numerum perticarum vel circa congrua congruis refferendo, et ipsam talem scripturam dimittere Notarijs Offitij Provisionum in libro ponendam [...]”. Il decreto, dunque, era ispirato all’esigenza di garantire alle operazioni immobiliari la massima pubblicità, poiché “l’interesse della pubblica tranquillità - come spiegava, nel Settecento, un anonimo commentatore degli statuti ambrosiani - “esigeva, che essendo i beni stabili in quasi continuo commercio di compra e di vendita tra i privati, si provvedesse con una legge costante alle indennità di chiunque fa acquisto di un fondo, non meno che di chiunque lo vende, con trasferirne in altri il dominio”<sup>150</sup>. Ma l’esigenza di pubblicità non si esauriva soltanto in simili provvedimenti. A partire dal momento della diffusione della notizia della vendita, era previsto, infatti, che chiunque fosse interessato alla transazione immobiliare dovesse presentarsi davanti al Capitolo nelle ore espressamente indicate dal bando, munito di un’offerta scritta d’acquisto, debitamente formulata alla luce “de l’offerta dei precedenti”, ed immediatamente pubblicata negli stessi luoghi in cui era stata notificata la vendita<sup>151</sup>. Il meccanismo d’alienazione imposto dagli statuti ambrosiani era, in altri termini, quello dell’asta pubblica, cui potevano partecipare tutti coloro che presentassero idonee garanzie, “salvo minores anni viginti, et absentes à Civitate, vel Comitato Mediolani, et etiam furiosi, et mentecapti, nec non Domina viduae pro iure dotium suarum, vel rerum parafrenalium, et aliae personae habentes, seu habere praetendentes ius occasione administrationis alicuius tutelae, seu curae, aut ius hyppotecae pro aliquo ficto libellario, aut pro aliquibus legatis, fideicommissis, institutione, seu substitutione testamentaria [...]”. Il tempo accordato ai potenziali acquirenti per avanzare le loro offerte era, complessivamente, pari a sei mesi, al termine dei quali era concesso un ulteriore trimestre d’attesa ai fini di garantire a chiunque avesse da rivendicare un diritto legittimo sul bene la possibilità di dimostrare agli ufficiali di Provvisione “pro se, vel alium pro eo, [...] quod sibi pertinere iure dominii directi, vel utilis, vel quasi dominii”. Trascorso tale periodo, il bene sarebbe stato inteso libero da ogni gravame e la vendita sarebbe stata debitamente perfezionata, senza possibilità di ricorso da parte di eventuali contestatori.

Una procedura in gran parte analoga a quella appena descritta era, infine, quella della vendita “col beneficio delle gride provvisionali”, un peculiare sistema d’alienazione

<sup>150</sup> ANONIMO, *Statuti di Milano volgarizzati*, I, p. 214, nota 6.

<sup>151</sup> Cfr. *Annali della Fabbrica del Duomo*, vol. I, 10 marzo 1396, p. 21.

pubblicamente regolato che, a differenza di quello ordinario, non richiedeva la presentazione di alcuna garanzia o fideiussione: per poter godere di tale beneficio, era sufficiente che una delle parti, sobbarcandosi l'onere delle relative spese<sup>152</sup>, ne facesse espressa domanda al Tribunale di Provvisione, il quale, al termine di un'attenta valutazione, procedeva ad autorizzare o vietare la richiesta<sup>153</sup>.

Esaurito con le vendite "provvisionali" il panorama contrattuale ambrosiano, a questo punto non resta che abbandonare il quadro definitivo e vincolante delle grammatiche e delle pragmatiche, per porsi sul piano, ancor più fattuale, degli *usi* delle regole appena descritte, ovvero della conformità, o dell'eccezione, delle pratiche alle norme, disegnando il profilo degli scambi immobiliari ambrosiani a partire da un'attenzione, precisa e minuta, agli oggetti, ai soggetti e, non ultime, alla cronologia, alla geografia e all'intensità delle transazioni di cui è rimasta traccia presso i documenti d'archivio.

---

<sup>152</sup> Talora la richiesta del beneficio delle gride provvisionali poteva giungere da entrambi i partecipanti allo scambio, i quali si ripartivano le relative spese: cfr. il caso di una vendita (datata 1565) dell'utile dominio di una casa sita in Porta Ticinese, nella parrocchia di San Sebastiano, "col patto delle gride provvisionali fra un mese a spese comuni": cfr. Cart. 260, f. 26.

<sup>153</sup> Cfr. E. SAITA, *op. cit.*

## CAPITOLO III

### *Gli oggetti dello scambio*

“Clarice, città gloriosa, ha una storia travagliata. Più volte decadde e rifiorì [...]. Nei secoli di degradazione, la città, svuotata dalle pestilenze, abbassata di statura dai crolli di travature e cornicioni e dagli smottamenti di terriccio, arrugginita e intasata per incuria o vacanza degli addetti alla manutenzione, si ripopolava lentamente al riemergere di sopravvissuti che come topi brulicavano mossi dalla smania di rovistare e rodere, e pure di racimolare e raffazzonare, come uccelli che nidificano. S’attaccavano a tutto quel che poteva essere tolto di dov’era e messo in un altro posto per servire a un altro uso [...]. Altri deterioramenti, altri rigogli si susseguirono a Clarice. Le popolazioni e le costumanze cambiarono più volte; restano il nome, l’ubicazione, e gli oggetti più difficili da rompere. [...]. L’ordine di successione delle ere s’è perso: che ci sia stata una prima Clarice è credenza diffusa, ma non ci sono prove che lo dimostrino. Di sicuro si sa solo questo: un certo numero d’oggetti vive e si sposta in un certo spazio, ora sommerso da una quantità d’oggetti nuovi, ora consumandosi senza ricambio; la regola degli abitanti è mescolarli ogni volta e riprovare a metterli insieme”.

[ITALO CALVINO, *Le città e il nome*, in ID., “Le città invisibili”, cit., pp. 106 – 108].

### 3.1. Le parole e le case: il lessico immobiliare e le strutture materiali

“La storia di una città” – come rimarca Lucio Gambi nel suo lavoro sulla cartografia milanese – “deve inevitabilmente partire dai documenti materiali, o dall’immagine che di essi ci è stata tramandata nel tempo”<sup>1</sup>.

Queste pagine, dedicate, per l’appunto, alla *materialità* degli oggetti dello scambio immobiliare, traggono origine dalla volontà di seguire sin nelle sue implicazioni più profonde l’esortazione appena citata, nella convinzione che le *cose* – o, per meglio dire, le *case* – di cui è fatta la città, e le *parole* e le immagini che le descrivono<sup>2</sup> costituiscano il punto d’avvio imprescindibile per qualsiasi tentativo di condurre un’analisi del fenomeno urbano che si proponga di dare – usando, ancora, un gioco di parole – all’accezione *fisica* dello *spazio* lo spazio che le pertiene<sup>3</sup>.

A partire da un simile approccio, il più possibile attento alle acquisizioni della storia dell’architettura<sup>4</sup> e della geografia<sup>5</sup>, in questa sede ci si concentrerà, dunque, sulle strutture elementari del tessuto cittadino – gli immobili – cercando di esplorare le reciproche relazioni d’influenza che le loro caratteristiche fisiche e materiali intrattengono con le altre due dimensioni che si è deciso di porre al centro dell’indagine: gli aspetti sociali ed economici degli *usi* dello spazio urbano.

Posto che, nel caso di Milano – complici le radicali trasformazioni ottocentesche e le note vicende belliche novecentesche<sup>6</sup> –, la pressoché totale scomparsa dei manufatti edilizi d’epoca medievale e moderna (fatta eccezione per alcune sedi del potere pubblico e per

<sup>1</sup> Cfr. L. GAMBI, *Introduzione* a L. GAMBI-M. C. GOZZOLI, “Milano”, cit.

<sup>2</sup> Il rimando è, naturalmente, all’opera di M. FOUCAULT, *Le parole e le cose. Un’archeologia delle scienze umane*, Milano 1996 [Ed. orig. Paris 1967].

<sup>3</sup> Sulla questione dello *spazio* marginale che la *materialità dello spazio* occupa in seno a svariate monografie di storia urbana – all’interno delle quali la città è essenzialmente considerata come *civitas*, più che come *urbs* – rimando alle note introduttive di questo lavoro. Al riguardo si veda E. POLEGGI, *Palazzo, bottega e città*, cit., pp. 143 e 147, e ID., *Storia o archeologia della città?*, in “Urbanistica”, n. 91 (1988), pp. 7-10. Alle parole di Poleggi fanno eco quelle di Jean Claude Maire Vigueur, che nell’introduzione alla raccolta *D’une ville à l’autre*, cit., sottolinea come « les historiens de la ville [...] souvent prennent le risque d’écrire une histoire urbaine sans pierres ni formes matérielles ». Per una visione più generale dei complessi rapporti fra *spazio*, *economia* e *società* si rimanda alle riflessioni condotte da M. HALBWACHS, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris*, cit.; B. LEPETIT-C. OLMO, *E se Erodoto tornasse in Atene?* cit.; nonché ai saggi contenuti in “Espace géographique”, (1980), fra cui J. L. GUIGOU, *op. cit.*

<sup>4</sup> Cfr. L. MUMFORD, *The City in History*, New York 1961; E. ENNEN, *Storia della città medievale*, Roma-Bari 1975; J. HEERS, *La ville au Moyen Age*, Paris 1990; *Le città nella storia dell’urbanistica*, I. *Abitazione e Habitat*, II. *Paesaggio e ambiente*, III. *Sviluppi urbani*, IV., *Edifici pubblici e servizi*, a cura di C. DE SETA, Torino 1990.

<sup>5</sup> Fra le opere di geografi più attenti alla dialettica spazio-società si segnalano, oltre ai lavori di Lucio Gambi, H. LEFEBVRE, *La production de l’espace*, Paris 1986, e *Spazio geografico e spazio sociale*, a cura di V. VAGAGGINI, Milano 1980.

<sup>6</sup> Cfr., al riguardo, i saggi contenuti in *La Milano del piano Beruto*, cit., e in “Storia illustrata di Milano”, cit.

qualche dimora nobiliare) rende del tutto impossibile l'osservazione diretta delle architetture di cui si ambisce, qui, a ricostruire la storia, la sola via praticabile per comprendere la *forma* e la *sostanza* di simili architetture è quella di affidarsi alle rappresentazioni proposte dai testi scritti e iconografici giunti sino a noi.

La panoramica offerta in queste pagine si basa, precisamente, sullo spoglio di tali tipi di testimonianze. Più in particolare, l'analisi degli oggetti dello scambio sarà condotta a partire da una disamina del lessico – per meglio dire dei *lessici*<sup>7</sup> - impiegati nel definire gli immobili cittadini all'interno di un'eccezionale varietà di contesti documentari: registri contabili, “note” stilate dalle magistrature civiche, atti notarili di locazione e compravendita, relazioni di “consegna” e “stima” e disegni degli architetti chiamati a visitare gli immobili della Fabbrica del Duomo<sup>8</sup> e, infine, memoriali e suppliche di inquilini e subinquilini redatti in occasione di richieste di riparazioni, di autorizzazione a modificare i beni locati, di riduzione del canone d'affitto o, ancora, di risoluzione di liti di vicinato.

Si tratta, com'è immediato osservare, di documenti prodotti in situazioni altamente differenziate da soggetti eterogenei – soggetti che, nella loro indubbia, evidente eterogeneità, avevano quale unico punto in comune il fatto d'essere tutti, senz'eccezione, *abitanti della città*<sup>9</sup>-, caratterizzati dall'impiego di variegati registri linguistici e,

---

<sup>7</sup> Sulla fertilità dell'adozione di un approccio lessicale come chiave d'accesso all'esperienza dei protagonisti del passato si vedano le osservazioni di S. CERUTTI, *Introduction* a « La ville et les métiers. Naissance d'un langage corporatif (Turin, XVIe-XVIIIe siècle) », Paris 1990, laddove l'Autrice rimarca come lo studio delle parole consenta allo storico di avvicinarsi non alle realtà che si propone d'indagare, bensì alle interpretazioni che, di tali realtà, i differenti attori hanno dato nel volgere del tempo, concludendo che “considerare la città come un attore sociale consiste, anzitutto, nell'interrogarsi sulla costruzione delle categorie utilizzate dagli attori sociali che la abitano”. Sulla fruttuosità di un approccio lessicale alla storia della città cfr. anche B. MARIN, *Présentation* a “Nommer la périphérie”, Cahier n. 5 di “Les mots de la ville”, 2003, pp. 3-6. L'Autrice, in particolare, identifica tre macro-registri linguistici passibili di essere analizzati nel quadro di un'indagine di storia urbana: “la “langue administrante, qui vise à organiser l'espace urbain; [...] les lexiques techniques des professionnels qui analysent et aménagent les villes; les parlars communs”.

<sup>8</sup> I memoriali redatti dagli architetti di Fabbrica rispondono, sostanzialmente, a tre tipologie: relazioni di “consegna”, stilate in occasione della “presa di possesso” dell'immobile da parte di un nuovo affittuario; relazioni che elencano le riparazioni che era necessario apportare agli immobili; relazioni di “stima” redatte in corrispondenza di operazioni di compravendita immobiliare. Tutte e tre le tipologie descrivono minuziosamente lo stato di conservazione degli immobili al momento della loro redazione, tuttavia le prime sono generalmente sprovviste di considerazioni di natura economica (fatta eccezione per le relazioni a scopo di “reparatione”, talora corredate da sommari preventivi di pesa), mentre le seconde, al contrario, indicano – sebbene in modo variamente puntuale - i criteri di valutazione che presiedevano alla formazione dei prezzi immobiliari. Quest'ultimo tipo di “relazione” sarà oggetto di un'analisi specifica nell'ultima parte di questo lavoro (cfr. § 5.2).

<sup>9</sup> I lessici considerati non paiono, per questo stesso motivo, totalmente estranei l'uno dall'altro. Gli incroci operati sui documenti, quindi, consentiranno, da un lato, di cogliere come uno stesso edificio potesse venir definito con parole differenti e, dall'altro, di mettere a fuoco il maggior o minor grado di permeabilità di ciascun registro linguistico agli altri vocabolari.

soprattutto, rivelatori di precise logiche di definizione e classificazione delle realtà fisiche cui rimandano. In effetti le parole, come qualsiasi altra forma di rappresentazione, sono segni tutt'altro che neutrali: esse, infatti, inevitabilmente sottendono e veicolano peculiari visioni del mondo e, insieme, rinviano a specifici criteri di ordinamento e di valutazione degli oggetti cui si riferiscono<sup>10</sup>.

Le *parole*, inoltre, intrattengono con gli oggetti un rapporto dinamico e, si potrebbe dire, ambivalente e biunivoco, giacché la loro invarianza o i loro mutamenti, lungi dall'esser casuali, testimoniano, seppur in modo indiretto e mediato, della vita complessa e variegata delle *cose*<sup>11</sup>.

Per questa ragione, nei documenti analizzati si cercherà di prestare attenzione non soltanto ai vocaboli immobiliari che *permangono*, ma anche a quelli che *variano*, *compaiono ex novo* o *decadono in disuso*, nella convinzione che le trasformazioni o le inerzie lessicali registrate nell'arco dei cent'anni in esame rappresentino uno strumento passibile di fornire, se maneggiato con le dovute cautele<sup>12</sup>, preziose indicazioni sull'evoluzione morfologica e funzionale subita dalle architetture oggetto di quest'indagine.

Benché ciascuna delle testimonianze considerate si presti ad illuminare in via privilegiata su una singola dimensione dei rapporti fra gli uomini e lo spazio (le fonti contabili sulla dimensione economica, gli atti notarili su quella giuridica, le relazioni degli architetti sulle caratteristiche fisiche e costruttive degli edifici, i memoriali degli affittuari sugli aspetti più propriamente sociali dell'*abitare* la città), i giochi d'interferenze fra i registri linguistici utilizzati nelle varie tipologie documentarie sono, come si vedrà, molteplici e complessi<sup>13</sup>. Al riguardo, però, occorre precisare che non tutti i lessici presi in esame si sono rivelati ugualmente permeabili alle contaminazioni e al cambiamento. Da quest'ultimo punto di vista, la lente meno deformata e più precisa – e, come tale, più utile

---

<sup>10</sup> Il rapporto problematico e contraddittorio fra le parole e le cose è stato ben messo in evidenza da M. FOUCAULT, *op. cit.*

<sup>11</sup> *Ibidem.*

<sup>12</sup> Sulle cautele che è necessario utilizzare nel maneggiare parole e immagini si veda P. BURKE, *Testimoni oculari. Il significato storico delle immagini*, Milano 2003.

<sup>13</sup> Il maggior grado di permeabilità si riscontra, in particolare, fra il lessico dei notai e quello degli architetti. Ciò non desta eccessiva sorpresa, giacché le due professioni afferivano a una sfera sociale che si può presumere (benché manchi ancora, a tutt'oggi, uno studio puntuale sul bacino sociale di reclutamento e sulla reputazione – sullo *status* – di cui queste due figure godevano nella Milano cinque-seicentesca) non eccessivamente lontana; in aggiunta a ciò, nel caso della Fabbrica le interferenze e le commistioni linguistiche erano ulteriormente favorite dal fatto che gli architetti e i notai lavoravano materialmente fianco a fianco, tant'è che gli atti notarili d'affitto e di compravendita sono sovente corredati di relazioni e perizie architettoniche. Sulla storia delle professioni milanesi il riferimento imprescindibile è a E. BRAMBILLA, *Il "sistema letterario" di Milano: professioni nobili e professioni borghesi dall'Età spagnola alle riforme teresiane*, in "Economia, istituzioni, cultura nell'età di Maria Teresa", cit., Vol. III, pp. 79-160.

ai fini di mettere a fuoco le strutture materiali urbane e la loro evoluzione - si è dimostrata, com'era da aspettarsi, il ricco e articolato vocabolario tecnico (talora corredato da mappe e disegni<sup>14</sup>) impiegato da ingegneri e architetti<sup>15</sup>. L'analisi della documentazione prodotta da tali soggetti, in effetti, ha consentito di ricostruire nei dettagli - in alcuni casi, si potrebbe quasi dire *mattona su mattona* - molte delle architetture di cui si parla in queste pagine, contribuendo a portare alla luce la vita materiale delle cose nascoste dietro le parole, sovente imprecise e volutamente generiche, utilizzate nelle altre testimonianze poste sotto osservazione.

Prima di entrare nel vivo dell'indagine condotta e dei suoi risultati, è opportuno precisare che, basandosi un'analisi siffatta su fonti in larga parte sporadiche e non continuative (fatta eccezione per i registri contabili e gli atti notarili), la loro natura ha suggerito - in certa misura imposto - di esplorare i nessi fra *cultura materiale, economia e società* a partire dall'adozione di una prospettiva prevalentemente microanalitica e indiziaria<sup>16</sup>, abbinando a una visione d'insieme dei dati raccolti una ricostruzione, più fine e puntuale, di alcune biografie edilizie selezionate in ragione della loro significatività e della loro lunga vita documentaria<sup>17</sup>. Nell'esaminare la struttura e il ciclo di vita degli edifici transitati nel patrimonio della Fabbrica ci si è, in altri termini, lasciati guidare dalle fonti e dalle loro caratteristiche, senza alcuna pretesa né di fornire una visione globale ed esaustiva della fisionomia degli immobili milanesi cinque-seicenteschi, né, tantomeno, di ricostruire il peso complessivo esercitato dai costi di produzione e dalle spese di manutenzione dei manufatti edilizi sulla rendita immobiliare - impresa che, d'altra parte, la documentazione non avrebbe consentito d'intraprendere<sup>18</sup> -, bensì nell'intento, più

---

<sup>14</sup> Le piante di case e botteghe che è stato possibile rinvenire fra le carte fabbriceriali sono all'incirca una decina. Molto più numerosi sono, invece, i disegni degli spazi e dei botteghini sul Duomo e sul Verzaro, anche in ragione delle complesse modifiche che le due piazze subirono nel periodo considerato.

<sup>15</sup> Sulle due figure professionali, e sul Collegio che li riuniva, cfr. i classici lavori di M. L. GATTI PERER, *Fonti per l'architettura milanese dal XVI al XVIII secolo: il Collegio degli Agrimensori, Ingegneri e Architetti. L'Archivio di Cancelleria e le nomine degli architetti dal 1564 al 1734*, in "Arte Lombarda", n. 10 (1965); A. SCOTTI, *Per un profilo dell'architettura milanese (1535-1565)* in "Omaggio a Tiziano", Milano 1979.

<sup>16</sup> Mi rifaccio, qui, al paradigma indiziario o *semeiotico* evocato, in contrapposizione al paradigma galileiano, da C. GINZBURG, *Miti, emblemi, spie. Morfologia e storia*, Torino 2000, in particolare in *Spie. Radici di un paradigma indiziario*, pp. 158-209.

<sup>17</sup> In linea con l'approccio appena citato, tali frammenti di storie (cfr. § 3.5) non hanno, né voglio avere, il valore paradigmatico di *esempi* o di *emblemi*, quanto, piuttosto, la funzione indiziaria di *spie*; essi non si propongono, in altri termini, di trovare risposte generali, bensì di porre ai documenti domande generali, cui si cercherà di rispondere mediante l'ausilio di strumenti analitici e scale d'osservazione differenziate.

<sup>18</sup> Tanto i bilanci di sintesi quanto i libri dei conti, infatti, non scorrono le spese di manutenzione degli immobili urbani dalle più generali "spese per riparazione", la quali comprendevano svariate attività, fra cui gl'interventi effettuati sulle possessioni nel contado. Ciò ha impedito di calcolare l'incidenza globale delle

limitato, di cogliere nelle descrizioni offerte dalle fonti quali, fra gli elementi afferenti alla dimensione fisica ed “intrinseca” delle architetture cittadine, influenzassero e fossero, a loro volta, influenzati, dalla dimensione socio-economica dell’*abitare* e del *gestire* tali architetture.

Poste tali premesse, conviene iniziare questo breve *excursus* lessicale dal vocabolario immobiliare a un tempo più generico, statico e impreciso: quello contabile.

I registri compilati dai “ragionati” e dai tesoriere di Fabbrica – tanto i libri mastri quanto i libri degli affitti<sup>19</sup> - sono, in effetti, estremamente laconici e avari di dettagli sulle strutture materiali cui si riferiscono: anno dopo anno, nel corso del secolo preso in esame, i contabili fabbriceriali, reiterando una convenzione radicata e diffusa, si limitarono a registrare le entrate ascrivibili alle proprietà edilizie urbane indicando le singole unità immobiliari col termine, estremamente vago, di “beni”, senz’altra specificazione se non la parrocchia e la circoscrizione d’afferenza<sup>20</sup>. E’ interessante osservare, peraltro, che, negli stessi documenti, la contabilizzazione delle somme imputabili alle proprietà nel contado e nei Corpi Santi extraurbani rinvia a criteri definitivi radicalmente differenti dal *modus operandi* appena illustrato: laddove si trattasse di computare le rendite relative non alle case di città, bensì alle possessioni agricole fuori dalle mura, i contabili di Fabbrica, infatti, non solo qualificavano in modo meno equivoco e più puntuale le unità immobiliari di cui facevano menzione (“possessione alla Sabbionera”, “di Torrescala”, etc.), ma, soprattutto, sovente ne riportavano, *a latere*, anche le misure di superficie<sup>21</sup>. Si tratta di un dettaglio estremamente degno d’interesse, giacché una simile disomogeneità sottende, come si vedrà più compiutamente dall’esame delle perizie di ingegneri e architetti<sup>22</sup>, due diverse logiche di valutazione immobiliare: maggiormente improntata alla *struttura*

---

spese di riparazione sulle rendite immobiliari, operazione che è stata invece eseguita, con risultati interessanti, in altre monografie: si vedano, per tutti, M. VAQUERO PINEIRO, *op. cit.*, p. 187 e ss., e U. NEVEUX, *Recherches sur la construction et l’entretien des maisons à Cambrai de la fin du XIVe siècle au début du XVIIIe*, in “Le bâtiment”, cit., pp. 191-313, in particolare pp. 199-255.

<sup>19</sup> Cfr. AVFD, Registri n. 740, 742, 1323, 1473.

<sup>20</sup> Non si tratta, del resto, di una convenzione utilizzata esclusivamente dai contabili milanesi: anche i coevi registri degli affitti dell’Ospedale di Santa Maria Nuova di Firenze, ad esempio, sono eccezionalmente laconici circa le caratteristiche materiali degli immobili cui si riferiscono: cfr. F. BENFANTE, *op. cit.*, p. 329.

<sup>21</sup> Generalmente le misure erano calcolate in pertiche; soltanto eccezionalmente (è questo il caso, generalmente, degli spazi di vendita o degli orti intramurari) gli architetti usavano il quadretto, o braccio quadro milanese (equivalente a m.q. 0,353949).

<sup>22</sup> Cfr. § 5.2.

funzionale e morfologica dei beni, nel caso degli edifici, prevalentemente informata alla loro *misura*, nel caso dei terreni, degli spazi di vendita e delle proprietà fondiarie<sup>23</sup>.

Se la medesima ambiguità e indeterminatezza nel nominare e qualificare gli immobili urbani si riscontra, *mutatis mutandis*, nelle sentenze giudiziarie del Tribunale di Provvisione e nelle gride del Senato<sup>24</sup>, i documenti pubblici di natura fiscale rivelano, per contro, un maggior sforzo di classificazione e un'attenzione più puntuale agli aspetti funzionali delle strutture edilizie: in virtù delle loro stesse finalità, le inchieste condotte dagli ufficiali municipali allo scopo di accertare l'effettivo pagamento delle imposte gravanti sugli immobili urbani, infatti, distinguevano sistematicamente fra edifici ad uso alloggiativo ("case", "appartamenti di casa"), beni a destinazione *mista* (alternativamente denominati "case con bottega", "appartamenti di casa con bottega", "botteghe con superiori") e stabili a vocazione esclusivamente commerciale e/o produttiva ("botteghe", "botteghini")<sup>25</sup>.

Analoghe istanze classificatorie (e un'analogha assenza d'indicazioni circa la superficie dei beni) s'incontrano, poi, nelle categorie tassonomiche elaborate in seno alla tipologia documentaria più abbondante e copiosa fra le fonti che è stato possibile compulsare: gli atti notarili.

---

<sup>23</sup> E' noto come, soprattutto in epoca medievale, una lunga tradizione ecclesiastica attribuisse significati precisi ai termini spaziali, secondo una mentalità bipolare organizzata nell'opposizione di negativo-positivo. Venivano così investiti di valori religiosi termini come "alto" e "basso" (cielo e inferno, ascesa e caduta), "destra" e "sinistra" (lato giusto, retto, *versus* lato ingiusto, negativo), "dentro" e "fuori" (anima e corpo, spirituale e materiale), "unità" e "diversità" (unità della società cristiana e diversità degli eretici). Questi orientamenti, sostengono taluni studiosi, erano penetrati nella mentalità comune e condizionavano tanto i modi di misurare quanto logiche di organizzazione spaziale: sulla misura come rappresentazione della realtà sociale si veda, in particolare, A. GUERREAU, *Mensura, représentation du monde, structures sociales*, in "Mesurer les bâtiments anciens", numero monografico di "Histoire et mesure", a cura di PH. BERNARDI, n. 3/4 (2001), pp. 405-414; ID., *Edifices médiévaux, métrologie, organisation de l'espace. A propos de la cathédrale de Beauvais*, in "Annales E.S.C.", n. 47 (1992), pp. 87-106; ID., *Il significato dei luoghi nell'Occidente medievale: struttura e dinamica di uno "spazio" specifico*, in "Arti e storia nel Medioevo", Vol. I, *Tempi, spazi, istituzioni*, a cura di E. CASTELNUOVO-G. SERGI, Torino 2002, pp. 201-39. Sulla prossemica, ovvero sulla scienza che studia la misura delle distanze e sui suoi significati, cfr. E. T. HALL, *La dimensione nascosta*, Milano 1999 [Ed. orig. 1666].

<sup>24</sup> Si tratta di documenti redatti, nel primo caso (le sentenze del Tribunale di Provvisione), al fine di dirimere liti e controversie e, nel secondo (le gride del Senato) ai fini di sciogliere fedecommissi o consentire ai minori di vent'anni l'alienazione totale o parziale del loro patrimonio immobiliare.

<sup>25</sup> La perdurante chiusura dell'Archivio Storico Civico di Milano, in cui sono conservate tutte le carte degli uffici municipali, non mi ha purtroppo consentito di mettere a fuoco con accuratezza il regime fiscale gravante sugli immobili milanesi; dalla scarsa documentazione disponibile presso l'Archivio della Fabbrica del Duomo, ad ogni modo, sembrerebbe che i locali e gli spazi ad uso lavorativo (le "botteghe", i "botteghini", etc.) fossero tassati diversamente dagli spazi ad uso strettamente residenziale. A conferma di ciò, negli anni a cavallo della crisi seicentesca i memoriali degli affittuari s'infittirono di richieste a poter "murare" (ovvero chiudere con assi di legno) le porte delle loro botteghe, così da "non pagare la tassa": su questo punto cfr. § 3.2.

Benché le modalità di qualificare gli immobili variassero sensibilmente – ben più di quanto accadesse nel caso dei registri contabili – a seconda del grado di accuratezza non meno che della formazione del singolo notaio<sup>26</sup>, è possibile comunque rintracciare, all'interno dei cartulari posti sotto osservazione, alcune costanti lessicali sulle quali vale la pena soffermarsi brevemente. Tutti i contratti, tanto quelli d'investitura semplice e livellaria quanto quelli di compravendita, si aprono, anzitutto, con una formula convenzionale in cui compare generalmente il termine “sedimen cum suis edifiitiis”<sup>27</sup> (o il suo omologo in lingua volgare, “sedime coi suoi edifici”), un retaggio medievale che rimanda, come si è già avuto modo d'osservare, al regime enfiteutico e alla dissociazione fra il terreno e la costruzione insistente su di esso, e che risulta il più delle volte corredato da una locuzione altrettanto generica e standardizzata che ne elenca per sommi capi le componenti principali (“locis inferioribus, et superioribus, baltresca”<sup>28</sup>, putheo, necessario<sup>29</sup> et alijs suis juribus, et pertinentijs”<sup>30</sup>). Seguono, poi, alcuni riferimenti atti a favorire l'identificazione dell'unità immobiliare e, insieme, a consentirne la collocazione nello spazio circostante: per prima cosa i confini - le “coherentiae”<sup>31</sup> - e la porta e la parrocchia d'afferenza, e, in secondo luogo, l'indicazione dei precedenti proprietari o affittuari (“sedimen de presenti tenetur per Conte Geronimo Barbò”<sup>32</sup>, “sedime altre volte tenuto à fitto dai Bonfanti fondegari”<sup>33</sup>).

<sup>26</sup> E' quanto rileva A. LIVA, *Notariato e documento notarile a Milano. Dall'Alto Medioevo alla fine del Settecento*, Roma 1979.

<sup>27</sup> Si tratta, come si è già detto, di un lemma giuridico la cui presenza è attestata a Milano dal XI secolo. Non si tratta, però, di una convenzione lessicale esclusivamente milanese: formule del tutto analoghe erano utilizzate anche in altre città. Sul caso genovese, cfr. E. POLEGGI-P. GROSSI BIANCHI, *Una città portuale del Medioevo. Genova nei secoli X-XVI*, Genova 1987, p. 191.

<sup>28</sup> La baltresca era una sorta di altana o balcone. Spesso i documenti la confondono con logge e loggiati, giacché i due elementi architettonici ricoprivano, di fatto, la medesima funzione. Su questo punto cfr. E. SAITA, *op. cit.*

<sup>29</sup> Il necessario, o “luogo comune” (talora definito anche “destro”), altro non era che la latrina. Esso era generalmente collettivo, salvo non fosse indicato diversamente. Su cucine e necessari, a lungo trascurati dalla storia dell'architettura, si veda P. N. PAGLIARA, *Destri e cucine nell'abitazione del XV e XVI secolo, in specie a Roma*, in “Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo”, cit., pp. 39-92.

<sup>30</sup> Si veda, a titolo d'esempio, il formulario riportato in AVFD, Cart. 269, f. 3. 1630.

<sup>31</sup> *Ibidem*. Così recita l'atto notarile appena citato: “cui toti sedimini coheret ab una parte strata, ab alia Marchionis Francisci Mariae Vicecomitis, ab alia Josephi Montani in parte, et in parte heredes n. q. Aluisij Trotti, et ab alia heredum Ferdinandi Olginati”.

<sup>32</sup> Cfr. AVFD, *Occorrenze particolari, Conti Barbò Hieronima e Hieronimo*.

<sup>33</sup> Cfr. AVFD, Cart. 236, f. 376 (investitura di una bottega nel “circuitto del Camposanto”, 1631). Talora - ad esempio nel caso in esame - veniva anche annotata la professione dei vicini: “Alessandro Desio, fondegaro [...] et Gio Batta Biancardi cervellaro”.

Se nei cartulari cinque-seicenteschi esaminati l'impiego del lemma "sedimen" è ancora indubbiamente preponderante<sup>34</sup>, esso non è, tuttavia, totalmente esclusivo, giacché è sovente sostituito o affiancato dall'utilizzo di una serie di altri vocaboli e aggettivi che rinviano, a seconda dei casi, alla destinazione d'uso dell'immobile ("casa"<sup>35</sup>, "appartamento di casa" / "casa con bottega", "appartamento di casa con bottega", "bottega coi suoi casamenti", "bottega con superiori" / "bottega", "botteghino", "lavorerio", "sostra", "osteria", "spatio di vendita"), alle sue dimensioni, al suo sviluppo altimetrico e alla sua esposizione ("sedime grande", "casa grande"<sup>36</sup>, "apotheca magna"<sup>37</sup>, "sedime picciolo"<sup>38</sup>, "casetta"<sup>39</sup>, "domuncula"<sup>40</sup> / "casa terranea"<sup>41</sup> / "bottega di piazza", "bottega di strada"), al suo stato di conservazione ("sedime dirupato", "sedime ruinato" / "edifitiis veteribus"<sup>42</sup> / "casa noviter constructa"<sup>43</sup>, "case nuove"<sup>44</sup>), all'identità socio-professionale dei suoi abitanti, effettivi o potenziali ("sedime da nobile" / "casa da massaro" / "casa da ortolano" / "bottega da pattaro", "da aromatario", "da speciario", "da ferraro", etc.) o, ancora, alle modalità giuridiche della sua occupazione ("casa da pigione" / "sedime allivellato")<sup>45</sup>. Oltre a ciò non è raro, poi, che le stesse definizioni notarili risultino

<sup>34</sup> In effetti il termine compare (nella versione latina o in quella volgare) in oltre il 58% degli atti notarili esaminati, e ciò nonostante il contratto d'enfiteusi, cui esso rimanda, fosse, come s'è visto, ormai ampiamente in disuso.

<sup>35</sup> Sui modi d'uso della parola casa nel lessico degli abitanti della città mi permetto di rinviare al mio M. BARBOT, voce *Casa*, in "Le trésor des mots de la ville", a cura di B. MARIN, in corso di pubblicazione, Parigi 2006.

<sup>36</sup> Si veda, per tutti, l'esempio della "casa grande alle Quattro Marie": cart. 236, f. 394. Sulla casa in questione, cfr. § 3.3 e 3.5.

<sup>37</sup> Cfr. AVFD, Cart. 235, f. 278: nel cartulario si cita un "sedime cum apotheca magna" in S. Michele sotto il Duomo affittato al Sig. Camillo Erba Pallavicino.

<sup>38</sup> Cfr. Cart. 235, f. 266: atto notarile datato 1588 con cui la Fabbrica acquistò "una picciol casa annessa al Camposanto" consistente in una cantina sotterranea, e un "luogo" (ovverosia un vano) sopra.

<sup>39</sup> Cfr. Cart. 273, f. 84.

<sup>40</sup> Cfr. Cart. 258, f. 18, atto datato 1636 in cui si fa menzione di una "domuncula" sita nella parrocchia di Sant'Eufemia in Porta Romana.

<sup>41</sup> Le "case terranee" altro non erano che immobili disposti su un unico piano. La menzione di case terranee si fa via via più rara nei documenti, tant'è che nel secolo in questione ne è stata trovata un'unica traccia (nella parrocchia di San Babila di fuori: cfr. Cart. 229, f. 101). In specie nel centro cittadino, iper-popolato e iper-edificato, la tipica forma di edilizia popolare era rappresentata da lotti con tre piani fuori terra, di cui l'ultimo porticato verso l'esterno. Lo sviluppo in senso verticale dell'edilizia è da porre in relazione, secondo l'interpretazione tradizionale, con la saturazione degli spazi provocata dall'incremento demografico duecentesco, prima, e quattrocentesco, poi. Su questo punto cfr. E. SAITA, *op. cit.*, e la bibliografia ivi citata.

<sup>42</sup> Cart. 235, f. 242.

<sup>43</sup> Cart. 250, f. 22.

<sup>44</sup> Così era ancora nominato, a fine Seicento, il caseggiato alle Quattro Marie edificato all'inizio del secolo: cfr. Cart. 236.

<sup>45</sup> Un criterio di qualificazione, invero, non escludeva l'altro, giacché poteva accedere che un'abitazione fosse definita "casa grande per piggionanti" (cfr. Cart. 236, f. 394) o "casa picciola da massaro" (cart. 258, f. 25), con rimandi tanto alle sue dimensioni, quanto al regime giuridico gravante su di essa o, ancora, allo status sociale e/o professionale dei suoi abitanti effettivi o potenziali.

ulteriormente arricchite e integrate dalla segnalazione di peculiari elementi architettonici quali loggiati, portici<sup>46</sup>, viridari<sup>47</sup>, cisterne, sottotetti, corti, “cassi” o “cassine”<sup>48</sup>, cucine, “anditi”<sup>49</sup>, fondaci, cantine<sup>50</sup>, stalle, granai, solai, mulini, “colombari”<sup>51</sup>, orti e giardini<sup>52</sup>. Da questo punto di vista, qualsiasi ulteriore specificazione o addizione il notaio di Fabbrica operasse a partire dalla definizione contrattuale *standard* risulta, per noi, d'estremo interesse, poiché l'insistenza su taluni aspetti materiali, lungi dal rappresentare un mero capriccio descrittivo, rinviava, più o meno implicitamente, ai criteri di valutazione economica seguiti nel fissare il prezzo del bene oggetto di scambio.

Su questo aspetto, estremamente cruciale, si tornerà nella parte finale della presente ricerca<sup>53</sup>. Conviene, ora, avvicinarsi ulteriormente alla materialità delle architetture prese in esame, chiedendosi, anzitutto, a quali concrete realtà corrispondessero le definizioni variamente sintetiche e tipologiche fornite dai notai. A questo proposito, l'incrocio fra i formulari giuridici e le informazioni, più ricche e dettagliate, desunte dalle relazioni stilate dagli architetti e dagli ingegneri di Fabbrica<sup>54</sup> ha prodotto risultati interessanti.

Prima di addentrarsi nell'illustrazione degli esiti di quest'opera di sovrapposizione, un aspetto fondamentale merita di essere segnalato: s'è già detto che il linguaggio dei *tecnici della città* era, per sua stessa natura, il più attento alla dimensione fisica e materiale degli

---

<sup>46</sup> I portici, elementi tipici della casa medievale e moderna milanese, costituivano quasi delle sale aperte più che semplici disimpegni, e paiono dotati sin dal Quattrocento di un preciso significato di prestigio. Essi potevano talora assumere la medesima funzione delle logge, pur distinguendosi da esse per il fatto di trovarsi generalmente al piano terra: al riguardo si veda E. SAITA, *op. cit.*

<sup>47</sup> Sul significato del termine “viridario” cfr. F. CHERUBINI, *Vocabolario milanese-italiano*, Vol. ??, Milano 1839 [ristampa anastatica a cura di L. CHIGNOLI, Vimercate 1997].

<sup>48</sup> Tutt'altro che rari, specie negli edifici di dimensioni maggiori, erano i “cassi” e le “cassine”, sorte di piccoli portici suscettibili, all'occorrenza, di essere chiusi con assi di legno e di venire adibiti, secondo le necessità, a magazzini, ricoveri per attrezzi ed animali o luoghi di lavoro: cfr. E. SAITA, *op. cit.*

<sup>49</sup> L'andito era il disimpegno che s'incontrava fra la porta d'ingresso sulla strada e la porta d'accesso alla casa. Al riguardo si veda F. CHERUBINI, *cit.*, Vol. I, A-C.

<sup>50</sup> Contrariamente a quanto si possa pensare, non tutte le botteghe erano dotate di fondaco, né tutte le abitazioni erano munite di cantina, tant'è che la loro eventuale presenza era sempre puntualmente segnalata. Sul ruolo che l'esistenza di tali elementi architettonici poteva avere nell'incrementare il valore economico degli immobili cfr. § 5.1.

<sup>51</sup> Cfr., a titolo d'esempio, il contratto di livello di un “sedime di casa con orto et colombaro annessi, e d'un molino da due mole colli suoi luoghi annessi, orto et altri tre luoghi diroccati” in San Lorenzo Maggiore di fuori (1575): AVFD, Cart. 258, f. 25.

<sup>52</sup> Anche il lessico degli spazi verdi e dei terreni *vacui* non era uniforme ed omogeneo. L'elemento discriminante era, in particolare, la collocazione di tali spazi: se nell'area racchiusa dalla cinta bastionata i documenti menzionano “orti” o “giardini”, nei Corpi Santi parlano, invece, di “pezze di terra”, “campi”, “prati”.

<sup>53</sup> Cfr. § 5.1.

<sup>54</sup> Si tratta di una sessantina di relazioni di “stima”, “consegna” o “reparazione” allegate agli atti notarili d'affitto e compravendita o ai *dossiers* relativi ai singoli inquilini (inclusi nel *Capo Occorrenze particolari* dell'Archivio della Fabbrica). La collocazione di ciascun documento verrà fornita in occasione di ogni riferimento specifico.

edifici urbani. E' proprio in ragione di una simile *attenzione ai dettagli*<sup>55</sup> che desta particolare sorpresa la pressoché totale assenza, nelle relazioni esaminate, d'indicazioni precise circa le misure dei beni descritti. Ancor più degno di nota, poi, è il fatto che una simile mancanza si rivela, a uno sguardo più attento, non completamente assoluta: qualora la descrizione avesse ad oggetto "siti" posti davanti a botteghe<sup>56</sup>, terreni<sup>57</sup> o unità immobiliari provviste di spazi "vacui" – case, cioè, fornite di orti, giardini<sup>58</sup>, corti o anditi giudicati di particolare ampiezza<sup>59</sup> –, la superficie delle aree in questione era sempre puntualmente indicata. Non così, invece, per le parti edificate dei sedimi (gli "edifitii", per l'appunto), la cui qualificazione, anziché esser operata attraverso l'enunciazione sintetica della loro estensione, era lasciata, piuttosto, all'indicazione di una serie di elementi relativi alla loro *struttura*, sia morfologica che funzionale<sup>60</sup>: su tutti, il numero dei piani e dei vani<sup>61</sup>, la destinazione d'uso e la disposizione dei singoli ambienti all'interno del corpo edificato, la qualità e il tipo dei materiali da costruzione utilizzati, il loro stato di

<sup>55</sup> Seppur attento alla materialità degli oggetti dello scambio, anche il linguaggio degli architetti era, naturalmente, portatore di precise logiche d'interpretazione e di valutazione della realtà fisica che osservavano. Non tutti gli architetti, poi, erano ugualmente precisi nel descrivere e rappresentare gli immobili. Sull'ineliminabile margine di soggettività racchiuso nelle parole e nelle immagini cfr. S. CERUTTI, *La ville et les métiers*, cit., e P. BURKE, *Testimoni oculari*, cit.

<sup>56</sup> Si veda, per tutti, l'esempio dello "spatio di botegha" della superficie di 30 quadretti (10,6 mq) che la Fabbrica a fine Cinquecento acquistò dal Tribunale di Provvisione, pagandolo 12 Lire imperiali al quadretto. Il sito in questione si trovava nella parrocchia di Santo Stefano in Brolo: cfr. AVFD, Cart. 223, f. 2.

<sup>57</sup> Gli unici due terreni edificabili *intramuros* cui fanno menzione i documenti presi in esame sono l'uno, di 1773 quadretti (627,5 mq), sito nella parrocchia di San Pietro in Campo Lodigiano in Porta Ticinese (cfr. Cart. 260, f. 37), l'altro, di 519 quadretti (184 mq) ubicato nella cura di San Babila di dentro in Porta Orientale (cfr. cart. 229, f. 84).

<sup>58</sup> Gli orti e i giardini intraurbani menzionati nei documenti erano dotati di superfici comprese fra le 4 e le 14 pertiche: cfr. Cart. 262 e 274.

<sup>59</sup> Cfr. Cart. 274.

<sup>60</sup> La prima relazione architettonica relativa ad una "casa" in cui, nel secolo in esame, compare il riferimento alla misura dei vani è datata 1669, ed afferisce a una casa in Santa Maria Segreta (cfr. Cart. 266, f. 86 bis). Fra tutte le stanze presenti nell'abitazione, nello scritto si fa riferimento, in modo estremamente significativo, soltanto alle dimensioni del "loghetto che serve da cucina, longo brazza 8 e largo brazza 5" [mq 14,25] e della cantina, che misura "brazza 8 di longhezza e brazza 10 di larghezza" [mq 28,27]. Come si vedrà più accuratamente nel paragrafo 5.3., la presenza di cucine, cantine, fondaci poteva incrementare sensibilmente il valore economico d'un immobile: la misura, dunque, in questo caso era esplicitata anche, e soprattutto, perché era un'informazione passibile d'influire sulla determinazione del prezzo. Come quest'esempio mostra chiaramente, inoltre, nelle tecniche di misura medieval-moderne si tendeva, in linea generale, a privilegiare la lunghezza e la larghezza all'altezza; si tratta di una convenzione diffusa, che rimandava, ancora una volta, a precisi simbolismi di natura teologica e sociale: al riguardo si veda A. GUERREAU, *Mensura, représentation du monde, structures sociales*, cit.

<sup>61</sup> Il numero delle stanze, in effetti, è un'informazione frequentemente fornita dalle perizie; tuttavia esso costituisce un indicatore soltanto imperfetto delle dimensioni delle unità immobiliari. Poteva infatti accadere che un "appartamento di casa" avesse una quantità di vani superiore a quella di una "casa grande", senza che ciò significasse che il primo fosse dotato di una superficie maggiore della seconda (giacché le sue stanze erano più piccole). In aggiunta a ciò, la pratica, di cui si dirà nei prossimi paragrafi, di utilizzare tramezzi di legno o di erigere muri per separare due ambienti, rendeva il numero dei vani altamente mutevole ed instabile.

conservazione e, non ultima, la presenza di dettagli quali stalle, pozzi, cisterne<sup>62</sup>, necessari, scale, loggiati o corti ad uso esclusivo<sup>63</sup>, elementi tutti rivelatori, in vario modo, del grado di *comfort*<sup>64</sup> di tali architetture.

L'esistenza, appena segnalata, di codici descrittivi differenti per gli spazi costruiti e per quelli non costruiti non dev'essere considerata, come si è già detto, del tutto fortuita o accidentale. Conviene, piuttosto, ritenerla alla stregua d'indizio<sup>65</sup> che induce direttamente a riflettere sulla natura e, insieme, sulle modalità di percezione e valorizzazione economica di due articoli all'apparenza simili, eppure in larga misura eterogenei quali la *terra*, da un lato, e la *casa*, dall'altro.

Se, in effetti, nelle società d'Antico Regime entrambe le tipologie di beni erano investite di complessi significati politici, sociali e culturali che rendevano le modalità del loro scambio del tutto irriducibili ai principi del mercato calcolatore di matrice neoclassica<sup>66</sup>, occorre, tuttavia, prestare attenzione anche alle differenze intercorrenti fra loro: in primo luogo, la funzione di *fattore di produzione* esercitata dalla terra, funzione che, inevitabilmente, le attribuiva uno *status* economico profondamente diverso da quello della casa, luogo privilegiato dell'alloggiare, del lavorare, del nutrirsi e riprodursi - in una

---

<sup>62</sup> Sul sistema idraulico e la risoluzione dei complessi problemi di approvvigionamento idrico delle case d'*Ancien Régime* cfr. M. PIANA, *Acqua e fuoco nella casa veneziana del Cinquecento*, in "Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo", cit., pp. 93-100.

<sup>63</sup> Si veda, per tutti, l'esempio di un atto notarile (con relativa "relatione" architettonica annessa) datato 1640, relativo a tre botteghe con superiori site nella parrocchia di San Bartolomeo, affittate "con la ragione di usare il cortino inferiore e il pozzo": cfr. AVFD, Cart. 269, f. 19.

<sup>64</sup> Sul concetto di *comfort*, e sugli indicatori passibili di esser utilizzati ai fini di cogliere il grado di comodità delle case tradizionali, cfr. § 3.2.

<sup>65</sup> Mi rifaccio, ancora una volta, al già citato paradigma indiziario cui fa riferimento C. GINZBURG in *Miti emblematici*, *spie*, cit.

<sup>66</sup> Com'è stato rilevato, a una voce sola, da storici e sociologi, la casa, al pari della terra, è un oggetto complesso sul quale convergono valutazioni a un tempo economiche, sociali, simboliche, affettive, politiche che influiscono sensibilmente sulle modalità del suo scambio, rendendola una *merce* - laddove per *merce* s'intende puramente "oggetto di transazione" - assolutamente *sui generis*. Importanti spunti d'analisi al riguardo si trovano in M. HALBWACHS, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris*, cit., pp. 238 e 277-280; M. CATTINI, *I contadini di San Felice*, cit.; G. LEVI, *L'eredità immateriale. Carriera di un esorcista nel Piemonte del Seicento*, Torino 1985; C. TOPALOV, *op. cit.*; G. BÉAUR, *La circulation des immeubles dans la longue durée: le marché chartrain entre 1740 et 1860*, in "Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVIe - XIXe siècles)", Louvaine-la-Neuve 1994, pp. 125-127; ID., *Prezzo della terra, congiuntura e società alla fine del XVIII secolo, l'esempio di un mercato della Beauce*, e R. DEROSAS, *Aspetti del mercato fondiario nel Veneto del primo Ottocento*, entrambi in "Il mercato della terra", numero monografico di "Quaderni Storici" a cura di G. LEVI-G. DÉLILLE, n. 65 (1987), pp. 523-548 e 549-579 e, dello stesso Derosas, ID., *Dati di stato, di flusso, di relazione*, cit., nonché, infine, i saggi di recente confluiti in *Il mercato della terra secc. XIII-XVIII*, cit.

parola del *vivere* umano -, come tale variamente concepito e approntato – *prodotto* – per svolgere simili attività<sup>67</sup>.

Pur senza voler eccessivamente enfatizzare il divario funzionale appena segnalato, le cui implicazioni richiederebbero riflessioni ben più approfondite di quelle che è possibile dedicarvi in questa sede<sup>68</sup>, bisogna senza dubbio riconoscere che l'esistenza di un più intimo e ravvicinato rapporto con la vita privata e quotidiana dell'uomo rendesse (e renda tuttora) la casa, per usare una felice espressione di Claude Lévi-Strauss, un'*istituzione sociale*<sup>69</sup> maggiormente personalizzabile e adattabile alle esigenze antropiche di quanto non lo sia la terra: non solo, infatti, le memorie di architetti e affittuari denunciano un'estrema varietà di *taglia, forma e usi* dei manufatti edilizi - tale da rendere persino ogni singola stanza o finestra un bene unico e non standardizzato<sup>70</sup> -, ma entrambe le tipologie documentarie testimoniano anche, e soprattutto, della spiccata, costante tendenza degli inquilini (finanche di quelli più mobili e precari<sup>71</sup>) a tentare di adeguare alle loro necessità residenziali e lavorative, seppur in modo più o meno incisivo a seconda delle possibilità e

<sup>67</sup> Ciò senza voler in alcun modo negare che vi fosse – e tuttora vi sia - *casa e casa* (ovvero che molte abitazioni, oggi come in passato, siano tutt'altro che confortevolmente *abitabili*), come evidenziano, del resto, le stimolanti riflessioni di F. BRAUDEL, *Civiltà materiale, economia e capitalismo. Le strutture del quotidiano (secoli XV-XVIII)*, cit., D. ROCHE, *Il popolo di Parigi*, cit.; S. ROUX, *La casa nella storia*, Roma 1982; L. GAMBÌ, *La casa contadina*, in "Storia d'Italia", Vol. VI, *Atlante*, Torino 1976, pp. 479-504; A. PARDAILHÉ-GALABRUN, *La naissance de l'intime. 3000 foyers parisiens XVIIe-XVIII siècles*, Paris 1988; R. A. GOLDTHWAITE, *Ricchezza e domanda nel mercato dell'arte in Italia dal Trecento al Seicento. La cultura materiale e le origini del consumismo*, Milano 1995; B. PULLAN, *Poveri, mendicanti e vagabondi (secoli XIV-XVII)*, in "Storia d'Italia, Annali", I, *Dal feudalesimo al capitalismo*, Torino 1978, pp. 981-1047 (pp. 997-98), nonché degli Autori dei saggi raccolti in *La vita privata dal feudalesimo al Rinascimento*, a cura di PH. ARIÈS-G. DUBY, Roma-Bari 1987 [ed. orig. Paris 1986] e di R. SARTI, *Vita di casa*, cit.

<sup>68</sup> La casa non era un fattore produttivo ma era, spesso e volentieri, uno strumento di lavoro; il rapporto fra terra e casa chiama dunque in causa la questione, più generale, della natura del *capitale* nelle società tradizionali. Il tema è estremamente complesso e non può esser, com'è ovvio, affrontato in questa sede; al riguardo si rimanda alle riflessioni proposte da M. CATTINI, *Voce Capitale*, in *Enciclopedia Einaudi*, vol. 15, *Sistemica*, Torino 1982, pp. 54-63.

<sup>69</sup> Cfr. C. LÉVI-STRAUSS-P. LAMAISON, op. cit.. Al riguardo si veda anche il celebre saggio del sociologo P. BOURDIEU, *La maison ou le monde renversé*, in ID., "Esquisse d'une théorie de la pratique précédé de trois études d'ethnologie kabyle", Paris 2000 [Ed. orig. 1972], pp. 61-82; cfr. anche A. TOSI, *Abitare*, cit.

<sup>70</sup> Ciò non significa, pur tuttavia, che la terra costituisca un bene più omogeneo e standardizzato della casa. Come dimostrano svariate ricerche agronomiche, finanche due terreni confinanti possono avere una differente composizione chimico-fisica (oltre che esser dotati di differenti tipologie di coltivazioni). Tra i saggi storici maggiormente attenti alla "materialità" della terra si vedano M. CATTINI, *I contadini di San Felice*, cit.; *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea*, a cura di P. BEVILACQUA, cit., ed i classici lavori di E. SERENI, *Storia del paesaggio agrario italiano*, Roma-Bari 1974, *Aspetti di vita agricola lombarda, secoli XVI-XIX*, a cura di M. ROMANI, cit.; ID., *L'agricoltura in Lombardia dal periodo delle riforme al 1859. Struttura, organizzazione sociale e tecnica*, Milano 1957, nonché le sintesi problematiche presentate in M. CATTINI-M. A. ROMANI, *Tendenze e problemi della storiografia agraria europea negli ultimi quaranta anni (1945-1984)*, in "Rivista di Storia dell'Agricoltura", 1 (1987), pp. 25-52, e A. DE MADDALENA, *Il mondo rurale italiano nel cinque e seicento*, in "Rivista storica italiana", LXXVI (1964), pp. 349-426.

<sup>71</sup> Persino i mobili e precari subaffittuari, infatti, avanzavano al Capitolo richieste di poter rendere più confortevoli le loro abitazioni. Al riguardo cfr. § 3.3. e Cap. 4.

dei margini d'azione loro consentiti, gli spazi entro cui si svolgeva una parte consistente della loro vita d'ogni giorno.

E' proprio quest'eccezionale unicità e, si potrebbe dire, *personalità* dei manufatti edilizi<sup>72</sup> a rendere il rapporto fra le *parole* e le *case* estremamente problematico e complesso: per non restituire che un'idea approssimativa di tale complessità, basti citare, a titolo d'esempio, l'esito della perizia effettuata nel 1625 sulla "casa con sostra" presso la conca di Viarenna<sup>73</sup>, ove compaiono ben sedici finestre<sup>74</sup> e dieci porte<sup>75</sup> l'una diversa dall'altra, pavimenti, travi e soffitti difformi in ogni stanza<sup>76</sup>, quattro camini - di cui il primo "con telaro di legno, cappa di cotto et fuocolare di cotto", il secondo "tutto di cotto, con gambette et cornici", il terzo "alla francese", il quarto "con tiranti n. 3 et un travotto che va sin al muro" ed il quinto "in angolo con cappa in telaro"-, e persino sette tipi differenti di serrature e "cadenazzi"<sup>77</sup>. Per non parlare, poi, degli effetti complessi generati dalla già accennata pratica, spesso consentita agli inquilini, di apportare *micromodifiche* ai beni locati, che rendeva la vita materiale degli immobili urbani tutt'altro che *immobile* o statica:

---

<sup>72</sup> Mutuo quest'espressione da Marcel Mauss, il quale in ID., *Teoria generale della magia ed altri saggi*, cit., p. 227, insiste particolarmente sul "potere" e la "personalità" degli oggetti.

<sup>73</sup> Cfr. AVFD, Cart. 259, f. 86.

<sup>74</sup> *Ibidem*. Le sedici tipologie di finestre elencate nella stima sono le seguenti: "una finestra ferrata de tondini n. 14 con le ante con le asse", "una finestra con ferrata de quadri sottili n. 13 senz'anta", "una finestra con le ferrate de tondini n. 11 et le ante con tre traversi, quatro asse et cancani", "una finestra de tondini n. 12 con due ante con quatro asse", "una mezza finestra con quadri sottili n. 8 et un'anta con sue asse", "una finestra con ferri quadri sottili n. 18 con ante n. 4 doppie, asse n. 8 et cancani n. 8", "una finestra con quadri n. 16", "una finestra senza ferrate con due ante, quatro asse et cadenazzo quadro", "una finestra con telaro senz'ante", "una finestra con ferrate de tondini n. 7 e telaro", "una finestra con le sue ante, quatro asse, et cancani con una tavella di legno e suo tellaro", "una finestra con due ante et li suoi telari di stamegna", "una finestra di due ante relegate di guida, traversi, asse, cancani, catenazzo quadro, telaro di impannata a crocera con ferrata de tondino di bastoni in piedi n. 3", "una finestra verso cortiletto particolare di due ante fodrate, telaro d'impannata co duoi antini d'abbasso, et ferrata di quadretto de bastoni n. 4 in piedi, et n. 7 al traverso", "una finestra con un'anta semplice, due asse, cancani et ferrata de tondini n.4".

<sup>75</sup> *Ibidem*: la porta d'ingresso, "con due ante doppie, asse n. 8 et cancani n. 6 con cadenazzi tondi n. 2, uno con il battente di ferro et uno rampino di ferro", "una porta con due ante di larice fodrate di pobbia per altezza de brazza sette e mezzo con quatro asse", "uno portello con due ase snodate con duoi cadenazzi, tre serrature, due chiavi, più un altro cadenazzo per serrar le ante maggiori", "una portina con due ante", "un uschio con anta doppia, due traversi et due asse", "una porta con un'anta", "un uschio con l'anta con tre traversi, due asse, et cancani senza cadenazzo et serratura", "un uschio con cadenazolo di dentro, et manetta di ferro fuori", "un uschio con cadenazzo tondo al di dentro", "un uschio d'asse a due parti sgreggie, con un'anta con tre asse snodate", "una porta grande di forma quadrata in pilastrata parte di vino et parte di cotto".

<sup>76</sup> *Ibidem*. Per quanto riguarda i pavimenti, sono menzionati: una stanza "solata de medoni", una sala "solata di pietre in cortello", un luogo con "suolo sgreggio", un altro "solato de pieloni rotti", un altro "solato d'asse", un "cortino solato di pietre in piano". Per ciò che concerne i soffitti, invece, la perizia riporta le seguenti tipologie: "celo con file de travotti n. 15 con li orli quadri"; "celo con pilastrati di cotto e orli quadri", "celo con orli smussi a giambino", "celo in refessi greggi con li orli quadri", "celo in refessi compiti con li orli quadri a giambino", "celo sgreggio in somerotti, con li refessi, orli smussi et giambini", un "coperto di tetto soffittato d'asse".

<sup>77</sup> *Ibidem*.

la stessa perizia sulla sostra in Viarenna, infatti, denuncia come il vastissimo assortimento di rifiniture e materiali riscontrato nell'immobile fosse dovuto anche agli incessanti rimaneggiamenti compiuti dai vari "fittabili" che si erano succeduti nello stabile<sup>78</sup>.

A fronte di un simile dinamismo e di una simile eterogeneità, ben testimoniati dalle parole degli architetti, trova senso e significato anche il grado di genericità e indeterminazione variamente riscontrato negli altri lessici immobiliari: l'incommensurabilità esistente fra un manufatto edilizio e l'altro, unita all'assenza di un principio di equivalenza e di comparazione che compendiasse in una misura sintetica le differenze correnti fra gli oggetti dello scambio, faceva sì che l'unica possibilità per notai, contabili e amministratori pubblici di qualificare beni a tal segno eterogenei fosse quella di valersi di una griglia di lettura normalizzata, fatta di tassonomie così ampie da consentire di afferrare, in un comprensibile sforzo di classificazione e semplificazione, una realtà materiale che si presentava, invece, come estremamente multiforme, variabile e complessa.

### **3.2. Le case di là dalle parole: dal lessico alle strutture materiali**

La complessità appena enunciata, per quanto foriera di difficoltà interpretative di cui è bene essere consapevoli, non deve, tuttavia, indurre a ritenere che fra le parole - spesso *immobili, generiche, volutamente indefinite* - e le cose - *mobili, specifiche, individuali* - che le prime tentavano variamente di descrivere, non sussistesse alcun tipo di relazione.

Per cogliere i legami più profondi fra le *parole* e le *case* occorre, però, abbandonare l'ottica prevalentemente statica seguita sinora e porsi in una prospettiva dinamica, attenta a captare i cambiamenti lessicali -finanche quelli più sottili - registrati nel secolo in esame.

Ai fini di compiere una simile operazione, conviene, anzitutto, separare, indi raggruppare in sottoinsiemi omogenei, i vocaboli afferenti alla distinzione più frequentemente utilizzata nelle fonti compulsate: quella fra edifici ad uso abitativo, beni a destinazione *mista* e stabili a vocazione unicamente produttiva e/o commerciale.

Cominciamo, dunque, dagli immobili variamente qualificati come abitazioni. S'è detto che il lessico notarile distingueva, di fatto, fra "case" (o "sedimi di casa") e "appartamenti di casa", lasciando ad accrescitivi ("casa grande"), diminutivi ("casetta", "domuncula") e a qualificazioni di natura socio-economica e giuridica ("casa da nobile", "casa da massaro",

---

<sup>78</sup> *Ibidem.*

“casa per piggionanti”, etc.) il compito di caratterizzare più precisamente i beni oggetto di scambio.

A tal proposito, l'incrocio fra le definizioni notarili e le descrizioni fornite dagli architetti ha rivelato chiaramente come ciascun termine impiegato negli atti di locazione e compravendita, per quanto subordinato all'arbitrario, personalissimo *modo di guardare* del singolo notaio, rinviasse a realtà fisiche e materiali che, seppur eccezionalmente variegata, erano comunque dotate di qualche minimo denominatore comune.

Ad uno sguardo più attento si scopre, infatti, che il vocabolo “casa” denotava sempre unità immobiliari singole (talora frazionate – è il caso degli stabili “per piggionanti” - in più appartamenti), disposte, salvo casi eccezionali<sup>79</sup>, su un minimo di due piani<sup>80</sup>, dotate di almeno una corte e un loggiato e di un numero di vani compreso fra uno e quattro, nel caso delle “picciole”<sup>81</sup>, e superiore a dieci, nel caso delle “grandi”<sup>82</sup>. Benché di diversa ampiezza, tutte le “case” presentavano, inoltre, un'analogia struttura modulare: di norma inserite in sistemi a schiera, specie quelle poste nell'iper-centro urbano erano costituite da lotti allungati con una superficie esposta sulla strada estremamente esigua e serrata<sup>83</sup>.

Si veda, a titolo d'esempio, la pianta riportata nella pagine seguente, datata 1701, che raffigura la struttura della casa della Fabbrica sita alla “strada Marina”, nella parrocchia di San Babila di fuori<sup>84</sup>.

---

<sup>79</sup> Qualora la casa fosse dotata di un unico piano, come s'è già detto, era esplicitamente indicata come “casa terranea”.

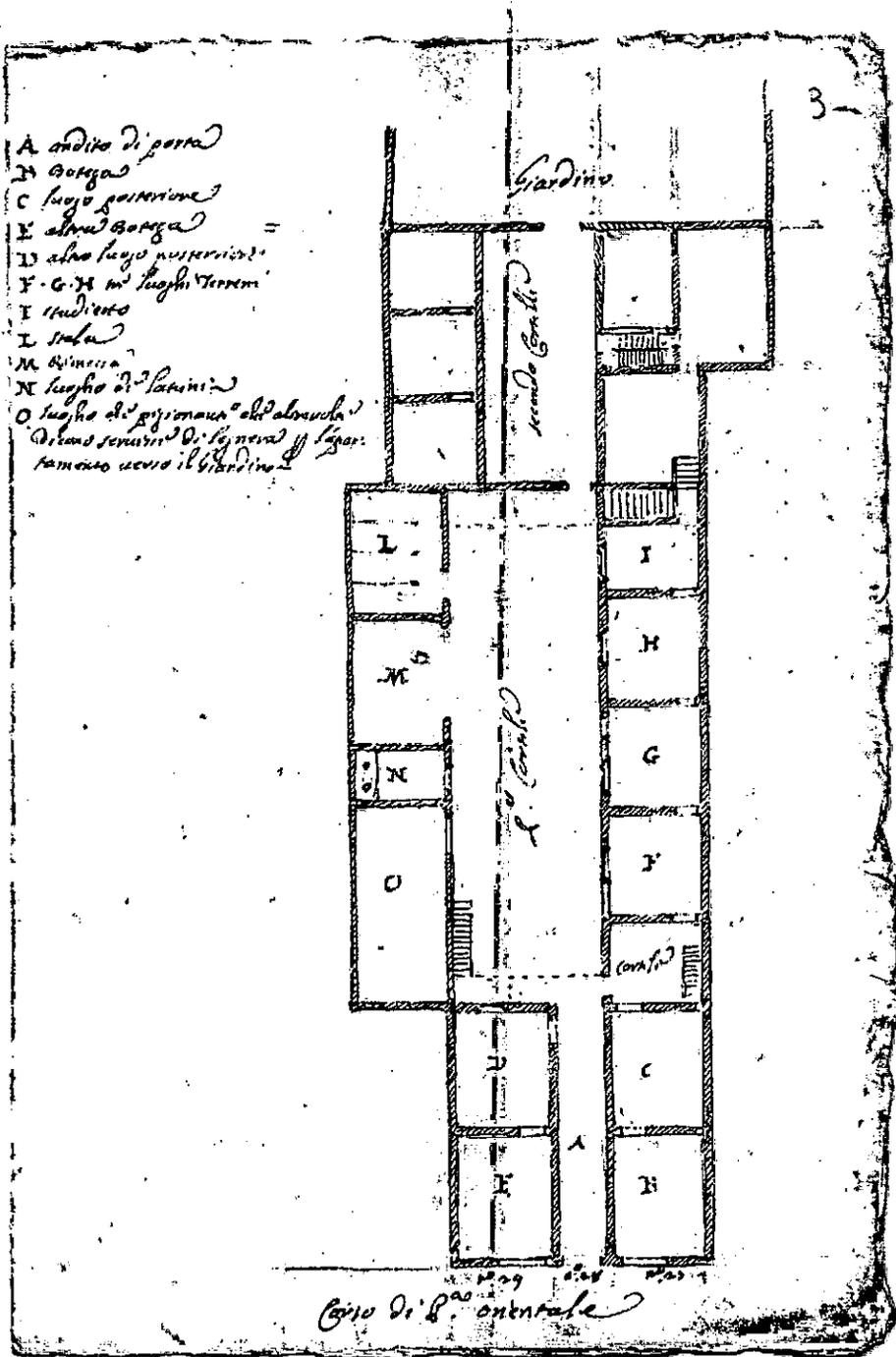
<sup>80</sup> Tra i documenti non sono stati trovati casi di abitazioni a tre piani; in genere si trattava, piuttosto, di case disposte su due “superiori inclusive usque ad tectum”, ovvero dotati di sottotetto.

<sup>81</sup> Si veda, per tutti, l'esempio della “domuncula” in santa Tecla di cui fa Fabbrica entrò in possesso per “dato in paga” nel 1575: essa era composta da “coquina, camera superiore, baltresca, pozzo, necessario, canepa”: cfr. AVFD, Cart. 257, f. 7.

<sup>82</sup> Tra le case “grandi” menzionate dai documenti spiccano la “casa alle Quattro Marie” nella parrocchia di San Raffaele, composta da 19 “appartamenti con bottega” (cfr. Cart. 236, f. 394), e la casa al Carrobbio di Porta Ticinese composta da 26 stanze e 5 botteghe che la Fabbrica acquistò come “dato in paga” da un suo debitore nel 1632 (cfr. Cart. 258, f. 4).

<sup>83</sup> Si tratta, del resto, della configurazione tipica degli edifici delle città medievali: si veda, per tutte, la sintesi di storia dell'architettura compiuta da C. TOSCO, *Il castello, la casa, la chiesa. Architettura e società nel medioevo*, Torino 2003.

<sup>84</sup> La mappa in questione si trova nella Cart. 231, f. 182, n. 2-3.



Se nel cuore medievale le case con orto o giardino erano una rarità, non così, invece, nelle zone periferiche, ove la presenza di tali superfici, come s'è detto, era sempre segnalata e puntualmente corredata di misure (e talora anche dell'indicazione delle "piantagioni" insistenti su di esse<sup>85</sup>).

Tanto nelle case grandi quanto in quelle piccole, infine, il numero delle stanze risultava distribuito in modo ampiamente disomogeneo fra i piani inferiori e quelli superiori: in genere, infatti, il grado di articolazione interna delle abitazioni tendeva ad aumentare man mano che si saliva da un piano all'altro, raggiungendo il suo acme nel sottotetto, frazionato in una quantità di vani pari, al minimo, a tre volte quelli esistenti al piano "terraneo"<sup>86</sup>. È interessante osservare, peraltro, che a una simile organizzazione strutturale corrispondevano, in genere, modalità giuridiche di occupazione degli spazi nettamente differenziate: se i piani nobili<sup>87</sup> erano locati - talora integralmente, talaltra in singole frazioni (gli "appartamenti di casa") - a livello o a fitto semplice, i sottotetti costituivano, invece, il regno dei subaffittuari, ciascuno alloggiato, da solo, coi propri "compagni" o con la propria famiglia, in una stanza che spesso fungeva da spazio alloggiativo e lavorativo insieme<sup>88</sup>.

La sovrapposizione fra luoghi di lavoro e luoghi di vita, come s'è detto, era un fenomeno eccezionalmente diffuso nelle città d'Età moderna<sup>89</sup>, e Milano non pare in alcun modo sottrarsi alla regola: non sempre, tuttavia, il lessico immobiliare - persino quello più vicino e attento alla vita materiale degli edifici - era in grado di rendere conto di un

---

<sup>85</sup> Le misure, in effetti, non erano l'unica informazione fornita su terreni, orti e giardini: in molti casi gli architetti specificavano anche le tipologie di "frutti" e "piantagioni" insistenti su di essi, nonché l'eventuale vicinanza a rogge e, più in generale, le modalità del loro adattamento. Si veda, per tutte, la perizia effettuata a metà Seicento sulla "casa alle Cassinelle", nei Corpi Santi di San Babila, ove nel "giardino o sia ortaglia" di "pertiche 6", campeggiano 247 viti "a pergola da vino buone", 8 viti "grame", 22 "viti novelle non a vino", 267 "scarioni", 4 castagni, 5 gelsi, 23 "cantiloni", 2 alberi di noce, 62 cespugli di rose, 2 ceppi di noccioli e 4 di fichi. Nell'orto, specifica puntualmente l'architetto, si trova anche "la tromba che serve per l'adattamento di esso con canna di cotto in giro al pozzo, et giuoco di legno et ferro per essa con due ale di muro coperte di tetto". Sulla casa alle Cassinelle cfr. § 3.5.

<sup>86</sup> Si vedano, per tutti, gli esempi di una casa sita nella parrocchia di Santo Stefano in Brolo, composta da 3 "luoghi" inferiori, 8 superiori e un sottotetto diviso in 12 stanze; della casa in S. Michelesotto il Duomo in cui "si essercita l'ufficio della Dogana", dotata di "una bottega verso strada", 6 "luoghi in terra", 17 "superiori", 3 solai, 4 cantine più altre 2 stanze terranee riservate in esclusiva all'ufficio della dogana; di un "sedime cum apotheca magna" anch'esso ubicato in San Michele sotto il Duomo, che nel 1602 risultava composto da "baltresca, curia parva coperta, pozzo necessario cantina sette camere superiori e tre a piano terra verso la piazza": cfr. Cart. 235, f. 278.

<sup>87</sup> Dai documenti par di capire che il "piano nobile" fosse considerato il "piano terraneo", nel caso in cui nell'immobile non vi fossero botteghe, oppure il primo, qualora invece al piano terra fossero presenti insediamenti produttivi e/o commerciali.

<sup>88</sup> Questo era, in specie, il caso dei facchini oppure, ancora, dei tessitori, le cui botteghe erano generalmente ubicate non a piano terra, bensì nei sottotetti: al riguardo si veda S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.

<sup>89</sup> Cfr. C. TOSCO, *op. cit.*; R. SARTI, cit.

intreccio di funzioni talmente flessibile e dinamico da sfuggire a qualsiasi tentativo d'inquadramento e rilevazione.

Soltanto in via del tutto fortuita e occasionale, infatti, le fonti sono in grado di gettare luce sugli *usi* effettivi – spesso molteplici - dei singoli ambienti<sup>90</sup>; nella quasi totalità dei casi, per contro, le descrizioni dell'articolazione interna degli immobili permangono volutamente generiche e imprecise<sup>91</sup>, tant'è che le stanze, finanche nelle relazioni architettoniche più dettagliate ed accurate, risultano di norma definite coi termini, in larga misura intercambiabili, di “luoghi” o “camere”, affiancati, ancora una volta, da diminutivi (“camerino”, “luoghetto”, “camera parva”) e accrescitivi (“camera grande”) cui era attribuito il compito di sopperire all'omissione, pressoché generalizzata, delle loro misure. Non si deve credere, tuttavia, che, nel secolo preso in esame, il vocabolario utilizzato per descrivere l'organizzazione interna delle abitazioni rimase totalmente statico e uniforme: tanto gli atti notarili quanto gli scritti degli architetti, infatti, denunciano un graduale, ma inarrestabile arricchimento del lessico delle stanze, presumibilmente correlato alla progressiva differenziazione e specializzazione delle stesse. Una simile evoluzione può esser colta più facilmente suddividendo il secolo in esame nei due cinquantenni 1570-1620 e 1621-1670, ed osservando all'interno di ciascuno di essi le trasformazioni, o le inerzie, delle parole impiegate per descrivere i singoli ambienti.

Nei primi cinquant'anni considerati il vocabolario degli interni pare relativamente uniforme: fra Cinque e Seicento, in altri termini, la mancanza d'indicazioni circa l'uso delle stanze e dei vani regna ancora sovrana. Fanno eccezione i vocaboli afferenti alle cucine, già relativamente numerosi (i documenti, in effetti, fanno menzione di “coquine”, “cucinette”, “dispense” e “dispensini”<sup>92</sup>) e la segnalazione, altrettanto precisa e puntuale,

---

<sup>90</sup> Più di ogni altra fonte, sono i memoriali degli affittuari a rivelare simili intrecci funzionali. Si veda, a titolo d'esempio, la supplica, datata 1675, del “pattaro” Giuseppe Besozzi, alloggiato nell'appartamento n. 16 della “casa alle Quattro Marie”, che si lamentava del fatto che “vi è lo spatio di botega che non ha comodità di camino, per il che il supplicante non se ne può servire per far cucina con suo grande di scomodo, stando in quello a dormire la madre del medesimo, già avanzata in età”: cfr. AVFD, *Occorrenze particolari*, Besozzi Giuseppe. La polifunzionalità degli ambienti e dei vani non è, del resto, una peculiare caratteristica degli immobili milanesi: nella Venezia del Seicento, ad esempio, è documentato come i fondaci delle botteghe potessero esser utilizzati anche per ospitare la manodopera: cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit., p. 54.

<sup>91</sup> L'estrema genericità della denominazione degli ambienti pare, del resto, strettamente connessa alla loro estrema flessibilità funzionale: cfr., a titolo d'esempio, l'investitura semplice (datata 1626) di una bottega sita in San Lorenzo maggiore di fuori, “cum canepa terranea [...] in qua dicti conductores possint facere stallam”: Cart. 259, f. 88.

<sup>92</sup> Cfr. Cart. 248.

delle “camate” (ovvero delle stanze riscaldate<sup>93</sup>) nonché dei “luoghi” che “al presente servono da canepa<sup>94</sup>”, “solaro”, “necessario”. Tutte parole, è immediato osservarlo, evocatrici delle più elementari necessità umane (nutrirsi e conservare i cibi, ripararsi dal freddo, espletare le principali funzioni fisiologiche), e che lasciano aperta - come chiaramente testimonia la locuzione “luogo che al presente serve da [...]” - la possibilità di una repentina, del tutto plausibile variazione nella loro destinazione d’uso<sup>95</sup>. Non così nella categoria abitativa delle “case da nobile”, ove il linguaggio degli ambienti rivela la presenza di funzioni ben più specifiche e ricercate, che rinviano a registri afferenti, a un tempo, alle dimensioni della *socialità* (“sala”, “saletta”) e dell’*intimità* (“saletta segreta”, “studiolo”, “luoghetto ove si scrive”, “cortino particolare”)<sup>96</sup>.

Dapprima confinato alle sole dimore nobiliari, nel secondo periodo in esame (1621-1670) il processo di specializzazione funzionale delle stanze - complice, presumibilmente, anche il lento propagarsi degli effetti della cosiddetta “rivoluzione dei consumi”<sup>97</sup> - investì anche le abitazioni ordinarie (le “case”, senz’altra specificazione), ove fecero la loro timida, ma significativa comparsa “sale” e “salette”<sup>98</sup>, ed in cui, nel contempo, aumentò esponenzialmente il numero di stalle, cucine, pozzi, corti, scale e necessari definiti “ad uso esclusivo”<sup>99</sup>.

<sup>93</sup> Le stanze riscaldate potevano trovarsi indifferentemente a piano terra oppure ai piani superiori: sulle “camate” e la loro diffusione nelle case della Milano medievale cfr. E. SAITA, *op. cit.*

<sup>94</sup> Nella già citata perizia della “casa con sostra” alla Conca di Viarenna (Cart. 259, f. 86) si menziona, ad esempio, un “luogo serrato d’asse che al presente serve per canepa”. Anche il lessico delle cantine pare arricchirsi progressivamente di funzioni specifiche: nel 1598, in due “corpi di casa” attigui al Camposanto sono menzionate una “canepa da vino” e una “canepa da legna” (cfr. Cart. 235, f. 276), ed in entrambe era rigorosamente vietato svolgere qualsivoglia attività avesse a che vedere col fuoco. Nel 1623 (cfr. Cart. 236, f. 341) la cantina da vino “coi suoi vascelli della tenuta di circa brente 1000” fu concessa in affitto per 100 Lire imperiali l’anno al vinaio Gio Batta Rusca, il quale s’impegnò nel contratto di locazione a “non far chiacchiere né mangiare in detta canepa, ne meno portarvi dentro alcun fuoco che in occasione facesse danno a qualche vascello, et che dall’avemaria della sera sin a quella della mattina non possi andare in detta canepa ma volendo levare il vino lo pigli di giorno, ne meno puossi vendere vino à minuto ne farvi bettola, et nelli giorni di capitulo, et congregationi non habbi a scaricare, ne levare vino, ne aconciare vasselli, ne far altro rumore”.

<sup>95</sup> Nel 1605, ad esempio, in una casa sita nel circuito del Camposanto l’ “andito di porta coperto” fu trasformato in una “camera”: cfr. Cart. 235, f. 282. Persino le latrine potevano variare destinazione: nella sostra di Viarena, nel 1640 il “luoghetto tramezzato, qual serve per necessario, cinto di muro di due teste” fu trasformato in magazzino per riporre il carbone: cfr. Cart. 259, f. 49.

<sup>96</sup> Cfr. Cart. 231, 256, 258 e 269.

<sup>97</sup> Cfr. F. BRAUDEL, *Civiltà materiale*, cit.; D. ROCHE, *Histoire des choses banales. Naissance de la consommation XVIIe-XIXe siècle*, Paris 1997; R.A. GOLDTHWAITE, *Ricchezza e domanda nel mercato dell’arte*, cit.

<sup>98</sup> Cfr. AVFD, Cart. 248, 250, 259, 273.

<sup>99</sup> Cfr. Cart. 269 e *Occorrenze particolari* (Borsini Giulio, Besozzo Gian Giacomo e Gio Batta, Baldi Giacomo Filippo). Lo stesso “luogo commune”, ovvero la latrina, divenne col tempo sempre meno comune: cfr., a titolo d’esempio, l’edificazione (nel 1634) di quattro necessari “particolari” in una casa con due botteghe che aveva, in totale, 10 stanze, sita nella parrocchia di Santo Stefano in Brolo: Cart. 232, f. 7.

Le variazioni, seppur minime, riscontrate nel lessico dei notai e degli architetti di Fabbrica, dunque, paiono testimoniare di una lenta, benché inesorabile emersione, nella Milano seicentesca, di una nuova *cultura dell'abitare*, improntata a una più netta divisione fra spazio pubblico e spazio privato, a una maggior ricerca del *comfort* e dell'intimità e, insieme, a una concezione spaziale che prevedeva una più chiara separazione di funzioni e di vani all'interno degli alloggi.

In modo solo apparentemente paradossale, nei cambiamenti appena descritti una parte importante fu giocata dalla progressiva affermazione del regime di locazione "ad fictum"<sup>100</sup> e dalla diffusione della tipologia abitativa in cui maggiormente s'incarnava - *si materializzava* - siffatto modello gestionale: le già citate "case a pigione", peculiari insediamenti edilizi opportunamente suddivisi in appartamenti di diversa taglia e forma, funzionali a rispondere a esigenze abitative e lavorative eterogenee e, per ciò stesso, dotati di una configurazione morfologica altamente standardizzata, facilmente adattabile e riconvertibile a usi differenti<sup>101</sup>.

Propugnando un *modus habitandi* vieppiù spersonalizzato ed uniforme in seno ad un sistema sociale che, all'opposto, aveva nell'*homo hierarchicus* uno dei propri capisaldi, la diffusione di tali tipologie immobiliari, proprio nella misura in cui favorì una maggior promiscuità socio-professionale<sup>102</sup>, anziché veicolare un'omogeneità di comportamenti del tutto inconcepibile per i parametri culturali dell'epoca, ebbe, piuttosto, l'esito contrario d'indurre gli affittuari a rimarcare le loro differenze di *status* mediante dettagli architettonici sempre più raffinati ed ingegnosi, tutti variamente ispirati, in forme e modi commisurati alle possibilità individuali, ai più confortevoli e ricercati stili abitativi adottati dai membri dell'aristocrazia cittadina<sup>103</sup>.

Come si documenterà più accuratamente nei prossimi paragrafi, la tendenza alla *standardizzazione* imposta dai contratti "a pigione" si tradusse, in altri termini, in una

---

<sup>100</sup> I modi, e i tempi dell'affermazione di questo sistema gestionale, che andò progressivamente sostituendo i contratti livellari, verranno puntualmente analizzati nella parte finale di questo lavoro.

<sup>101</sup> Emblema di siffatta tipologia abitativa è la casa alle Quattro Marie, di cui si parlerà diffusamente nelle prossime pagine. Non si tratta, ancora una volta, di una categoria immobiliare esclusiva del panorama edilizio milanese: al riguardo cfr. i saggi contenuti in *D'une ville à l'autre*, cit.

<sup>102</sup> Si veda, ad esempio, la casa con otto appartamenti con bottega che la Fabbrica possedeva "nel circuito del Camposanto", nei pressi del Verzaro (cart. 235, f. 272): nel 1597 le otto unità abitative erano affittate, rispettivamente, a "Gio Pietro Creva e Gio Batta Quaglia formagiari, Gio Ambrogio Gavazzi fondegario, Francesco Vigo detto Pensino merzaro, Gio Antonio Bazzi qual vende pane et fa cervellaria, Bernardo Rinizio pattaro, Gio Antonio Brambilla che vende vielli et fa pellataria, Domenico Fiorentino pattaro". Sulla commistione socio-professionale propria di molti caseggiati di medio-grandi dimensioni cfr. anche § 3.3.

<sup>103</sup> *Ibidem*.

spasmodica, continua ricerca della *distinzione*<sup>104</sup> che, inevitabilmente, rese i comportamenti abitativi degli inquilini milanesi ancor più permeabili alle influenze del modello nobiliare, contribuendo, per quella via, ad accelerare la transizione dalla tradizionale *concezione globale* dell'abitare, imperniata sull'idea della casa come "luogo polifunzionale"<sup>105</sup> in favore di un sistema culturale più propenso ad accordarle la funzione di "luogo separato della riproduzione e del consumo, come tale appropriato e valorizzato da parte dell'unità familiare"<sup>106</sup>.

Una trasformazione di così ampia portata avvenne, è bene sottolinearlo, con eccezionale lentezza e gradualità, e soltanto con la Rivoluzione Industriale si raggiunse il vero punto di rottura fra l'*antico* e il *nuovo regime abitativo*<sup>107</sup>. Anche sotto questo profilo, si può comunque affermare che l'Età moderna costituì, a tutti gli effetti, un'epoca di passaggio, permeata sino in profondità da contraddizioni, incoerenze, ambiguità, inedite mescolanze fra vecchio e nuovo.

---

<sup>104</sup> Sui giochi del prestigio e i meccanismi della distinzione sociale, oltre ai classici lavori di T. VEBLER, *La teoria della classe agiata*, Milano 1969 [Ed. orig. 1899], G. SIMMEL, *La filosofia del denaro*, Torino 1977 [Ed. orig. 1900], N. ELIAS, *La società di corte*, Bologna 1980, e di P. BOURDIEU, *La distinzione. Critica sociale del gusto*, Bologna 1983, cfr. M. DOUGLAS-B. ISHERWOOD, *Il mondo delle cose. Oggetti, valori, consumo*, Bologna 1984; P. BURKE, *Scene di vita quotidiana nell'Italia moderna*, Bari 1988; ID., *Res et verba: conspicuous consumption in the early modern world*, in "Consumption and the world of goods," a cura di K. D. DILIP, London, 1993, pp. 148-61; D. ROCHE, *Histoire des choses banales*, cit. Il processo di continua innovazione dei consumi che la concorrenza fra i ceti sociali produceva nelle società di *Ancien Régime* è, del resto, alla base anche della copiosa legislazione che fu approntata dai ceti dirigenti cittadini ai fini di disciplinare i consumi di lusso. Sulle leggi suntuarie cfr. il recente *Disciplinare il lusso. La legislazione suntuaria in Italia e in Europa tra Medioevo ed Età moderna*, a cura di M. G. MUZZARELLI-A. CAMPANINI, Roma, 2003, e la bibliografia ivi citata. Al riguardo mi permetto di rinviare anche a M. BARBOT, "Aguagliarsi almen col vestire alla nobiltà". *Leggi suntuarie, gerarchie sociali e congiunture economico-politiche a Milano in Età moderna (secc. XVI-XVIII)* in "Balbisei. Ricerche storiche genovesi", n. 0 (2004), pp. 109-139 ([www.balbisei.unige.it](http://www.balbisei.unige.it)).

<sup>105</sup> Cfr. C. TOSCO, *op. cit.*, p. 16.

<sup>106</sup> La rivoluzione della nozione di *abitare* è ben messa in evidenza dal sociologo urbano Antonio Tosi, laddove afferma che essa si tradusse nel "passaggio, compiutosi gradualmente nei secoli compresi fra il Medioevo e la Rivoluzione Industriale, da una *concezione globale* - legata alla presenza della famiglia estesa, alla pluralità di funzioni da essa svolte, alla caratteristica comunitaria dell'organizzazione sociale - ad una *concezione socializzata*. Da esperienza complessa e articolata a livello dell'intero sistema insediativo, l'abitare passa, in altri termini, a funzione specifica, inscritta in uno spazio delimitato [...]. Ancora nelle società immediatamente precedenti a quelle industriali, abitare era un'esperienza complessa, che si integrava coi diversi aspetti dell'esperienza sociale e inglobava molteplici funzioni, anche produttive"; viceversa, la nozione contemporanea di abitare implica "un sistema di valori costruito attorno all'esperienza della domesticità; il corrispondente schema spaziale che prevede l'abitazione come spazio distinto da quello pubblico e da quello lavorativo, e separazioni di funzioni e di vani all'interno dell'alloggio; il carattere specialistico della produzione di abitazioni": cfr. A. TOSI, *Abitanti*, cit., p. 4. Tutti gli studiosi che si sono occupati dell'argomento ritengono che una parte importante in questa rivoluzione sia stata giocata dalla progressiva diffusione; presso gli altri strati sociali, del modello abitativo tipico dell'aristocrazia urbana: per tutti, cfr. H. LEFEBVRE, *La vie quotidienne dans le monde moderne*, Paris 1968; E. POLEGGI, *Palazzo, casa, bottega*, cit., ed i saggi contenuti in *D'une ville à l'autre*, cit. è in *Aspetti dell'abitare in Italia*, cit.

<sup>107</sup> Cfr. A. TOSI, *Abitanti*, cit., e la bibliografia ivi citata.

Di tali incoerenze e mescolanze il lessico immobiliare ci restituisce, in qualche misura, gli echi e i riflessi, soprattutto nelle parole che più direttamente chiamano in causa la caratteristica a parer di molti maggiormente qualificante l'*antico regime abitativo*: la commistione, già ricordata, fra luoghi di vita e luoghi di lavoro. In effetti, è precisamente laddove sia in gioco la volontà di separare artificiosamente funzioni che, nella realtà, erano strettamente ed inscindibilmente intrecciate, che il linguaggio dei notai e degli architetti ambrosiani svela in modo più efficace e immediato tutte le incongruenze di un modello abitativo ancor largamente *in costruzione*.

S'è già detto, al riguardo, che le strutture materiali variamente identificate come "case" potevano nascondere, dietro accezioni all'apparenza inclini ad escludere lo svolgimento di attività lavorative, un intimo sovrapporsi di *spazi, usi e funzioni*: lo stesso succedeva con gl'immobili qualificati come luoghi di lavoro, sovente destinati anche ad impieghi residenziali<sup>108</sup>. A maggior ragione, poi, una simile ambiguità si manifestava in seno alle locuzioni in cui l'esistenza di una commistione – e al tempo stesso di una separazione – funzionale era esplicitamente richiamata: gli edifici designati come *case e botteghe*, nelle loro molteplici declinazioni ("casa con bottega", "bottega con casamenti", "bottega con edifici", "appartamento di casa con bottega", "bottega con superiori"). Comprendere quali realtà fisiche, e quali pratiche abitative, si celassero dietro simili definizioni è impresa quantomai complessa. Sotto il profilo squisitamente morfologico, si può affermare, in linea generale, che i termini "casa con bottega", "bottega con casamenti", "bottega con edifici" si riferissero a unità immobiliari singole munite di bottega, mentre gli "appartamenti con bottega" e le "botteghe con superiori" corrispondessero a frazioni di unità più vaste<sup>109</sup>, di norma disposte su due piani d'altezza più il sottotetto, con le stanze ad uso residenziale collocate ai piani superiori, gli spazi riservati alla produzione e/o al commercio ubicati al pian terreno<sup>110</sup> e il fondaco, altresì detto "luoco posteriore", sito (quando presente) nel retro della bottega<sup>111</sup>.

---

<sup>108</sup> Si veda, per tutti, il caso della "casa ove si esercisce l'Osteria di Santa Anastasia" nella parrocchia di San Bartolomeo, citato in AVFD, Cart. 269, f. 19 (1640) o, ancora, l'investitura semplice (datata 1626) di una di "apotheca una, in quae apotheca una [...] fit coquina": cfr. Cart. 258, f. 88.

<sup>109</sup> Questo è il caso, in generale, delle già citate "case da pigione".

<sup>110</sup> Con esposizione, a seconda dei casi, su "corte", su "strada" o su "piazza". Sull'importanza dell'esposizione di stanze e botteghe cfr. § 5.1.

<sup>111</sup> Non tutte le botteghe erano, in effetti, provviste di magazzino, tant'è che spesso la funzione di magazzino era svolta dalla cantina o dal solaio: al riguardo si veda, per tutte, l'investitura di un sedime di casa con due botteghe, di cui una "verso strada", e l'altra "sive fondeggho", ma con "canepa": cfr. Cart. 236, f. 337.

Se, abbandonando quest'affresco inevitabilmente statico ed approssimativo, si presta maggior attenzione alla cronologia, emergono, in compenso, cambiamenti lessicali di tutto rilievo. Il calcolo delle frequenze con cui i cinque lemmi appena citati compaiono nell'arco dei cent'anni oggetto d'indagine (suddivisi, in quest'occasione, in quattro intervalli d'ampiezza omogenea: 1570-1595, 1596-1620, 1621-1645, 1646-1670) mostra, in effetti, come il loro impiego subisca una significativa evoluzione, rivelatrice, a sua volta, di più profonde dinamiche socio-economiche e demografiche: se nel primo periodo (1570-1595) i vocaboli in questione sono tutti variamente presenti nel linguaggio degli *abitanti della città*, non così nel secondo, ove le "botteghe con edifici" e le "botteghe con casamenti"<sup>112</sup> cedono il passo alle "botteghe con superiori" e agli "appartamenti di casa con bottega", venendo menzionate, all'interno delle fonti, via via più raramente (tanto da diventare, a partire dal secondo periodo, largamente minoritarie). Siffatto cambiamento lessicale, lungi dall'esser casuale, si spiega, presumibilmente, col progressivo frazionamento cui andarono incontro molti stabili di ampie dimensioni, fenomeno che - quantomeno nel caso degli immobili della Fabbrica del Duomo - si produsse grossomodo fra l'ultimo decennio del XVI e l'inizio del XVII secolo, facendo sì che svariate "case con bottega" venissero suddivise in unità edilizie via via più ridotte<sup>113</sup>, destinate ad accogliere *uomini e attività* che la favorevole congiuntura attraversata in quegli anni dall'economia ambrosiana continuava senza sosta ad attrarre in città<sup>114</sup>.

Dal 1621 il panorama linguistico cambia, invece, ancor più sottilmente, ed in senso parzialmente inverso a quello appena indicato: se le diciture relative alle "case con bottega" continuano a permanere minoritarie, il termine "bottega con superiori", nel contempo, viene gradualmente soppiantato dall'omologo "appartamento di casa con bottega". Un cambio di denominazione all'apparenza irrilevante e quasi impercettibile, ma che rivela, a un'analisi più attenta, un'inversione di sguardo di non poco momento, indicativa, a sua volta, di un deciso mutamento del contesto socio-economico generale: s'è già avuto modo di dire che, dal cosiddetto *turning point* del 1619, l'economia urbana

---

L'assenza di fondaci o cantine, come s'è già accennato, era sempre puntualmente segnalata negli atti notarili, giacché contribuiva a svalutare economicamente gli immobili. Al riguardo cfr. § 5.1.

<sup>112</sup> Entrambi i termini compaiono negli atti notarili e nelle relazioni degli architetti sino ai primi anni del Seicento.

<sup>113</sup> Come si vedrà nella parte finale di questo lavoro, un simile processo andò di pari passo con la progressiva affermazione del sistema di gestione "a pigione" a svantaggio del regime livellario. Il frazionamento delle unità immobiliari, inoltre, produsse in molti casi un deciso aumento della rendita: su questo punto cfr. § 3.5 e Cap. V.

<sup>114</sup> Sulle dinamiche economico-demografiche della Milano cinque-seicentesca, cfr. il Capitolo I.

iniziò a dar segno di crescenti difficoltà, destinate ad acuirsi in occasione dell'ondata pestilenziale del 1629-1631. Di simili difficoltà sono un chiaro sintomo le continue, reiterate suppliche avanzate dagli affittuari della Fabbrica - intensificatesi soprattutto nel decennio 1624-1634 - affinché l'istituzione concedesse loro l'autorizzazione a "murare" (ovvero a chiudere, a scopi fiscali<sup>115</sup>) le botteghe site nei loro appartamenti, nonché il visibile aumento, registratosi più o meno nello stesso periodo, di "botteghe et appartamenti di casa con bottega" che - così nei verbali capitolari di quegli anni - "vanno sfitti, et vodi, et no si riesce à afitarli"<sup>116</sup>.

A partire dal 1617-18<sup>117</sup>, la recessione degli anni Venti e Trenta del XVII secolo ebbe, in effetti, l'esito di determinare una transitoria battuta d'arresto nel *mercato locativo* delle strutture produttive e commerciali urbane<sup>118</sup>, inducendo la Fabbrica del Duomo a procedere a una temporanea riconversione di tali strutture, molte delle quali furono tramutate, spesso su richiesta degli stessi affittuari, in unità esclusivamente residenziali<sup>119</sup>.

Di un simile cambiamento è testimone indiretta anche la variazione di vocabolario

---

<sup>115</sup> La muratura era funzionale a "non pagar la tassa" gravante sulle botteghe: al cfr. si veda, per tutte, la supplica avanzata da Gio Seregni, fittabile di un appartamento nella casa alla Strada Marina, il quale nel 1628 chiese e ottenne dalla Fabbrica di murare due usci dell'alloggio, giacché "nella casa ci sono due luochi, quali hanno un uscio verso strada pei quali il suplicante ogni anno viene constretto à pagar la tassa per la metà, benché li detti luochi siino abitati solo per camere, e non per botteghe [...], e così dice il suplicante che saria di necessità far serare li duoi uschi verso strata acciò il suplicante non sii constretto à pagare la tassa, il che non è di ragione, non havendo il suplicante l'utile, non habbi neanche il danno": cfr. Cart. 231, f. 159.

<sup>116</sup> Cfr. AVFD, Registro delle Ordinazioni Capitolari n. 36.

<sup>117</sup> In un memoriale datato 1617, indirizzato alla Congregazione del Patrimonio affinché provvedesse a "far essentare da le tasse ordinarie et straordinarie" alcuni immobili inaffittati, i fabbricieri indicarono come "sfitti, et vodi" alloggi dall'elevato valore commerciale quali "tre apartamenti con sue boteghe nella parochia di Santa Tecla"; "tre boteghe coi suoi superiori sotto il Coperto de li Figini"; "otto botteghini annessi al muro della Regia Corte coperti di tolla": cfr. Cart. 236, f. 308.

<sup>118</sup> A titolo d'esempio, nel 1631 delle 53 "botteghe" (singole, o "appartamenti di casa con bottega") che la Fabbrica possedeva su Piazza Duomo, 12 furono "murate", e 15 andarono "sfitte": cfr. AVFD, Cart. 236, 237, 238, 247, 248. Le difficoltà ad affittare, a più riprese segnalate dai verbali capitolari, che lamentavano come, a distanza di mesi dalla pubblicazione delle "cedole", nessun candidato si presentasse alle aste organizzate presso il Camposanto, indussero la Fabbrica a sospendere per qualche anno la procedura dell'incanto, privilegiando la realizzazione di trattative private. Così si legge, ad esempio, in un'ordinazione capitolare datata 1633: "se gli è persona alcuna qual voglia torre à fitto gl'infrascritti immobili debitamente referendo, voglia comparire inanzi alli detti Molto Ill. Rettore, et Deputati in Campo Santo di Milano, nel termine di giorni 15 prossimi à far la sua oblazione in scritto, et si daranno per aboccati à chi farà miglior oblazione, se cossi però piacerà à detti signori Deputati et à loro arbitrio, con che però detto abbotatore nomini prima la sigurtà che vorà dare à satisatione d'essi Deputati et faccia il suo competente deposito appresso al Thesoriero d'essa VFD, conforme al solito". I beni cui si riferisce l'ordinazione in questione erano 8 botteghini annessi al muro della Regia Corte, 5 appartamenti con bottega, due botteghe e un appartamento siti sotto il Coperto dei Figini, un "botteghino" al Laghetto "ove si vende legname", una casa "posta dietro il Naviglio tra Porta Romana e Porta Lodovica": cfr. AVFD, Cart. 276, f. 2.

<sup>119</sup> Cfr. AVFD, *Occorrenze particolari*. La riconversione di molte botteghe in "camere" è documentata anche nella Venezia sei-settecentesca, ove fu determinata non da una situazione di crisi, bensì dalla necessità di far fronte a un incremento demografico altrimenti insostenibile: cfr. J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit.

riscontrata nei documenti: il passaggio dalla dicitura “botteghe con superiori” alla locuzione “appartamenti di casa con bottega” (o, più semplicemente, “appartamenti di casa”) denota, in effetti, un netto mutamento delle modalità di concepire tali architetture, da luoghi *prevalentemente* di lavoro (botteghe dotate di stanze) a luoghi *accessoriamente* di lavoro (appartamenti muniti di bottega), in una generalizzata, diffusa metamorfosi lessicale<sup>120</sup> in cui la dimensione economica del *lavorare* cedette gradualmente il passo a quella, più propriamente sociale, dell’*alloggiare*.

Non è un caso, da questo punto di vista, che il termine “bottega con superiori” sia ricomparso (dapprima nel lessico dei notai e degli amministratori pubblici, poi in quello degli architetti, infine in quello degli affittuari) soltanto a metà degli anni Cinquanta del XVII secolo<sup>121</sup>: fu proprio quello, infatti, il periodo in cui, a parere di tutti gli studiosi che si sono sinora occupati dell’argomento, l’economia ambrosiana cominciò a mostrare i segni di una lenta, graduale ripresa<sup>122</sup>.

Su quest’aspetto – e, più in generale, sui riflessi della crisi seicentesca sulle caratteristiche materiali dello spazio urbano – si avrà modo di tornare in seguito. Conviene, ora, passare brevemente in rassegna le strutture architettoniche esplicitamente qualificate, dai documenti, come immobili a destinazione esclusivamente lavorativa. La casistica afferente a questa categoria edilizia, finanche sotto il profilo meramente quantitativo, è, già di per sé, visibilmente più ampia e più ricca di quella riscontrata nelle altre due tipologie immobiliari: le fonti, infatti, fanno variamente menzione di “osterie”, “sostre”<sup>123</sup>, “botteghe” *tout court*, “lavorerii”, “botteghe con spacio di vendita”, “botteghe di piazza”, “botteghe di strada”, “botteghini di legno coperti di tela”, “botteghini coperti di tolla”, “siti di vendita”<sup>124</sup> con o senza “tende” e “banchetti”<sup>125</sup>.

---

<sup>120</sup> Si tratta, in effetti, di una convenzione adottata in tutte le tipologie documentarie prese in esame.

<sup>121</sup> Cfr. AVFD, *Occorrenze particolari*, Langlois Giovanni e Andrea, 1654.

<sup>122</sup> Generalmente si fa risalire l’inizio della ripresa col ripristino della pace, sancito dal trattato dei Pirenei del 1659: cfr. A. DE MADDALENA, *L’economia milanese in età spagnola*, cit.; ID., *Prezzi e aspetti di mercato in Milano durante il secolo XVII*, Milano 1950; D. SELLA, *L’economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit.; ID., *Lo Stato di Milano in età spagnola*, cit.; L. FACCINI, *op. cit.*; G. ALEATI-C. M. CIPOLLA, *op. cit.*; S. D’AMICO, *Immigrazione e ripresa economica a Milano dopo la peste del 1630*, cit.; G. DE LUCA, *op. cit.*

<sup>123</sup> Benché entrambe le tipologie fossero, in realtà, parzialmente adibite ad uso residenziale, tant’è che le osterie erano sempre indicate, come s’è già accennato, col termine di “casa ove si fa l’Osteria”: cfr. cart. 247, f. 82.

<sup>124</sup> In verità non sempre la differenza fra “siti” e “botteghini” era chiara: uno spazio di terra poteva, in effetti, rapidamente trasformarsi in botteghino. V’è poi da considerare l’effetto di tutti i possibili giochi d’interferenze fra tali strutture: in un’investitura d’inizio Seicento si parla addirittura di una “botega con botteghino et spatio di botega” (AVFD, *Occorrenze particolari*, Chiapetta Bartolomeo). Lo stesso termine

Un secondo livello di specificazione sovente impiegato per qualificare tali strutture – in particolare le “botteghe”, locuzione destinata altrimenti a rimanere oltremodo generica, onnicomprensiva, in ragione di ciò inevitabilmente ambigua – era, poi, quello dell’indicazione dell’attività professionale che si poteva (*si doveva*) praticare al loro interno. Anche da questo punto di vista, tuttavia, le testimonianze prese in esame – specie quelle notarili – segnalano, nel volgere del tempo, un’evoluzione lessicale indubbiamente degna di nota: se la destinazione d’uso di “botteghe” e “botteghini” (“da speciario”, “da aromatario”, “da fondegaro”, “da zavattino”, “da pattaro”, etc.) è un’informazione presente in oltre il 60% degli atti di locazione stipulati nel periodo 1570-1620, non così nel cinquantennio successivo, ed in particolare nei vent’anni compresi fra il 1630 ed il 1650, ove l’indicazione della *funzione* di tali strutture risulta, per converso, più spesso omessa che non esplicitata<sup>126</sup>.

Ancora una volta, conviene astenersi dal liquidare con sufficienza o superficialità l’emersione di questa nuova convenzione definitoria: piuttosto, pare più ragionevole porla in relazione alle difficoltà cui, come s’è già accennato, l’attività di locazione della Fabbrica andò incontro in corrispondenza della fase acuta della crisi seicentesca, grossomodo collocabile a cavallo della peste manzoniana.

In un contesto in cui, nel breve lasso di qualche anno, gli affittuari si trasformarono da *merce abbondante a merce vieppiù rara e preziosa*<sup>127</sup>, si può ben comprendere, in effetti, come i proprietari – la Fabbrica, *in primis* – abbiano cercato di rivedere le loro strategie immobiliari alla luce di una maggior flessibilità e adattabilità alle nuove condizioni socio-economiche in cui versava la città: se, in altri termini, nel corso della florida “estate di San Martino” di fine Cinquecento, a fronte di una domanda d’alloggi sospinta al rialzo da una dinamica economico-demografica ancor decisamente espansiva, il problema più pressante che i fabbricieri si erano trovati ad affrontare era stato quello di gestire, con provvedimenti

---

“bottega” era estremamente ambiguo: nei patti d’affitto degli spazi su Piazza Duomo si recita, ad esempio, “le sudette botteghe o siino banchi” (cfr. Cart. 197).

<sup>125</sup> Talora dei banchetti erano fornite anche le misure: si veda, per tutti, il caso dell’investitura fatta nel 1570 a Gio Batta Leva di uno spazio di vendita, con la concessione di piantare un banchetto “che no saria di lunghezza maggiore de brazza 3 et de larghezza de brazza 1” (Cart. 235, f. 259).

<sup>126</sup> Dopo il 1621 la percentuale in questione, in effetti, scende al 37% (e nel decennio 1630-1640 non supera addirittura il 18% dei casi).

<sup>127</sup> E’ quanto emerge anche dalle vivide preoccupazioni espresse nei verbali capitolari di quegli anni: Cfr. AVFD, Registri delle Ordinazioni Capitolari n. 36 e 37.

a un tempo *regolativi e clientelari*<sup>128</sup>, una geografia delle attività commerciali e produttive che avrebbe, altrimenti, corso il rischio di svilupparsi senz'ordine e criterio, la brusca battuta d'arresto indotta dallo *shock* demografico degli anni Trenta del XVII secolo li indusse, per converso, a svincolare molte botteghe e botteghini da rigide, ingombranti destinazioni d'uso, che ne avrebbero ulteriormente limitato le già ridotte ed esigue opportunità d'allocazione.

### 3.3. Immobili a misura d'uomo o uomini a misura d'immobili?

Il processo di *defunzionalizzazione* appena segnalato non si verificò, in verità, in modo uniforme e generalizzato. Non tutte le destinazioni d'uso segnalate dai documenti, in effetti, erano dettate da mere istanze regolative o gestionali, poiché molte attività professionali erano materialmente vincolate ad esser praticate in peculiari architetture, proprio per questa ragione difficilmente riconvertibili o riadattabili ad altri impieghi.

Giunti a questo punto conviene, dunque, complicare ulteriormente il quadro d'analisi e volgere lo sguardo ai complessi rapporti fra gli *uomini* e le *case*, ponendo al centro dell'attenzione l'esplorazione dei nessi intercorrenti fra le caratteristiche fisiche degli immobili, da un lato, e le caratteristiche sociali e professionali di coloro che li occupavano, dall'altro. Fino a che punto, in altri termini, le strutture di cui si parla in queste pagine erano *a misura d'uomini*? Per tentare di rispondere a una simile domanda, che chiama direttamente in causa la relazione fra le dimensioni *materiale* e *sociale* degli usi dello spazio, conviene nuovamente distinguere – seguendo ancora, nel farlo, le ripartizioni operate dai documenti - fra le architetture ad impiego puramente residenziale e le strutture a destinazione mista o esclusivamente lavorativa.

Per quanto riguarda gli ambienti ad uso alloggiativo<sup>129</sup>, si può affermare, in linea generale, che le gerarchie sociali trovassero sempre e comunque il modo d'esprimersi, seppur in gradi e forme eccezionalmente variegati, nel linguaggio architettonico delle strutture immobiliari.

---

<sup>128</sup> Molti patti locativi, in effetti, riservavano in via esclusiva ai titolari del contratto d'affitto la possibilità d'esercitare talune professioni, impegnando la Fabbrica e i suoi agenti a reprimere la concorrenza abusiva. Eclatante è, al riguardo, il caso dei pattari e degli zavattini succedutisi nella "casa alle Quattro Marie", protetti da patti locativi che li tutelavano dalla concorrenza di altri esercenti il loro stesso mestiere: cfr. Cart. 236, 237, 238.

<sup>129</sup> Utilizzo quest'aggettivo per contrapporlo al termine "lavorativo". Adottare l'aggettivo "abitativo" sarebbe improprio ed ambiguo, giacché l'abitare, come s'è detto, nell'accezione globale propria delle società tradizionali includeva tanto le funzioni alloggiative quanto quelle lavorative.

Ciò vale, soprattutto, per le tipologie edilizie che, nel repertorio linguistico degli abitanti della città, incarnavano i due modelli maggiormente antetici e contrapposti di *modus habitandi*: la “casa da nobile”, altresì detta “civile habitatione”<sup>130</sup>, e la “casa da massaro” o da “ortolano”, una categoria immobiliare che, a ulteriore conferma dell’ingombrante, invasiva presenza della campagna fra le mura urbane, risultava tutt’altro che assente dal panorama edilizio milanese.

Per comprendere in quali elementi si manifestassero, concretamente, le differenze fra tali tipologie abitative, può essere utile il raffronto, diretto e immediato, che la documentazione consente di effettuare fra due “corpi di casa” (l’uno, per l’appunto, qualificato “da nobile”, l’altro denominato “da massaro”) ubicati in un’unità immobiliare dalla vita materiale eccezionalmente lunga e avventurosa<sup>131</sup>: il già citato “sedime alla Strada Marina”, sito nel Borgo del Monforte presso la parrocchia di San Babila di fuori, di cui la Fabbrica era entrata in possesso nel 1519 acquistandone il dominio utile dal “Signor” Stefano Boverio per 550 “Scudi d’oro del Sole”<sup>132</sup>. Nel 1597, poco prima che la porzione “civile” fosse gradualmente trasformata in una “casa da pigione”, l’architetto di Fabbrica condusse una minuziosa visita al sedime, redigendo una descrizione dei due corpi di casa<sup>133</sup> che risulta d’eccezionale interesse ai fini di cogliere le concrete modalità d’articolazione del rapporto fra *strutture materiali e stratificazioni sociali*.

Prima di entrare nel merito di questa descrizione è bene, però, sgomberare prioritariamente il campo da alcuni possibili fraintendimenti: se è vero, anzitutto, che tutte le “case da nobile” di cui si fa menzione nelle carte d’archivio risultavano effettivamente abitate da aristocratici – seppur i dati fabbriceriali, in ragione della loro estrema esiguità, non possano in alcun modo esser considerati rappresentativi di una tendenza generale<sup>134</sup> –, ciò non implica, tuttavia, che tutti gli aristocratici abitassero, specularmente, soltanto in “case

---

<sup>130</sup> Tra le carte fabbriceriali non s’è trovata traccia, invece, del termine “palazzo”, che per contro in altre città pare esser apparso abbastanza precocemente: al riguardo cfr. i contributi raccolti in *L’edilizia privata nella Verona rinascimentale*, cit., nonché J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l’échange*, cit.; E. POLEGGI, *Palazzo, casa, bottega*, cit. Una possibile spiegazione dell’assenza di tale vocabolo dal lessico delle abitazioni nobiliari – ma si tratta di una pura ipotesi di lavoro – è che il termine “palazzo” fosse riservato in via esclusiva alle ben più pregiate case – e *casate* – patrizie.

<sup>131</sup> Sull’unità immobiliare in questione cfr. § 3.5.

<sup>132</sup> Cart. 230, f. 82: dall’atto notarile si apprende che ciascun Scudo aveva il valore di “Lire cinque et Soldi sei imperiali”.

<sup>133</sup> Cart. 231, f. 115-143.

<sup>134</sup> Nel secolo in questione, transitarono nel parco immobiliare della Fabbrica soltanto quattro immobili qualificati espressamente come “case da nobile”: oltre alla già citata Casa alla Strada Marina, le altre tre erano ubicate la prima nella parrocchia di Ss. Cosma e Damiano in Porta Nuova (cfr. Cart. 269), la seconda in Sant’Eufemia in Porta Romana (cfr. Cart. 256), la terza in San Lorenzo Maggiore in Porta Ticinese (cfr. Cart. 258).

da nobile”. Su questo punto i documenti paiono eccezionalmente espliciti: la presenza di “Nobili Signori” variamente titolati – talora registrati sotto mentite spoglie<sup>135</sup> –, è segnalata, infatti, anche all’interno di abitazioni ordinarie o, addirittura, in “case per piggionanti”<sup>136</sup>. Emblematico, al riguardo, è il caso del patrizio “Conte Ferrante Bolognini Attendolo”, il quale alloggiava, nel 1631, nelle tre stanze superiori di una “casa con due botteghe ove si vende fieno, et paglia” ubicata nell’affatto patrizia “contrada de’ Borsinari”, nel cuore commerciale del rumoroso e trafficato iper-centro cittadino<sup>137</sup>.

Una seconda possibile fonte d’equivoco attiene, poi, alla taglia dimensionale delle “case da nobile”: non si deve credere che le unità abitative qualificate con quest’accezione avessero – quantomeno in termini di numero di vani, giacché sulle misure di superficie le fonti, ancora una volta, sono eloquentemente silenziose - un’estensione necessariamente superiore a quella delle “case” ordinarie. Le quattro “case da nobile” su cui è stato possibile reperire informazioni, infatti, erano dotate in media di 9 vani<sup>138</sup>.

La specificità di tali manufatti non si sostanziava nella loro *grandezza dimensionale*, quanto, piuttosto, nella qualità dei materiali da costruzione, nella preziosità delle loro rifiniture e, non ultima, nella presenza di elementi architettonici che rimandavano alle già richiamate categorie del *comfort*, dell’intimità, dell’*abitare* “come esperienza valorizzata e separata” rispetto alla dimensione, ben più vile e prosaica, del *lavorare*<sup>139</sup>. Laddove sia questione d’individuare i tratti salienti del modello abitativo nobiliare d’Età moderna, gli storici sociali e gli storici dell’architettura paiono, in effetti, eccezionalmente concordi: “la casa da nobile” – come si evidenzia in un saggio dedicato agli usi sociali degli edifici medievali – si caratterizza, anzitutto, “sulla base della sua imponente facciata, con grandi finestre invetriate, della sua profondità accentuata dalla presenza di corti, giardini, edifici annessi, della destinazione specifica di alcuni ambienti, nonché dell’uso, accanto al mattone, di materiali più pregiati [...]; in un’epoca in cui la promiscuità e la mancanza d’igiene costituiscono per molti una fonte di conflitto e di malanno, la casa da nobile dispone di pozzi privati, fognature, camere individuali e cucine, forni o, in taluni casi,

---

<sup>135</sup> Su questo punto si tornerà nel prossimo capitolo.

<sup>136</sup> Al riguardo è utile citare il caso esemplare della “casa alla Strada Marina”: nel momento in cui la parte nobiliare fu trasformata in “casa da pignore”, il “Nobile Signore” colà alloggiato prese possesso del “piano nobile” dell’abitazione, riuscendo in tal modo a preservare e rimarcare *architettonicamente* il suo *status* sociale. Cfr. § 3.5.

<sup>137</sup> Cart. 276, *Provvidenze generali*.

<sup>138</sup> Esclusi cucina, necessario e cantine.

<sup>139</sup> Tant’è che tutte e quattro le “case da nobile” prese in esame erano, non a caso, sprovviste di botteghe.

cappelle”<sup>140</sup>. A queste parole fanno eco le sintetiche osservazioni dello storico dell’architettura Carlo Tosco, il quale rimarca che, già in epoca medievale, “[i principali] indicatori della qualità abitativa” erano “elementi fissi dell’arredo, come i camini, le condutture idrauliche, le dimensioni delle aperture verso l’esterno”<sup>141</sup>.

L’importanza e la significatività dei *fattori materiali* appena richiamati trovano, in effetti, un riscontro preciso e puntuale nei dati raccolti in occasione di questo lavoro. Al riguardo, la lettura della già citata relazione sui “corpi di casa da nobile e da ortolano” alla Strada Marina fornisce, indubbiamente, importanti spunti d’analisi: a fine Cinquecento le due porzioni di casa, come ci ragguaglia l’architetto di Fabbrica, erano dotate di un “giardino con orto di terra vitata” d’estensione pari a circa 40 pertiche<sup>142</sup>, ed erano composte l’una (la “casa da nobile”) da “una coquina, una sala, tre luoghi in terra, cinque camere superiori, solaro, canepa, pozzo, necessario, portico, andito, corte, stalla et cassina”, l’altra (la “casa da massaro”) da “due camere in terra, tre superiori, solaio, pozzo, necessario, portico”<sup>143</sup>. Fatta eccezione per l’ampiezza lievemente maggiore della “casa da nobile”, per la differenziazione funzionale di taluni suoi ambienti (cucina e sala) e per la presenza, al suo interno, di una stalla, di un “andito” e di una “cassina” – assenti, invece, nella “casa da massaro”-, le due unità immobiliari non paiono presentare, sotto il profilo morfologico, altre differenze di rilievo. Dopo quest’esordio estremamente sommario e sintetico, tuttavia, la descrizione dell’architetto di Fabbrica si dilunga in particolari che rivelano strutture materiali e *standard* abitativi eccezionalmente divergenti: dalla relazione si apprende, infatti, che la corte nobiliare era, in verità, un “cortile civile particolare [...] à uso esclusivo del presentaneo fittabile, Nobile Signore Giulio Cesare dell’Acqua”, mentre la corte della casa da massaro vi è descritta come “corte commune”, cui “tutti li fittabili”, senza restrizioni di sorta, potevano aver accesso. Lo stesso vale per il pozzo e la latrina,

---

<sup>140</sup> J.-P. LEGUAY, *La propriété et le marché de l’immobilier à la fin du Moyen Age dans le Royaume de France et dans les grands fiefs périphériques*, in “D’une ville à l’autre”, cit., pp. 135–99, p. 158; al riguardo si veda anche G. LABROT, *Baroni in città. Residenze e comportamenti dell’aristocrazia napoletana, 1530-1734*, Napoli 1979.

<sup>141</sup> Cfr. C. TOSCO, *op. cit.*, p. 16.

<sup>142</sup> Cfr. AVFD, Cart. 231, f. 179. E’ interessante, peraltro, osservare che la parte di pertinenza della “casa da nobile” è definita “giardino”, mentre quella “da massaro” è chiamata, più prosaicamente, “orto”. Dai documenti inoltre si apprende che l’orto era “vitato con viti n. 25 [sia novelle che da vino], et per il fondo di esso orto vi sono frutti diversi, peschi piccioli et grossi n. 44, due alberi di noce oltre alcune piantelle de peri”.

<sup>143</sup> *Ibidem*. E’ interessante osservare, peraltro, che nell’anno in cui fu redatta la perizia la casa da nobile era effettivamente abitata da un aristocratico, come pure una porzione della casa da massaro era affittata a un inquilino tenuto espressamente a coltivare le viti e le altre “piantagioni” esistenti nel sedime. Le camere terranee della casa da massaro, inoltre, in una data imprecisata fra 1597 e 1606, furono trasformate in botteghe.

“particolari” nel primo caso, “communi” nel secondo. Differenze ancor più accentuate si riscontrano, poi, nei materiali e nelle rifiniture delle due costruzioni: se i “suoli” delle stanze della casa da nobile erano fatti per metà “di medoni” e per metà “di sarizzo” (ovvero di pietra), ed i soffitti erano “ad orli quadri”, non così nella casa da massaro, ove non soltanto i soffitti erano “a orli sgreggi” ma, soprattutto, fra i materiali costruttivi spicca l’assenza eloquente della pietra<sup>144</sup>, sostituita dai meno costosi e pregiati, ben più deteriorabili (oltreché maggiormente esposti al rischio d’incendio) materiali lignei. Ma v’è di più: mentre nel primo “corpo di casa” la cantina era dotata di “soffitto a volta con quattro lunette [...] et due finestre a bocca di lupo”, nel secondo, per contro, la sua omologa aveva “il cielo” – ovvero il soffitto – “sgreggio” ed era totalmente priva di finestre. Persino le scale per accedere alle due cantine avevano guarnizioni differenti: se nella casa da massaro la gradinata che conduceva alla “canepa” era dotata di “baselli sgreggi”, nella casa da nobile vien fatta menzione, invece, di “una scaletta de numero undeci gradini di cotto coi frontali di legno [...], ove quasi al piede de la suddetta scaletta di cantina vi è un sestello d’un anta in due ase sito di repostiglio”. Altrettanto stridente è, infine, il contrasto fra le rifiniture dei camini (nella casa da nobile tutti muniti di “telaro di pietra molera incorniciato”, nella seconda di “telaro di cotto”) e, soprattutto, il macroscopico divario, sia qualitativo che quantitativo, concernente uno dei maggiori indicatori del grado di *comfort* abitativo: le finestre<sup>145</sup>. Se la parte da nobile, infatti, disponeva di almeno due aperture (in qualche caso addirittura tre) in ogni stanza, tutte rigorosamente “vetriate” – quelle che s’affacciavano “su strada” rifinite “a terz’acuto”, quelle “su corte” munite di “telaro semplice”<sup>146</sup>-, i vani dell’abitazione da massaro, per converso, mostravano di patire una cronica penuria di luce, ulteriormente aggravata dal fatto che, come si legge nella perizia, “v’è una finestra” (del tutto sprovvista di vetri, al pari di tutte le altre presenti nell’immobile) “inservibile perché riguarda nella cassina superiore alla stalla, et non fa lume”.

Nella duplice descrizione appena riassunta, l’esistenza di un nesso fra forme architettoniche e stratificazioni sociali – ovvero fra la *qualità delle cose* e la *qualità delle persone* - emerge con un’intensità e un’evidenza che non richiedono, presumibilmente,

<sup>144</sup> E’ noto come la pietra, in molte città d’Antico Regime, fosse “ le matériau patricien pour excellence”: cfr. J. P. LEGUAY, *op. cit.*, p. 158.

<sup>145</sup> Sull’importanza delle finestre come indicatori del grado di comfort, cfr. *Aspetti dell’abitare in Italia*, cit; *D’une ville à l’autre*, cit.

<sup>146</sup> Persino la porta d’ingresso era munita di “una mezza finestra ferrata con telarino di vetriata con n. 10 vetri”: cfr. Cart. 231, f. 179.

ulteriori commenti. E' pur vero, però, che le unità immobiliari in questione incarnavano, come s'è già detto, due opposte, largamente antitetiche – e in linea generale non molto diffuse – tipologie abitative. In posizione intermedia fra i due estremi si trovava, poi, la ben più variegata e composita nebulosa delle “case”, senz'altra specificazione sociale o professionale, ove non sempre le gerarchie fra gl'individui trovavano il modo d'esprimersi in forme così chiaramente ed immediatamente percepibili. Ciò non significa, peraltro, che all'interno di tali architetture la corrispondenza fra la *qualità delle persone* e la *qualità delle cose* non si verificasse per nulla.

Quel che sembra maggiormente fare la differenza, in quest'ampia categoria edilizia, è, anzitutto, il peculiare tipo di regime giuridico e contrattuale gravante sugli immobili: laddove le “case” menzionate dai documenti fossero stabili in *piena proprietà* o in *quasi proprietà* (ovvero locati “a livello”), le possibilità di adattare gli spazi alle esigenze di vita e di lavoro – e di render manifesto, in tal modo, il proprio *status* socio-professionale – risultavano indubbiamente superiori agli esigui margini d'azione consentiti dai contratti d'investitura semplice (in cui, come si ricorderà, agl'inquilini era impedito, fatto salvo l'ottenimento di un'espressa “licenza” da parte del proprietario, d'apportare alterazioni al bene locato).

Per quanto ampiamente suffragata dai dati d'archivio, questa considerazione, tuttavia, richiede alcune puntualizzazioni più precise. Conviene iniziare, anzitutto, col dire che, nei cent'anni presi in esame, le richieste di modifiche “a titolo precario” avanzate dai titolari d'un contratto d'investitura semplice furono, in termini numerici, più spesso accolte che non respinte dal Consiglio Generale<sup>147</sup>, poiché tali provvedimenti, somministrati dai fabbricieri in modo alquanto sapiente ed oculato, assolsero egregiamente allo scopo di *personalizzare* a scopi politici e clientelari formulari locativi altrimenti standardizzati, anonimi ed *impersonali*<sup>148</sup>.

Dietro l'apparente equidistanza e l'illusoria massificazione propugnate da patti giuridici formalmente improntati all'omogeneità e alla trasparenza si nascondevano, in altre parole, pratiche sociali eccezionalmente variegata e differenziate. Persino nei grandi caseggiati concepiti per esser integralmente affittati *ad fictum* non tutti i “pigionanti” erano uguali: le “case da pigione”, in effetti, costituivano, come s'è già detto, microcosmi sociali altamente

---

<sup>147</sup> Su 767 richieste di cui è rimasta traccia fra i documenti, 671 (oltre l'87%) furono accolte dal Capitolo.

<sup>148</sup> S'è già detto, infatti, che già da metà Cinquecento i contratti di locazione *ad fictum* erano siglati su formulari a stampa, mentre i contratti a livello erano sempre vergati a mano.

promiscui e compositi<sup>149</sup>, ove la standardizzazione imposta da norme contrattuali omogenee e da stili architettonici artificiosamente egualitari mal si conciliava con l'estrema differenziazione sociale e professionale degli individui che alloggiavano al loro interno.

La storia del “sedime per pigionanti alle Quattro Marie” pare, sotto questo profilo, eccezionalmente emblematica. L'unità immobiliare in questione fu fatta appositamente costruire dalla Fabbrica nel 1603, in un periodo in cui, come s'è visto, il capoluogo lombardo continuava a permanere un polo d'attrazione demografica di tutto rilievo<sup>150</sup>. La stessa scelta del sito “delle Quattro Marie” non è affatto casuale, giacché la contrada omonima<sup>151</sup> si trovava al *cuore* del centro commerciale cittadino, fra la Piazza del Verzaro e la contrada di San Michele (altresi detta “contrada dei pattari”, dal folto gruppo di rigattieri che vi risiedeva). In tempi eccezionalmente rapidi, sul terreno ove prima sorgevano delle non meglio precisate “case abbruggiate dal foco”<sup>152</sup>, gli “operari” della Fabbrica edificarono uno stabile di grandi dimensioni (in ragione di ciò battezzato “casa grande alle Quattro Marie”) composto da diciannove “botteghe con superiori” (che, puntualmente, a partire dalle investiture siglate dal 1619 mutarono il loro nome in “appartamenti di casa con bottega”) di taglia dimensionale differente (cfr. Tab. XIII)<sup>153</sup>, ma nel contempo dotate di caratteristiche architettoniche del tutto uniformi e omogenee<sup>154</sup>. Non sussistendo sul sito vincoli giuridici pregressi, la modalità di conduzione immobiliare prescelta dai fabbricieri fu, per l'appunto, quella del regime di locazione “ad fictum”, che si tradusse nella concessione dei diciannove lotti abitativi per mezzo di contratti - dapprima quinquennali, poi triennali - dai variegati rendimenti<sup>155</sup>.

---

<sup>149</sup> Ancora una volta, non si tratta di una peculiarità solo milanese: al riguardo cfr. *D'un ville à l'autre*, cit.

<sup>150</sup> Su questo punto cfr. Capitolo 1.

<sup>151</sup> La qual contrada prendeva il nome dalla presenza del luogo pio “delle Quattro Marie”.

<sup>152</sup> Cfr. Cart. 236, f. 394.

<sup>153</sup> Il numero dei vani era compreso fra tre e sei, tutti gli appartamenti erano dotati di bottega, ma la presenza di solai, fondaci e cantine era variamente distribuita (talora erano addirittura assenti).

<sup>154</sup> La casa fu appositamente concepita con le stesse rifiniture (pavimenti, soffitti, etc.) e con la stessa qualità e tipologia di materiali da costruzione: cfr. Cart. 189, f.4-5-6.

<sup>155</sup> Su questo punto cfr. § 3.5., ove verrà ricostruito compiutamente l'andamento dei canoni d'affitto degli appartamenti del caseggiato.

**Tab. XIII: Caratteristiche morfologiche dei 19 lotti abitativi della casa alle Quattro Marie**  
 (secondo la numerazione riportata dai documenti, da 8 – il primo - a 26 – l'ultimo)  
 Fonte: AVFD, Cart. 236, 237, 238.

<i>N. appartam.</i>	N. botteghe	N. vani	N. fondaci	N. cantine	N. solai
8	1	3	1	1	1
9	1	6	1	1	2
10	1	6	1	2	1
11	1	6	1	2	1
12	1	6	1	2	n. s.
13	1	6	0	1	1
14	1	6	1	2	n. s.
15	1	6	1	0	n. s.
16	1	3	1	2	n. s.
17	1	6	1	1	n. s.
18	1	6	1	1	1
19	1	6	1	1	n. s.
20	1	6	1	0	n. s.
21	1	6	2	2	n. s.
22	1	6	1	2	n. s.
23	1	6	1	1	n. s.
24	1	6	1	1	1
25	1	6	1	1	1
26	1	3	1	1	n. s.

Incrociando debitamente le testimonianze relative a questa biografia immobiliare, si scopre, però, che dal 1610, ai fini di rendere più agile l'amministrazione del caseggiato, la Fabbrica vi aveva introdotto una nuova figura gestionale: quella del "fittabile principale" o "impresaro della casa", un inquilino espressamente incaricato (e, come si apprende dai registri contabili, appositamente retribuito allo scopo) di raccogliere le quote d'affitto dell'intero immobile, fungendo da *medium* fra il proprietario e gli altri inquilini ed assumendo funzioni di controllo e di sorveglianza sulla pacifica convivenza condominiale<sup>156</sup>.

<sup>156</sup> La pratica dell' "affitto principale" non è, ancora una volta, esclusivamente milanese: a proposito della Lione del XVIII secolo, Olivier Zeller documenta come "les pouvoirs du locataire principal étaient fort vastes. Il assurait la police de l'immeuble, fixant par exemple le droit d'usage de la buanderie commune, quand ce n'était pas le cas des latrines, ou organisant les tours de balayage de l'escalier et du vestibule [...] Surtout, il lui était loisible de définir à sa guise les unités locatives, et de négocier avec les habitants les conditions de prix et de durée du renouvellement éventuel de leurs baux. Il pouvait conclure également des baux avec des nouveaux habitants. Finalement, le rôle actif du propriétaire durant la durée du bail se réduisait pratiquement à la maîtrise des réparations essentielles, c'est-à-dire des travaux intéressant le gros oeuvre": cfr. O. ZELLER, *Un mode d'habiter à Lyon au XVIIIe siècle. La pratique de la location principale*, cit.

Dal 1625 al 1632 tale ruolo fu ricoperto dal “pattaro” Gio Antonio Remondino<sup>157</sup>, il quale, per rimarcare la propria differenza di *status* rispetto agli altri “piggionanti”, con estrema metodicità si riservò, anno dopo anno, l’uso esclusivo di un “cortino”, un pozzo<sup>158</sup>, una latrina, e persino di una delle due scale “communi” presenti nella casa, privatizzandone l’accesso per mezzo di una “cesata d’asse, et cadenazzo”, e scatenando, in tal modo, le ire degli altri coinquilini, costretti a spartire l’uso della seconda scalinata, che conduceva ai sottotetti, con “gente rozza, et quasi tutti montanari, che con la loro rozzezza assai offendono nel pasar avanti e indietro li suplicanti, oltre che havendo tanta moltitudine de genti da passar solo che da una scala apporta grandissimo incomodo et noia si che anco la detta Veneranda Fabricha corre periculo di non poter per dette incomodità affitar dette boteghe co’ suoi superiori, oltre che detti fitavoli suplicanti protestano alle SS.rie Loro di non voler stare alle conventioni fatte et si provederanno d’altri luoghi, se non si torna a [...] fare che ogni uno de vicini passino per le loro solite scale dove prima passavano”<sup>159</sup>. In risposta alle rimostranze dei vicini, ben documentate dai toni accesi di questo memoriale collettivo, siglato “a nome di tutti li fittavoli” dall’inquilino (anch’egli pattaro) Cesare Germanico Berni, il Remondino fece recapitare al Capitolo uno scritto in cui sottolineava l’importanza della sua funzione e, con essa, la corrispettiva superiorità del suo *status*, autodefinendosi “galantuomo” e liquidando il Berni nei termini di “un pattaro che è solo fittabile di casa, che può andare hora in qua, et hora in là senza alcun benefitio della Ven. Fabrica, et il Remondino in vece già venticinque anni sono è stato al servizio di questa Ven. Fabrica con nottabilissimo utile di quella”, affermando, infine, che “no ogni persona ordinaria è buona per impresario, et l’esperienza lo mostra che quando si trasportasse detta cesata niun altro galantuomo vorà venir ad habitar fra fachini, et birri tanto che il Ven. Capitolo restaria defraudato de li fitti che al presente gode [...]”<sup>160</sup>.

Questa vivace lite di vicinato, destinata a protrarsi fintantoché Gio Antonio Remondino rimase “impresaro” del caseggiato delle Quattro Marie (e risoltasi a suo favore, giacché la “cesata d’asse”, nel mentre, rimase dov’era), è indubbiamente indicativa delle modalità, talora estremamente sottili ed ingegnose, con cui potevano *materialmente*, ed *architettonicamente* palesarsi le distanze e le differenze sociali. Ma l’aspetto ancor più

---

<sup>157</sup> AVFD, Cart. 236, f. 394.

<sup>158</sup> Cfr. *Occorrenze particolari*, Besozzo Gian Giacomo e Gio Batta.

<sup>159</sup> Cfr. Cart. 236, f. 394 (documento datato 1626).

<sup>160</sup> *Ibidem*, Documento a stampa intitolato “Raggioni adotte da Gio Antonio Remondino per mostrar quanto è necessario lasciar la cesata al locho presente”.

rilevante dell'episodio appena raccontato risiede, forse, nel fatto che esso contribuisce a porre in discussione l'automatica, irriflessa equivalenza che molti studiosi delle società d'Antico Regime continuano, a tutt'oggi, ad istituire fra *gerarchie sociali*, da un lato, e *gerarchie professionali*, dall'altro<sup>161</sup>, trascurando il ruolo che altre dimensioni (la dimensione giuridica, *in primis*) e altri criteri di classificazione potevano giocare, specie in un universo relazionale eccezionalmente denso e complesso com'era quello urbano, nel processo di costruzione delle identità e delle stratificazioni sociali<sup>162</sup>. L'esempio di Gio Antonio Remondino pare, al riguardo, illuminante, poiché mostra chiaramente come una stessa figura professionale potesse corrispondere a *status* sociali profondamente dissimili: come s'è visto, il Remondino svolgeva, in un appartamento con bottega di dimensioni affatto eccezionali in rapporto agli altri alloggi presenti nel caseggiato<sup>163</sup>, una professione comune a molti suoi coinquilini, eppure godeva, rispetto a loro, di una considerazione sociale indubbiamente privilegiata<sup>164</sup>, che trovava la sua principale, se non addirittura esclusiva fonte di legittimazione nelle modalità contrattuali in cui si declinava il suo rapporto d'affitto. Confortati dalle carte d'archivio, si può dunque avanzare l'ipotesi che il variegato universo di *proprietari, quasi proprietari, affittuari principali, pigionanti, subaffittuari* originato dalle complesse grammatiche possessorie d'Antico Regime abbia avuto l'esito, nella Milano cinque-seicentesca, di creare un sistema di stratificazione sociale imperniato su classificazioni giuridico-contrattuali destinate a sovrapporsi soltanto

---

<sup>161</sup> La questione è posta in termini problematici nel recente *Dire et vivre l'ordre social*, cit.

<sup>162</sup> Sullo sviluppo di questo dibattito nell'ambito della storia sociale della città, rinvio all'analisi complessiva sviluppata da Simona Cerutti nell'introduzione a ID., *La ville et les métiers*, cit. ove l'Autrice sottolinea come molte indagini di storia urbana partano irriflessivamente dal presupposto che le classificazioni professionali siano *a priori* in grado di tracciare il profilo delle gerarchie sociali. Tali classificazioni, tuttavia, alla prova d'archivio hanno rivelato delle debolezze difficilmente superabili, in particolare sul terreno della comparazione. La sovrapposizione di uno stesso codice socio-professionale a contesti differenti, in effetti, è spesso e volentieri, un'operazione forzata e poco fruttuosa; senza contare, poi, che la pratica di mestiere non era, per larga parte della popolazione delle città d'Antico Regime, una scelta stabile, univoca e duratura. In un recente lavoro la Cerutti ha proposto, come via d'uscita all'*impasse* appena segnalata, di focalizzare l'attenzione sulla dimensione giuridica e contrattuale delle relazioni sociali come strumento passibile di far emergere identità e stratificazioni che il linguaggio della professione, della nobiltà e della ricchezza non sono in grado di svelare: cfr. S. CERUTTI, *Giustizia sommaria*, cit. Un fruttuoso tentativo in questa direzione, condotto a partire dall'analisi della dicotomia proprietario-inquilino, è quello compiuto da S. MAGRI, *Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920*, in "Revue française de sociologie", n. 3 (1996), pp. 397-418. Al riguardo si vedano anche le riflessioni condotte da A. INGOLD, *Proprietari, inquilini e commissioni di conciliazione a Milano (1910-1922)*, in "Quaderni storici", n. 2 (2003), pp. 437-451.

<sup>163</sup> Il Remondino, infatti, era alloggiato nell'appartamento n. 26, dotato di tre stanze, una cantina, bottega e fondaco: cfr. Registro 1323.

<sup>164</sup> Quantomeno nella considerazione degli amministratori della Fabbrica, i quali, al termine di una lunga battaglia condotta a suon di memoriali e contromemoriali, gli dettero ragione, salvo poi citarlo in giudizio, al termine del rapporto locativo, per non aver loro corrisposto tutti gli affitti arretrati: cfr. Cart. 236.

parzialmente agli altri registri (quello della *nobiltà*, della *ricchezza*, della *professione*, del *genere*, etc.) in cui si esprimevano lo *status* e la distinzione sociale.

Su quest'aspetto, invero cruciale, si tornerà più approfonditamente nel prossimo capitolo. Conviene ora volgere lo sguardo dalle architetture residenziali agli spazi ad uso lavorativo, cercando di comprendere se, e in che misura, il *peso* delle strutture materiali si manifestasse anche laddove non si trattasse tanto, o non solo, di *alloggiare*, ma anche, e soprattutto, di *produrre e commerciare*.

S'è già avuto modo di dire, al riguardo, che taluni mestieri, per loro stessa natura, richiedevano soluzioni materiali e architettoniche del tutto peculiari, tant'è che la loro localizzazione – lo si è visto chiaramente nel caso degli impianti di follatura della lana e dei mulini da seta – tendeva a conferire alle porzioni dello spazio urbano in cui erano insediati una precisa, macroscopica fisionomia immobiliare.

Per osservare in modo più puntuale e ravvicinato il diverso grado di adattabilità delle attività professionali alle strutture materiali - e viceversa -, è opportuno, però, affinare ulteriormente l'analisi, adottando, nel farlo, la tradizionale distinzione fra botteghe *di sola vendita*, botteghe *di produzione* e botteghe, infine, *a destinazione mista*. Siffatta distinzione, per quanto rischi, forse, di peccare di eccessiva rigidità e approssimazione<sup>165</sup>, consente, tuttavia, di cogliere importanti differenze altrimenti impercettibili.

In linea generale, è possibile affermare che il maggior grado di flessibilità e di adattabilità degli spazi fisici a esigenze professionali differenziate si riscontrasse in seno alle svariate tipologie di insediamenti (“botteghe”, “botteghini”, “banchetti”, “siti”) riservate in via esclusiva al commercio e alla vendita. Pattari, merzari, ortolani, fondegari, venditori di “biancaria”, di “robbe di devotione”, di “sementi et granine”, di “maioliche”, di “vielli”, di “aquavite”, di vino o di “bindelli”<sup>166</sup> potevano, in effetti, praticare la loro attività in strutture materiali che non richiedevano altri accorgimenti architettonici se non la presenza - in realtà non per tutti strettamente necessaria, ma comunque auspicata - di un “fondaco” o di una “canepa” per riporre le loro merci<sup>167</sup>. Laddove i formulari notarili indicassero

---

<sup>165</sup> In svariati casi, in effetti, è estremamente problematico comprendere se un'attività di produzione si coniugasse o meno anche alla vendita diretta dei prodotti realizzati. Talora, però, sono le fonti stesse a separare le due attività. Si veda, per tutti, il caso della produzione e del commercio di bindelli: nello stesso documento (cfr. Cart. 284, f. 668, anno 1659) si fa riferimento a un “bindellaro”, Francesco Pellegrini, e a un “tessitore et bindellaro”, tal Poncino Gio Pietro, indicando chiaramente che il primo era solo un venditore, il secondo anche produttore di bindelli.

<sup>166</sup> Cfr. Registri 1323 e 1473, nonché le Cart. 235 e 284.

<sup>167</sup> Svariati, in effetti, sono i casi di botteghe da fondegaria sprovviste sia di cantina che di fondaco: cfr. Cart. 235, f. 289, e Cart. 238, f. 529. D'altra parte uno stesso mestiere, come si è già accennato, poteva

l'esercizio di tali professioni come elemento imprescindibile e vincolante ai fini della stipula del contratto d'affitto, si trattava, perciò, di assolvere ad istanze di regolazione e pianificazione dei luoghi del mercato o di assecondare esigenze di natura clientelare, più che di sottostare a concreti imperativi d'ordine fisico e materiale. A conferma di ciò, le carte d'archivio documentano chiaramente che la variazione d'uso degli spazi riservati a queste attività professionali, estremamente frequente fra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo<sup>168</sup>, si verificò senza richiedere, fatti salvi alcuni casi eccezionali<sup>169</sup>, massicci interventi architettonici di riconversione e adattamento. Del resto, l'estrema *intercambiabilità* delle strutture deputate al commercio era ulteriormente accentuata dal fatto che tali costruzioni, in specie quelle ubicate nel centro cittadino, erano appositamente concepite e realizzate – come rimarcava nel 1610 l'architetto Alessandro Bisnati - “con poco muro et poca chiodaria”<sup>170</sup>, ovverosia erano costruite con abbondante ricorso al materiale più rapidamente e facilmente smontabile: il legno.

Se nel caso delle *botteghe di sola vendita* mutar destinazione d'uso era, dunque, impresa relativamente semplice, lo stesso non può dirsi per gl'insediamenti in cui il commercio si coniugava, o cedeva il passo, alla produzione, molti dei quali erano strettamente vincolati all'esistenza di precisi requisiti fisici e architettonici. Tali requisiti, a loro volta, potevano essere più o meno rigidi e impegnativi a seconda delle attività considerate: se, com'è ovvio, la produzione di pane e di offelle richiedeva la predisposizione d'uno o più forni<sup>171</sup>

---

corrispondere a giri d'affari, livelli di fortuna e di *status* notevolmente diversi, tali da palesarsi anche in strutture materiali parzialmente differenziate.

<sup>168</sup> Gli atti notarili stilati nei decenni compresi fra il 1570 ed il 1620 abbondano di botteghe in cui bombasari (venditori di bombasine di cotone) si succedono ad aromatarì (Cart. 248), merzari a specialì o a pattari (Cart. 236), venditori di formaggi a venditori di calzature (Cart. 287), fondegari a bombasari (Cart. 286), venditori di maioliche a mercanti di bindelli (Cart. 284), venditori di “frutta di Genova” a venditori di “vielli” (Cart. 235).

<sup>169</sup> S'è visto che, nell'episodio della “traslazione” di Piazza Duomo, si erano dovute edificare sul Verzaro “le boteghe de merzari stabili”.

<sup>170</sup> Cfr. AVFD, Cart. 197.

<sup>171</sup> L'offellaria, tipico esempio di attività che coniugava produzione e vendita, richiedeva anche la presenza di una cantina per custodire i vini. Per poter disporre di una cantina gli inquilini erano disposti, talora, a pagare un affitto più elevato: si veda, al riguardo, il caso di Carlo Antonio Peroni, offellaro e affittuario di una casa e bottega “al principio della Contrada de' Pattari sopra la punta dell'Agnello”, nella parrocchia di San Raffaele: nel 1637 fece recapitare alla Fabbrica un memoriale in cui dichiarava che pochi mesi prima aveva preso in affitto la casa in questione “con conditione che se gli facessero gli ripari necessarij o vero far una ferrata sopra la canepa et la porta della medema canepa, et altre cose senza le quali non poteva godere detta casa”. L'anno successivo riscrisse al Capitolo lamentando che “non ostante due o tre volte le SS.rie loro abbino fatto accomodare la canepa per oviar all'acque che condutti, et cisterne che penetrano in essa, nondimeno si trova al presente ancora nel primiero mal stato, in modo che quando piove si riempie detta canepa, ne si può in alchun modo godere, il che ridonda a gran danno del suplicante havendo egli di più bisogno delle canepe, che quasi d'ogn'altra cosa, per riporvi il vino, facendo egli l'essercitio di offellaro, come le SS.rie loro possono ben immaginare”: cfr. Cart. 284, f. 658b.

e l'attività dei "ferrari" imponeva l'ingombrante presenza di fucine<sup>172</sup>, professioni ad alta precisione come l'arte orafa e la lavorazione dei metalli necessitavano d'esser praticate in strutture semiaperte (in genere "botteghini" prospicienti le botteghe "fisse") rigorosamente coperte di "tela", anziché di rame o di legno, giacché le tende in tessuto consentivano di fruire maggiormente dei benefici di un elemento - la luce - di cui tali mestieri avevano quantomai necessità<sup>173</sup>. Ancor più vincolanti erano, poi, le attività più inquinanti ed insalubri come la tintoria dei tessuti, la concia delle pelli o la macelleria delle carni, sottoposte a severi provvedimenti igienici che ne regolavano minuziosamente le forme fisiche e materiali, impedendone l'esercizio al di fuori dei "siti stabeliti"<sup>174</sup>.

Non tutte le *strutture produttive*, dunque, erano facilmente adattabili - mi si passi l'inevitabile ripetizione linguistica - ad altri *usi produttivi*, se non mediante l'intrapresa di significative, talora complesse modifiche architettoniche. Ciò non esclude, tuttavia, che una bottega dapprima destinata ad attività di produzione potesse essere tramutata, da un contratto d'affitto all'altro, in bottega ad uso commerciale, senza che ciò richiedesse la realizzazione di massicci interventi o arrangiamenti strutturali.

E' precisamente questo, in effetti, uno dei destini cui andarono incontro, come si documenterà più accuratamente nel prossimo paragrafo, molte botteghe della Fabbrica del Duomo che riuscirono a sopravvivere, senz'essere "murate", alla difficile congiuntura attraversata nel venticinquennio 1621-1645.

---

<sup>172</sup> Nel 1634, ad esempio, il pattaro Rocco Oliva prese in affitto un appartamento con bottega prima occupato da un "ferraro", col patto speciale che "detta Ven. Fabricha sia obligata far levare et destruere la fucina fatta fare dal Donello ferraro nel cortile di ragione di detto appartamento": cfr. Cart. 237, f. 419.

<sup>173</sup> La necessità di luce, del resto, era un problema comune a molte attività professionali, specialmente la tessitura e le altre professioni tessili. Si vedano, ad esempio, la richiesta avanzata nel 1624 da un inquilino di una casa in San Babila, il quale "vorrebbe se gli facessero due lucelli nella gronda verso strata sopra due finestre nell'ultimo superiore per dargli maggior lume: le sudette finestre hanno lume ordinario, ma volendo il fittabile affittar li luochi a tessitori, non sono bastante a tal arte" (cfr. Cart. 231, f. 144) o, ancora, il memoriale dei cappellai Giovanni e Andrea Langlois, affittuari di una casa in San Michele sotto il Duomo, che nel 1657 chiesero fosser aperto "un altro lume ad un cortino ove ordinariamente fanno il suo lavorerio" (cfr. *Occorrenze particolari*, Langlois Giovanni e Andrea)

<sup>174</sup> Cfr. il caso della "bottega da beccaro di carni soriane" che la Fabbrica fece edificare presso la Conca di Viarenna, in Porta Ticinese: per ragioni igieniche era provvista di uno spazio di vendita di circa quadretti 30 (10,6 mq circa) e di un ulteriore andito di 4 braccia, con diversi pozzi e "condotti per scolare al sotto". Essa fu affittata con la raccomandazione che "le carni che si ammazzarano non si possino tenere nell'andito né dentro né di fuori delle porte, né in somma in altro luogo che dentro la bottegha, in maniera che non si possino vedere, sotto pena da stabelirsi. La qual bottegha ha d'havere sopra la porta, et in luogo eminente, in maniera che possono essere da tutti comodamente viste le parole seguenti, e cioè beccarie soriane in lettere maiuscole dipinte, o scolpite acciò non siano levate". I patti locativi, in più, riportano l'obbligo di "non tenere il bancone ove si haverà da tagliare, et vendere la carne in vista": cfr. Cart. 223, f. 20.

### 3.4. Immobili affatto *immobili*: i cicli di vita degli edifici cittadini

Giunti a questo punto, conviene riprendere ed affrontare la questione, più volte sollevata in queste pagine, dei *riflessi spaziali* della crisi del XVII secolo, prestando ancor più attenzione alla cronologia e cercando d'esplorare, attraverso l'analisi indiziaria dei cambiamenti subiti dagli immobili della Fabbrica del Duomo fra Cinque e Seicento, i molteplici nessi esistenti fra l'evoluzione della *vita materiale* del capoluogo lombardo e i *cicli economici e demografici* – conviene tener i due aggettivi opportunamente separati, specie trattando del caso ambrosiano<sup>175</sup> - cui la città andò incontro in quel torno di tempo.

#### 3.4.1. Costruire

Per fare ciò è utile partire dal fenomeno edilizio dall'impatto maggiormente macroscopico ed invasivo sullo spazio urbano: le costruzioni *ex novo*. S'è già detto che la Fabbrica era un proprietario *sui generis*, poiché alternava a un'intensa attività d'acquisto, vendita e locazione d'immobili già edificati la produzione *in proprio* di manufatti edilizi.

La cronologia e la geografia dei cantieri aperti – e, in genere, rapidamente chiusi<sup>176</sup> - dall'istituzione entro le mura cittadine fra 1570 e 1670 mostrano chiaramente (cfr. Tab. XIV) come l'attività costruttiva della Fabbrica, relativamente intensa nel 1570-1620, subì una repentina, persistente battuta d'arresto nel cinquantennio successivo, ricalcando, con una fedeltà per certi versi impressionante, l'andamento recessivo a parer di molti imboccato, a partire dal punto di svolta del 1619-1622, dalla curva economica urbana.

In modo per nulla casuale, le aree geografiche protagoniste di quest'*estate di San Martino* dell'edilizia fabbriceriale furono i luoghi cittadini di maggior interesse per l'istituzione: anzitutto la parrocchia di San Michele sotto il Duomo, ove le nuove costruzioni andarono a sostituire edifici vetusti di ben più vaste dimensioni, responsabili, a un tempo, d'ingombrare l'area del cantiere e di nuocere al decoro della nascente cattedrale<sup>177</sup>; in secondo luogo la cura di San Raffaele, sita sul retro del Duomo, in seno alla quale, sulla scia della favorevole congiuntura avviatasi a metà Cinquecento, nel 1603 la Fabbrica fece

---

<sup>175</sup> Si è già detto, in effetti, come la fortuna riscossa dalla tesi storiografica secondo cui la crisi degli anni Trenta avrebbe compromesso il ruolo produttivo del capoluogo lombardo abbia scoraggiato dall'effettuare studi approfonditi sulle sorti dell'economia milanese del secondo Seicento, col risultato che i nessi esistenti fra ciclo demografico e ciclo economico sono, per quel periodo, ancora largamente sconosciuti e inesplorati.

<sup>176</sup> Il manufatto edilizio di più vaste proporzioni fra quelli edificati nel periodo in esame - la casa alle Quattro Marie - fu costruito, ad esempio, nello spazio di poco più di un anno: cfr. AVFD, Cart. 189.

<sup>177</sup> E' questo il destino cui andò incontro, ad esempio, la vecchia "casa grande" della vedova Eva Castelli, a fianco del Duomo, che fu acquistata e immediatamente demolita per edificare al suo posto una casa con 8 botteghe: cfr. Cart. 235, f. 266.67,

strategicamente edificare la già citata “casa per pigionanti alle Quattro Marie”; infine le parrocchie di Santo Stefano in Brolo e di San Lorenzo Maggiore, nel cui raggio d’influenza si trovavano, affatto accidentalmente, altri due luoghi nevralgici per le attività fabbriceriali: il Laghetto di Santo Stefano e la Conca di Viarenna.

**Tab. XIV: I ritmi e i luoghi delle costruzioni *ex novo* realizzate in città dalla Fabbrica del Duomo fra 1570 e 1670**

Fonte: AVFD, Cart. 223, 235, 248

Anno e luogo di edificazione		Tipologia d’immobile edificato
1594	PO S. Michele sotto il Duomo	Casa composta da 8 botteghe con superiori
1595	PO S. Michele sotto il Duomo	7 botteghini presso la Regia Corte
1603	PO S. Raffaele	Casa grande per pigionanti alle Quattro Marie, composta da 23 appartamenti
1605	PO S. Michele sotto il Duomo	Apotheca magna con superiori (con fondaco, canepa, cucina, una sala e una camera)
1605	PO S. Michele sotto il Duomo	Casa picciola con bottega, tre luoghi, canepa e cortino
1608	PO S. Stefano in Brolo, al Laghetto	Bottega da beccaro di carni soriane con fondaco, cucina e spazio davanti
1610	PT S. Lorenzo Maggiore	Sostra presso la Conca di Viarenna
1618	PO S. Michele sotto il Duomo	3 appartamenti nel sito vicino alla Sala, Archivio et Thesoreria della Veneranda Fabricha.
1620	PO S. Michele sotto il Duomo	Casa grande presso il Prestino delle Scanze annessa alla sala capitolare, composta da una bottega, due superiori, cantina, mezzanello, baltresca, pozzo, necessario.

Altrettanto significative paiono, poi, le tipologie immobiliari protagoniste di questo fervore costruttivo (o, per meglio dire, *ricostruttivo*, giacché quasi tutte le nuove costruzioni andarono a sostituire edifici opportunamente “getati in terra”<sup>178</sup>): oltre al caso dei diciannove lotti con bottega della “casa alle Quattro Marie”, si ritrovano nella Tabella XIV altri nove appartamenti a destinazione *mista*; una “casa picciola” e una “casa grande” anch’esse rigorosamente dotate di bottega; sette “botteghini” appoggiati al muro del

<sup>178</sup> Cfr. Cart. 235, f. 270.

Palazzo Ducale; la sostra in Viarenna - edificata, come si ricorderà, per assolvere alle funzioni annonarie di cui la Fabbrica fu investita a seguito della temporanea “traslazione” di Piazza Duomo -, e non ultima, una bottega da “beccaro” che godeva, in esclusiva, del privilegio di poter vendere in città “le carni soriane”. Tutti immobili dall’elevato valore commerciale, che sin dalla loro edificazione furono affittati immediatamente a “pigione”, a conferma del fatto che il modo più rapido e indolore d’introdurre nuovi sistemi di gestione immobiliare era quello di cancellare, mediante radicali - talora involontarie - opere di demolizione<sup>179</sup>, la pregressa, tenace *memoria dei luoghi*.

### 3.4.2. Adattare e riconvertire

Le costruzioni *ex novo*, lo si è appena detto, costituiscono, oggi come in passato, la modalità più eclatante ed immediatamente visibile di trasformare una città. Non si tratta, però, di una modalità esclusiva: accanto al progressivo riempimento dei *vuoti*, infatti, è necessario tener conto delle modifiche e delle metamorfosi subite dai *pieni*. Il rinnovo del parco edilizio cittadino, come si è già avuto modo d’osservare, passa anche dai piccoli lavori di ristrutturazione, innalzamento, cambiamento delle destinazioni d’uso degli stabili e delle loro suddivisioni interne o, ancora, dal riempimento degli interstizi lasciati liberi tra un edificio e l’altro. Si tratta, è vero, di un insieme pulviscolare di piccole operazioni, la cui intensità e la cui cronologia, tuttavia, se debitamente analizzate si prestano a render conto - per tornare alla Milano d’Età moderna e alle sue architetture - delle trasformazioni cui lo spazio urbano seicentesco andò incontro di là dall’apparente paralisi edilizia chiamata in causa dall’interruzione delle attività costruttive fabbriceriali.

In questo e nel prossimo paragrafo, dunque, ci si concentrerà in via privilegiata sui cambiamenti e i percorsi di vita degli immobili già edificati, cercando di coglierne le dinamiche evolutive a partire da quattro angoli visuali: l’esame delle modifiche realizzate sugli stabili dagli inquilini titolari di un contratto d’affitto semplice; l’analisi delle variazioni delle destinazioni d’uso di case e botteghe segnalate negli atti notarili; lo studio delle tipologie di riparazioni più frequentemente effettuate dalla Fabbrica sul suo parco immobiliare; la ricostruzione, minuta e puntuale, di alcune microstorie che ebbero per protagonisti edifici dalla *biografia materiale* eccezionalmente lunga ed intensa.

---

<sup>179</sup> E’ questo il caso del sedime alle Quattro Marie, sorto, come si ricorderà, su un sito ove esistevano case distrutte da un incendio.

Cominciamo, dunque, dalla disamina dei contenuti delle richieste di “licenza di modifica a titolo precario” avanzate al Capitolo Generale dai titolari di un contratto di fitto semplice: si trattava, come s’è già detto, di concessioni con cui gli amministratori della Fabbrica autorizzavano gli inquilini ad apportare alterazioni di varia entità ai beni locati, fatto salvo l’obbligo, vincolante, di restituirli “nel primiero stato” al termine del rapporto contrattuale. Il semplice computo delle richieste maggiormente ricorrenti nelle “suppliche” degli affittuari ha consentito di avere un’idea relativamente precisa dei rapporti intercorrenti fra l’evoluzione delle strutture materiali e le più ampie dinamiche socio-economiche urbane. Prima di esporre i risultati dei conteggi effettuati, è opportuno, però, fare una precisazione d’estrema importanza: le concessioni “a titolo precario” non erano l’unica modalità con cui era possibile alterare *materialmente* gli edifici affittati a pigione. Accanto al sistema delle licenze capitolari, infatti, è necessario considerare anche gli effetti dell’attività di riparazione ordinaria e straordinaria che, nel quadro contrattuale delle “investiture semplici”, il proprietario - la Fabbrica - aveva l’obbligo di effettuare periodicamente sui beni concessi in affitto. In verità la linea di demarcazione fra le due modalità d’intervento (le *modifiche* a spese dell’inquilino, le *riparazioni* a carico del proprietario) era eccezionalmente mobile e fluttuante: talora - per non citare che un esempio - l’apertura di “lumi”, porte e finestre figurava fra le “licenze a titolo precario” concesse agli affittuari, talora la stessa operazione compariva fra le incombenze gravanti sul proprietario<sup>180</sup>.

Il discrimine fra modifiche e “riparazioni”, in altri termini, non era costituito dalla concreta, effettiva tipologia d’intervento da effettuare, quanto, piuttosto - lo si vedrà più compiutamente nel prossimo capitolo - da fattori sociali ed economici attinenti alla peculiare forma relazionale assunta, in seno a ogni singolo contratto d’affitto, dal rapporto che legava *personalmente* il proprietario all’inquilino.

Effettuata questa indispensabile precisazione, ai fini di osservare più agevolmente l’evoluzione delle richieste di modifica avanzate dai “fittabili” della Fabbrica conviene, ancora una volta, suddividere il secolo in esame in due intervalli di cinquant’anni ciascuno (1570-1620 e 1621-1670). Compiendo una simile operazione, un primo, significativo dato balza subito all’occhio: se nel cinquantennio 1570-1620 furono inoltrate alla Fabbrica 529 richieste di “licenza” (pari al 69% di quelle complessivamente pervenute), nel periodo successivo il numero di suppliche recapitate all’istituzione - complici, indubbiamente, la

---

<sup>180</sup> Cfr. Tabella XV.

drastica riduzione della popolazione cittadina, nonché le crescenti difficoltà ad affittare segnalate a più riprese dai fabbricieri – si attestò sulle 238 unità. Ancor più significative paiono, poi, le tipologie di operazioni cui si fa riferimento nei documenti: se nel primo intervallo di tempo il primato (l'83% del totale) va attribuito alle richieste di aprire “lumi”, porte, finestre, di edificare “botteghini”, “casini”, “cassine”, ripostigli, fondaci, di posare mezzanelli e “cesate d'asse” per trattare con maggior riservatezza “li propri negozi”<sup>181</sup>, di aggiungere tendoni e banchetti di legno per incrementare “lo spatio di bottega”<sup>182</sup> e, ancora, di creare canali comunicanti fra botteghe o cantine attigue per facilitare il passaggio delle merci da un locale all'altro<sup>183</sup> – tutte modifiche, in breve, che denunciano una certa alacrità e vitalità economica -, nell'intervallo compreso fra 1621 e 1670, per contro, le suppliche più ricorrenti (oltre il 68% del totale) attengono alla volontà di “murare” gli spazi lavorativi, di chiudere porte e passaggi, di riconvertire le botteghe in “camere”, di riservarsi ad uso esclusivo pozzi, latrine e cisterne<sup>184</sup>, in una decisa, visibile evoluzione delle esigenze abitative dalla dimensione del *lavorare con più agio* a quella, decisamente più intima e improduttiva, dell'*alloggiare con più agio*. Da questo punto di vista, è estremamente indicativo il fatto che, nel periodo 1621-1670, la prima richiesta di modifica a scopi puramente professionali che sia stato possibile rintracciare fra le carte d'archivio risalga al 1644: fu soltanto superata la fase di emergenza indotta dalla crisi degli anni Trenta, infatti, che l' “antiano fittabile” Pietro Paolo Canobio, il quale nel 1634 aveva chiesto e ottenuto licenza di “oturare i due uschij” della sua bottega da merzaro, inoltrò al Capitolo la timida richiesta di poter aprire a sue spese “un fenestrolo” nel fondaco della stessa bottega, così da evitare che le merci che vi aveva riposto marcissero a causa dell'eccessiva umidità<sup>185</sup>.

Quanto detto sin qui, tuttavia, non deve indurre a ritenere che, persino nei difficili anni a cavallo della peste manzoniana, tutte le botteghe della Fabbrica del Duomo abbiano fatto l'ingloriosa fine di *chiuder bottega*, andando “sfitte, et vode” o venendo trasformate in “camere” e spazi ad uso residenziale. In proposito, occorre anzitutto precisare che il

---

<sup>181</sup> Cfr. *Occorrenze particolari*, Canavese Giovanni Battista.

<sup>182</sup> Cfr. Cart. 235.

<sup>183</sup> Nel 1590, ad esempio, la Fabbrica concesse a Ottaviano Appiani di “fare una strada sotterranea per andare dalla sua bottega in piazza Duomo in una cantina ivi vicina per riporvi le sue merci”: cfr. Cart. 196, f. 467.

<sup>184</sup> Le richieste di privatizzare pozzi e necessari raggiunsero il loro apice nel decennio 1631-1640, ed in particolare nel biennio 1632-33, ove ascesero al 73% delle richieste giunte al Capitolo.

<sup>185</sup> Cart. 250, f. 21.

fenomeno dell'abbandono di case e botteghe, quantomeno nel caso in esame, fu di fatto circoscritto, nella sua forma più massiccia, al *triennius horribilis* 1630-1632: già a partire dal 1633, sulla scorta della forte ripresa demografica che la città mise a segno grazie al ritorno dei fuggiaschi e all'afflusso di gente nuova attratta dalle opportunità occupazionali create dalla peste<sup>186</sup>, gl'immobili della Fabbrica, in effetti, cominciarono massicciamente a ripopolarsi<sup>187</sup>.

Altrettanto interessante, poi, è l'analisi delle variazioni delle destinazioni d'uso degli spazi lavorativi sopravvissuti alla chiusura – laddove tali variazioni siano indicate, giacché quest'informazione, come si è detto, diviene più rara a partire dalle investiture siglate fra 1620 e 1621 -, la quale rivela, emblematicamente, due opposte congiunture: se nel periodo compreso fra 1570 e 1620 le riconversioni funzionali interessarono prevalentemente botteghe di sola vendita, più facilmente intercambiabili in quanto meno vincolate a precise *forme materiali*, nel cinquantennio successivo, viceversa, esse investirono con maggior intensità gl'insediamenti produttivi, molti dei quali – fatta eccezione, significativamente, per le botteghe afferenti al comparto alimentare, che conservarono la propria specializzazione settoriale<sup>188</sup> – furono convertiti in spazi distributivi e commerciali<sup>189</sup>.

Per quanto i dati fabbriceriali, è bene sottolinearlo ancora, non siano in alcun modo rappresentativi del variegato universo delle attività economiche urbane, la trasformazione di *usi e funzioni* segnalata dai documenti, ad ogni modo, sembrerebbe suffragare *materialmente* l'interpretazione di quanti (Domenico Sella, *in primis*) avanzano l'ipotesi che, negli anni della recessione, Milano abbia visto ridimensionare il suo ruolo produttivo a vantaggio dell'acquisizione di un profilo più nettamente mercantile e commerciale<sup>190</sup>.

---

<sup>186</sup> Il potere d'attrazione esercitato da un centro urbano all'indomani di un'epidemia è stato ben documentato da C. M. BELFANTI, *Mestieri e forestieri*, cit.

<sup>187</sup> Delle 27 "botteghe" (singole, o "appartamenti di casa con bottega") che nel 1631 risultavano murate o sfitte, nel 1633 21 erano già rioccupate: cfr. AVFD, Cart. 236, 237, 238, 247, 248. Lo stesso dicasi per la casa alle Quattro Marie: la battuta d'arresto nella locazione delle sue unità immobiliari fu eccezionalmente breve, pari in media a poco più di un anno e mezzo (su questo punto cfr. § 3.5).

<sup>188</sup> Su tutti, fornai, panatari, offellari, ortolani (che si ridussero, però, sensibilmente di numero): al riguardo cfr. AVFD, Registro 1323 e 1473.

<sup>189</sup> Molte botteghe tessili, ma anche orefici, fabbri, spadari cedettero il posto a merzari, fondegari, aromataria, osti e venditori di carne: cfr. Registri 1323 e 1473.

<sup>190</sup> Su questo punto, già evidenziato nel Capitolo 1, cfr. D. SELLA, *L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, cit. Sulla vitalità del settore mercantile e commerciale milanese nel XVII secolo, cfr. anche G. DE LUCA, *op. cit.*, e S. D'AMICO, *Immigrazione e ripresa economica*, cit.

### 3.4.3. Riparare

Le trasformazioni appena citate, tuttavia, ancora non esauriscono le complesse, avventurose traiettorie evolutive seguite dalle architetture cittadine seicentesche di là da un apparente, quanto fallace immobilismo. Accanto a costruzioni *ex novo*, adattamenti e riconversioni funzionali, è necessario, in effetti, considerare anche il ruolo esercitato dall'attività ordinaria e straordinaria di manutenzione svolta da *proprietari* e *quasi proprietari* sul loro patrimonio immobiliare. Se le operazioni svolte dai secondi – laddove con l'espressione *quasi proprietari* s'intende riferirsi, come s'è già detto, ai titolari del dominio utile – hanno lasciato pochissime tracce d'archivio (e ciò nella misura in cui tutto si risolveva fra le mura domestiche, senza che fosse necessaria alcuna particolare concessione del proprietario eminente), non così, invece, nel caso delle attività di riparazione effettuate dai *pieni proprietari* nel quadro delle investiture a pigione. Per quanto riguarda la prassi adottata dalla Fabbrica del Duomo, una radicata consuetudine esigeva che l'affittuario inoltrasse al Capitolo una petizione scritta in cui elencava le riparazioni, a suo dire più urgenti, di cui necessitava la sua abitazione; debitamente considerate e *soppesate* le sue richieste, gli amministratori provvedevano ad inviare *in loco* l'architetto di Fabbrica, il quale, visitato l'immobile, stilava, a sua volta, una lista – del tutto insindacabile – degl'interventi da effettuare, spesso corredata da un approssimativo preventivo di spesa. Giunta nelle mani dei membri del Capitolo, la valutazione compiuta dell'architetto veniva generalmente confermata, fatto salvo l'invito a far sì che le riparazioni avessero luogo “col minimo dispendio et incommodo della Ven. Fabricha”. Questa locuzione, costantemente ed ossessivamente ripetuta da un verbale capitolare all'altro, celava, in modo neanche troppo nascosto, una chiara concezione che tendeva ad interpretare le riparazioni come un obbligo inevitabile, fastidioso e vieppiù dispendioso, e non, invece, come una modalità per preservare ed accrescere il valore economico del proprio parco immobiliare<sup>191</sup>; per esser ancor più precisi, la dimensione economica non era totalmente assente dalle valutazioni capitolari, ma si limitava ad entrar in gioco soltanto laddove le condizioni di abitabilità fossero a tal punto compromesse da indurre gli affittuari a rescindere il contratto d'affitto<sup>192</sup>. In linea generale, invece, si può dire che tra il *dire* e il *fare*, ovvero fra il beneplacito del Capitolo e l'effettivo restauro

---

<sup>191</sup> Su questo punto cfr. anche § 5.2.

<sup>192</sup> E' quanto documentato, ad esempio, in Cart. f. 179 (1669), laddove il fittabile Lorenzo Allegri rivendicò con toni accesi il fatto che “atteso che il suplicante ha accresciuto il fitto in molta somma, per la sicurezza della casa medesima l'agente facci fare un muro”, minacciando (come poi fece) di rescindere il contratto.

degli immobili, vi fosse un'inveterata, persistente tendenza a procrastinare il più possibile le riparazioni da intraprendere<sup>193</sup>, con un ritardo variabile, ancora una volta, in funzione della peculiare relazione che legava la Fabbrica al singolo inquilino.

In aggiunta a ciò, l'attività di manutenzione, anche quando venisse finalmente espletata, era in prevalenza compiuta – secondo l'attitudine aliena allo *spreco* tipica delle società tradizionali<sup>194</sup> - coi materiali di scarto provenienti dal cantiere della cattedrale o, ancora, coi laterizi frutto delle demolizioni parziali o totali di altri immobili, tutti opportunamente *riciclati* e reimpiegati in operazioni di restauro inevitabilmente destinate a sostanzarsi in rattoppi e aggiustamenti affatto duraturi e per nulla risolutivi<sup>195</sup>.

Ma non erano soltanto le tecniche di manutenzione adottate ed i materiali impiegati in tali attività a influenzare significativamente – per usare un'espressione presa in prestito alla statistica – la *speranza di vita* di case e botteghe. La più o meno *lunga durata* degli immobili urbani dipendeva, in effetti, anche da una pluralità di altri elementi, solo parzialmente governabili dall'uomo ed invero non sempre facilmente modificabili, quantomeno non in tempi rapidi: su tutti, fattori climatici e naturali quali la pioggia e l'umidità – due fra i peggior nemici, come si vedrà, delle case milanesi -, incendi e traumi fisici di varia natura<sup>196</sup>, accidenti demografici impreveduti (la peste, nel nostro caso) e, non ultimo, il peculiare regime giuridico e contrattuale gravante sugli edifici.

Sul ruolo, capitale, esercitato dalle modalità di gestione immobiliare nell'influenzare il ciclo di vita di case e botteghe si tornerà fra breve; laddove si narreranno sinteticamente

---

<sup>193</sup> Non si tratta di un malcostume unicamente milanese: al riguardo si veda anche il caso francese studiato B. GAUTHIEZ, *op. cit.*, p. 295: "dans l'ensemble, les propriétaires religieux ou publics semblent avoir eu des difficultés à entretenir leur parc immobilier. On attend souvent la dernière limite pour réparer une maison locative, limite parfois dépassée lorsque les vieilles charpentes se sont écroulées".

<sup>194</sup> Persino lo spreco che si sostanzialmente nei consumi vistosi nobiliari non era un autentico spreco, giacché aveva la funzione, capitale, di preservare l'ordine sociale e di congelare artificialmente le gerarchie fra gli individui: al riguardo cfr. gli interessanti spunti d'analisi proposti da M. BIANCHINI, Voce *Spreco*, in *Enciclopedia Einaudi*, vol. XIII, Torino 1981, pp. 396-417.

<sup>195</sup> I documenti, in effetti, straboccano di notazioni circa l'utilizzo di "legnami grossi da remutarsi" (cfr. *Occorrenze particolari, Elia Giacomo*), "asse vegie da servirsi per fodra", "legni vegi de la Conca" (cfr. Cart. 259), "medoni vegi migliori" presi da una stanza e posti "nelli contorni delli luochi dietro li muri" (cfr. *Occorrenze particolari, Conti Barbò*). La pratica d'impiegare materiali di risulta, del resto, non era confinata alle sole attività di riparazione, ma interessava anche le costruzioni *ex novo*: emblematico è, al riguardo, il caso dei tre appartamenti edificati "nel sito vicino alla sala, archivio e thesoreria della Veneranda Fabricha del Duomo" nel 1618. Le convenzioni d'appalto fra la Fabbrica e Melchiorre Specia "per l'impresa da lavorerio da muro" documentano come lo Specia si fosse obbligato col Capitolo "a far li muri con pietre et medoni vegi": cfr. Cart. 189, f. 9. Sulle tecniche di costruzione degli immobili tradizionali cfr. T. MANNONI, *Caratteri costruttivi dell'edilizia storica*, Genova 1994.

<sup>196</sup> Si veda, ad esempio, il caso dei terremoti. Emblematico è, al riguardo, l'esempio di Catania: cfr. S. CONDORELLI, *Reconstruction de la ville de Catane après le tremblement de terre de 1693*, Thèse de doctorat, EHESS, sotto la direzione di M. Aymard.

cinque epoche immobiliari in cui il *peso materiale ed economico* della dimensione giuridica emerge con eccezionale evidenza. Conviene, ora, concentrare l'attenzione sugli altri fattori appena menzionati, cercando di coglierne l'entità e la rilevanza mediante un'analisi, dapprima statica e in un secondo momento dinamica, delle voci più frequentemente ricorrenti nelle relazioni "di reparatione" stilate dagli architetti di Fabbrica nel secolo in esame.

**Tab. XV: Tipologie di riparazione immobiliare maggiormente ricorrenti nelle relazioni e nei preventivi di spesa redatti dagli architetti di Fabbrica del Duomo [1570-1670]**  
(distribuzione percentuale)

Fonte: mie elaborazioni sui dati contenuti in AVFD, Capo XXIV.

Voci	N. voci (%)
Riparazione dei tetti	42,6 %
Sostituzione di parti lignee	28,5 %
Riparazione di muri	7,2 %
Riparazione delle cisterne, dei pozzi e dei canali di scolo	7,0 %
Sostituzione di mattoni	6,4 %
Creazione di finestre	4,3 %
Altro	4,0 %
<b>Totale</b>	<b>100,0 %</b>

Come la Tabella XV pone efficacemente in evidenza, i talloni d'Achille delle case milanesi erano, sopra ogni altra cosa, i tetti e le loro rifiniture. Tanto i memoriali degli affittuari quanto le relazioni degli architetti, in effetti, abbondano di denunce circa "li tetti che strapiovono", rendendo le abitazioni "inhabitabili"<sup>197</sup> e generando, vieppiù, una serie di *reazioni materiali* a catena, fra cui il rapido deterioramento delle strutture lignee (le travi dei soffitti, le intelaiature e le ante di porte e finestre, i pavimenti "d'asse") nonché la massiccia infiltrazione d'umidità in muri e cantine<sup>198</sup>, la quale determinava, a sua volta,

<sup>197</sup> Cfr., per tutte, la richiesta collettiva avanzata da "tutti li fittabili del circuito del Camposanto, Regia Corte, Arcivescovato et Ofitio della Sanità" alla fine degli anni Sessanta del XVII secolo (cfr. *Occorrenze particolari, Allegri Lorenzo*), nella quale ci si lamenta del fatto che "in molti lochi di tetti penetra l'agua, con danno notabile si degli legnami sotto, como anco delle merci di detti fitabili, che patiscono assai".

<sup>198</sup> La forte umidità era ulteriormente compromessa dalla cronica mancanza di finestre ed aperture: cfr., al riguardo, la supplica (datata 1635) di Gio Mario Bonetti, affittuario di un appartamento "annesso alla porta del Camposanto", descritto come "molto umido et angusto, a signo che vi è sole ne anco di poter sugare un fazoleto", il quale chiese alla Fabbrica di "fare un poco de' baltresca sopra a li tetti acciò possi al meno

l'inevitabile sollevamento e la conseguente rottura "de li medoni de cotto" posati sui suoli. Contrariamente a quanto si possa, forse, immaginare, la Milano d'Età moderna era una città di *legno* e d'*argilla*, più che di *pietra*: s'è visto, infatti, come questo materiale – persino nella sua più diffusa variante locale: il "sarizzo" o "serizzo" – fosse prevalentemente utilizzato, quale segno di *status*, nelle raffinate "case da nobile". Le altre abitazioni, per contro, erano prevalentemente costruite, anche per ragioni di facile reperimento *in loco* di tali materiali<sup>199</sup>, con mattoni ed elementi lignei<sup>200</sup>: circostanza, quest'ultima, che contribuiva, oltretutto, ad esporle maggiormente al pericolo d'incendio. La paura del fuoco, non è un caso, ricorre come un'ossessione nelle parole degli affittuari, specie di quanti abitavano nell'*iper-denso* centro cittadino: la presenza (destinata, peraltro, ad aumentare significativamente nel corso dei cent'anni in esame) di stalle – e dunque di paglia e di fieno<sup>201</sup> – o di peculiari professioni che richiedevano il ricorso massiccio al fuoco (i ferrai con le loro fucine, i cappellai coi loro "fornelli"<sup>202</sup>, etc.) o, addirittura, la semplice esistenza di fondaci e "cassine" ove riporre il carbone, scatenavano, in effetti, un autentico, diffuso *timor panico* che contribuiva ad innalzare a dismisura il tasso di conflittualità fra vicini e condomini. A ciò bisogna aggiungere anche gli effetti della pratica, adottata dagli stessi inquilini, di effettuare le modifiche "a titolo precario" delle

---

respirare, et nell'occorrenza asciugare colarini et altre cosse necessarie" (cfr. *Occorrenze particolari*, Bonetti Gio Mario).

<sup>199</sup> S'è visto nel Capitolo 1 come il territorio del Ducato di Milano abbondasse di boschi e di legno. Lo stesso dicasi per le cave d'argilla.

<sup>200</sup> Il legno era presente, come s'è visto, soprattutto nelle botteghe. Cfr., a titolo d'esempio, l' "Elenco dei legnami necessari per la nuova fabbrica de le botteghe nel circuito del Camposanto" (datato 1594), che testimonia non solo della varietà dei legnami che potevano esser impiegati a scopi edilizi, ma anche del loro variegato e multiforme utilizzo: tale elenco è comprensivo di "someri", "travotti", "assi di peccia per li celi, le ante de uschi et finestre, i baselli de le scale", "assi di pobbia nostrana per le ante delle porte delle botteghe", "assi di larice per le fodre et li corridori et l'ornamento". Persino le condutture e i canali di scolo erano fatti "parte di legno et parte di ferro": cfr. Cart. 189.

<sup>201</sup> Il progressivo diffondersi delle carrozze e delle stalle (che nel 1624 fecero la loro comparsa anche nel grande caseggiato per pigionanti "alle Quattro Marie": cfr. Cart. 236) provocò non pochi problemi, tanto alla viabilità cittadina, quanto alla convivenza fra vicini e condomini: cfr. il memoriale (datato 1636) del merzaro Gerolamo Pizzo, fittabile dell'appartamento n. 10 nel circuito del Camposanto, ove lamenta come "alcuni botteghari [...] fanno stalla commune nella corte sotto la loggia dell'appartamento di casa del Canobio mettendo cavalli per cavarne denari, et in tempo di pioggia riducono quelli cavalli sotto la porta annessa alla bottega di detto Canobio, et il spatio havanti detta porta da detti botteghari si occupa stando in quello li massari à vendere la fruta, ma perché tal spatio, porta et corte servono per beneficio commune non si devono occupare in modo alchuno [...], essendo danno notabile di dette case la frequenza di mettervi li sudetti animali oltre che, Dio ne guardi, per paglia ò fieno che si lascia per la detta corte, può succedere qualche incendio": cfr. Cart. 235, f. 270.

<sup>202</sup> Cfr. il memoriale dei "fittabili" della Casa alla Strada Marina, datato 1657, in cui si denuncia come i cappellai "fratelli Langlois, [...] havendosi con cesata d'asse fatto un serraglio dove ripongono un cavallo, et anco per tenervi del carbone, che per esser vicino al fuocho delli loro fornelli può seguire qualche pericolo d'incendio": cfr. *Occorrenze particolari*, Langlois Giovanni e Andrea.

loro abitazioni usando, in prevalenza, assi e tramezzi di legno, i quali, se avevano l'indubbio vantaggio d'esser poco costosi<sup>203</sup> e rapidamente smontabili, allo stesso tempo accrescevano ulteriormente i già elevati rischi d'incendio<sup>204</sup>.

Se si abbandona l'ottica statica appena adottata in favore di una prospettiva diacronica emergono, poi, altri dati significativi: esplorando quanto accadde all'interno dei consueti cinquantenni 1570-1620 e 1621-1670, e ponendosi sul versante degl'inquilini, anziché degli architetti, è interessante osservare come le richieste di riparazione abbiano subito, sul filo del tempo, un'evoluzione qualitativa e quantitativa indubbiamente degna di nota. Il vero *turning point*, da questo punto di vista, pare esser costituito dal decennio 1630-1640: in quel periodo, in effetti, non solo le suppliche degl'inquilini si moltiplicarono a dismisura – denunciando, verosimilmente, un repentino deterioramento delle strutture immobiliari che li ospitavano –, ma, nel medesimo tempo, le richieste avanzate al Capitolo diedero segno d'arricchirsi di contenuti parzialmente nuovi ed inediti. Alle immancabili preghiere di “reconziar et recoprir li tetti che strapiovono”, “reboccare i muri” e “repedular li soli”, s'affiancarono in misura consistente richieste più marcatamente afferenti al registro dell'*igiene* e della *salubrità* (“spazar” pozzi e cisterne, aprire condotti per lo spurgo e il deflusso delle acque nere, rimuovere le “immonditie”<sup>205</sup>, impedire il moltiplicarsi abusivo delle stalle) e, insieme, della *sicurezza abitativa* (riparare porte e finestre malsicure e, soprattutto, aggiungervi “serrature et cadenazzi” a profusione). Oltretutto quest'evoluzione – è interessante porlo in evidenza – ebbe luogo, precisamente, negli stessi anni in cui le licenze “a titolo precario” concesse dal Capitolo s'infittirono di autorizzazioni a utilizzare in via esclusiva pozzi, stalle e latrine.

Come i fenomeni appena citati lasciano intendere, lo *shock* demografico indotto dalla peste produsse significative conseguenze sui *modi d'abitare* degli affittuari milanesi, contribuendo, in primo luogo, a sensibilizzarli maggiormente alle questioni igienico-sanitarie (in precedenza richiamate soltanto nel linguaggio tecnico d'ingegneri ed architetti) e, nel contempo, inducendoli a ripiegarsi su una dimensione abitativa più

---

<sup>203</sup> Per qualche indicazione circa il costo dei materiali da costruzione cfr. § 5.2.

<sup>204</sup> Gli incendi si moltiplicarono, senza sorpresa, soprattutto nei mesi della fase acuta della pestilenza del 1630: si veda, per tutti, il caso del già citato sedime di Ercole Turati in Porta Tosa, “abbrugiato ne l'anno del contagio”, che la Fabbrica sette anni dopo sottopose ad enfiteusi in modo da poterlo riedificare: cfr. Cart. 250, f. 19.

<sup>205</sup> Cart. 223, f. 18.

intima, e meno “esteriorizzata”<sup>206</sup>, sempre più permeabile, quindi, ai salubri e confortevoli stili nobiliari.

### **3.5. Cicli edilizi e cicli economici: cinque *microstorie* locative indizi di una *macrostoria* urbana**

Giunti a questo punto, conviene focalizzare ulteriormente l’attenzione sulle dimensioni *materiali* ed *economiche* degli usi dello spazio urbano, *re-introducendo* nell’analisi una variabile a più riprese evocata e chiamata in causa, quella giuridica, e adottando nel contempo una prospettiva maggiormente microanalitica, attenta a cogliere, nelle vicende di cinque immobili cittadini, eventuali tracce indiziarie delle concrete modalità di articolazione del rapporto fra *ciclo edilizio*, da un lato, e *ciclo economico*, dall’altro<sup>207</sup>.

Le biografie in questione sono state selezionate in ragione della durata eccezionalmente lunga e, insieme, della loro eterogeneità, tanto sotto il profilo *morfologico* e *giuridico* quanto sotto quello *geografico*. Esse coinvolgono tre vecchie conoscenze immobiliari (la “casa per pigionanti alle Quattro Marie”, sita nell’isolato di case sul retro della cattedrale, nella cura di San Raffaele; il “sedime di casa alla Strada Marina” – parte “da nobile” e parte “da massaro” -, ubicato nella parrocchia di San Babila di fuori; la “casa con sostra” presso la Conca di Viarenna) e due edifici, l’uno *iper-periferico*, l’altro *iper-centrale*, cui, sino a questo momento, non si era ancora fatto cenno: la “casa grande alle Cassinelle”, ubicata nei Corpi Santi di Porta Orientale, e la “casa al Prestino delle Scanze”, collocata su Piazza Duomo, a ridosso del forno reso celebre dall’assalto narrato ne “I promessi sposi” manzoniani.

La casa alle Quattro Marie, lo si è già detto, fu edificata ed appositamente concepita per esser una “casa da pigione”, e tale restò, con grande coerenza, per tutto il secolo in esame. Le sue forme gestionali rimasero, dunque, eccezionalmente stabili, fatta eccezione per la già ricordata introduzione della figura del “fittabile principale” (attestata a partire dal 1610), e per la significativa variazione che la durata e la rendita degli affitti subirono nel corso del tempo. La Tabella XVI (riferita agli anni 1610-1650, i soli per cui sia stato possibile ottenere informazioni sistematiche su tutti gli appartamenti esistenti nella casa) pone chiaramente in evidenza il diverso destino cui andarono incontro i diciannove alloggi

---

<sup>206</sup> Mutuo quest’espressione da E. POLEGGI, *Palazzo, bottega e città*, cit.

<sup>207</sup> E’ bene ricordare ancora, tuttavia, che un simile tentativo sconta in partenza il fatto che l’andamento dell’economia milanese nella seconda metà del Seicento, derubricato frettolosamente sotto la categoria del “declino” e della “decadenza”, è a tutt’oggi pressoché sconosciuto nei suoi dettagli.

del caseggiato: dapprima affittati mediante contratti quinquennali dalle scadenze perfettamente sincronizzate (1610,1615,1620,1625), a partire dal 1630 essi iniziarono, per contro, a seguire percorsi gestionali altamente differenziati.

Tab. XVI: Andamento dei canoni degli appartamenti alle Quattro Marie (1610-1650)

Fonte: AVFD, Cart. 236, 237, 238, 247, 248

ANNO	N. APPARTAMENTI																		
	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1610	615	1700	1000	1050	850	700	690	500	550	580	800	480	610	500	540	450	500	410	700
1615	750	1730	1035	1064	875	710	720	575	570	595	850	505	640	520	565	502	525	450	750
1620	810	1750	1050	1149	700	1210	1100	843	1000	955	850	605	960	893	650	640	530	700	892
1625	750	2000	900	980	649	1300	800	700	700	725	800	436	650	515	500	500	480	540	910
1630	S	V	S	S	S	V	S	S	V	S	S	S	V	S	V	V	S	V	S
1631	350	V	600	650	450	950	534	475	V	440	540	180	V	320	V	V	300	V	465
1632	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	370	V	V	V	V	V	V
1633	475	1365							V						305	V		355	
1634			660	700	500	950	540		460	450	620	265	400	340		410	330	370	480
1635								510											
1636	600														313				
1637	600		700	750	550	950	575		480	500	625	300	410	350		370	350	392	510
1638		1400						510											
1640	600			830	V	V	525		500	550	660	305		370	320	V	360	405	525
1641			705		V	V										V			
1643		1415		900	620	1025	860	530	545	750	662		430	370	V	370	400	405	530
1644			750												V				
1646				730	640	880	705	540	580		675	305	435	390	V		400	405	540
1647	600	1420	750							V					400				
1649				750	600	800	610	450	550	V	690	332	400	420	410	380	410	405	550

**Legenda:**

S: sospensione dei canoni e delle investiture  
(queste sigle verranno mantenute anche nelle tabelle successive)

V: appartamento vuoto

Il cambiamento fu scatenato da un avvenimento dalla durata eccezionalmente breve: l'ondata pestilenziale che si abbatté su Milano alla fine del 1629. Nei mesi di maggior virulenza del morbo, grossomodo coincidenti, come s'è già detto, con l'anno 1630, poco meno della metà delle unità locative - 7 su 19 - andarono "vode" a causa del decesso o dell'allontanamento dei loro occupanti; per le altre, invece, entrò in vigore la clausola di sospensione delle investiture e dei pagamenti dei canoni che il Capitolo fabbriceriale, con un'apposita ordinazione, aveva attivato all'inizio dell'anno per consentire a tutti gli affittuari rimasti in città di far fronte alla fase acuta del contagio<sup>208</sup>.

Nel 1630, dunque, nella "casa grande alle Quattro Marie" tutto s'interruppe, ma già dall'anno successivo la macchina degli affitti riprese a funzionare<sup>209</sup>, sebbene con una velocità di marcia tutt'altro che omogenea e indifferenziata. A partire dalla "festa di Santo Michele" dell'anno successivo, infatti, le investiture semplici siglate sugli appartamenti del caseggiato presero ritmi eccezionalmente divergenti, con una chiara tendenza alla riduzione della loro durata al di sotto della soglia dei cinque anni. Soltanto alla fine degli anni Quaranta fu possibile avvicinarsi all'uniforme scansione cronologica del ventennio precedente, seppur con la differenza che a partire da quel periodo, e sino alla fine del secolo, la maggior parte dei contratti vergati sugli immobili del caseggiato avrebbe previsto un'estensione del rapporto locativo pari a tre, anziché a cinque anni. Una simile contrazione temporale non interessò, peraltro, la sola "casa alle Quattro Marie", ma investì, con tempi diversi, tutti gli stabili dell'ente locati a pigione, coinvolgendo dapprima gli immobili siti nell'iper-centro cittadino e poi, via via, anche quelli più periferici<sup>210</sup>.

Due furono, presumibilmente, gli elementi che giocarono a favore della propensione a ridurre la durata dei contratti d'affitto: anzitutto la volontà dei fabbricieri di lasciarsi aperta, grazie alla stipula di convenzioni a più breve scadenza, la possibilità di aggiustare con maggior frequenza al rialzo i canoni locativi, eccezionalmente depressi a causa del crollo verticale subito negli anni immediatamente successivi al contagio. L'andamento dei rendimenti degli appartamenti alle "Quattro Marie" (cfr., ancora, la Tabella XVI) pare, al riguardo, estremamente indicativo: nel 1649 nessuno di loro era ancora riuscito ad attingere alle soglie raggiunte nel 1610.

---

<sup>208</sup> Si tratta di un provvedimento in vigore soltanto per l'anno 1630: cfr. Registro 38.

<sup>209</sup> Seppur per 7 unità le difficoltà a trovare inquilini si sarebbero protratte ancora per qualche anno (grossomodo fino al 1633).

<sup>210</sup> Si veda, al riguardo, anche l'esempio della casa alla Strada Marina (cfr. le pagine seguenti).

Le prime avvisaglie delle future, ben più gravi difficoltà si manifestarono, in realtà, già dalle investiture siglate nel 1625, in cui non solo la casa alle Quattro Marie, ma, più in generale, oltre l'84% delle unità immobiliari (appartamenti, appartamenti con bottega, case con bottega, botteghe) che la Fabbrica possedeva fra il Duomo e il Verzaro, nelle tre parrocchie di San Michele, Santa Tecla e San Raffaele, fu locato a cifre inferiori rispetto ai valori riportati dei contratti stipulati cinque anni prima<sup>211</sup>.

La crisi del 1619-1622, dunque, fu avvertita dal caseggiato alle Quattro Marie – e da molti degli stabili “a pigione” a lui confinanti - con uno sfasamento temporale di qualche anno, imputabile, presumibilmente, anche al fatto che le investiture stipulate nel 1620 erano troppo vicine al punto di svolta del 1619 per registrare fedelmente l'inversione che stava subendo, nel mentre, la curva economica urbana.

Quel che è certo è che gli effetti della peste sulle rendite dei diciannove appartamenti furono a dir poco devastanti: soltanto dal 1633 - e, in alcuni casi, dal 1637 - l'andamento dei canoni, infatti, tornò ad essere moderatamente ascendente.

Oltre alla chiara volontà di arrestare l'emorragia di denaro che la peste aveva cagionato nelle finanze fabbriceriali<sup>212</sup>, vi fu, presumibilmente, anche un'altra ragione ad indurre gli amministratori dell'ente a optare in via preferenziale per contratti di durata triennale: negli anni immediatamente seguenti il contagio, il caotico *andirivieni* di uomini *da e verso* la città avevano suggerito ai fabbricieri di stipulare convenzioni di breve durata, in molti casi inferiore all'anno. Nel momento in cui la situazione d'emergenza venne meno, un'estensione dei rapporti contrattuali a tal punto ridotta dev'esser parsa, nella loro prospettiva, non solo un inutile fattore di complicazione gestionale, ma anche, e soprattutto, un intralcio sulla strada dell'impiego dei contratti d'affitto ai fini di creare, o rafforzare, stabili e solide reti di relazione su cui un'istituzione complessa come la Fabbrica aveva, come s'è visto, più che mai bisogno di poggiare.

Ma le conseguenze della pandemia sulle architetture fabbriceriali non si esaurirono esclusivamente nel mutamento gestionale appena segnalato: le testimonianze relative allo stabile delle “Quattro Marie”, ancora una volta, parlano chiaro. A partire dal 1632-1633 le richieste di riparazione avanzate dai “fittabili” del caseggiato - in precedenza quasi inesistenti, anche, e soprattutto in ragione del fatto che l'immobile in questione era

---

<sup>211</sup> Si tratta, in totale, di 71 unità immobiliari, che in occasione delle investiture siglate nel 1625 registrarono contrazioni dei loro canoni locativi comprese fra il 6 e il 23%.

<sup>212</sup> Non a caso, come s'è visto nel capitolo 2, il 1633 fu l'unico anno fra 1622 e 1706 in cui il bilancio della Fabbrica si chiuse in passivo: su questo punto cfr. Capitolo 2, Tab. VIII.

eccezionalmente giovane<sup>213</sup> – divennero via via più numerose ed insistenti, denunciando con chiarezza come le infrastrutture della casa (i tetti, i muri, i suoli, etc.) si fossero improvvisamente, drasticamente deteriorate<sup>214</sup>. Un simile degrado, per quanto indubbiamente acuito dal *caos* pestilenziale e dalle avverse condizioni meteorologiche che si abatterono sul territorio di Milano più o meno negli stessi anni, arrivava, in verità, da ben più lontano: nella fase di prosperità, complice una domanda d'immobili che - quantomeno sulla base dei dati sinora raccolti - pare non aver conosciuto soste<sup>215</sup>, la Fabbrica sembra aver, nel complesso, consapevolmente e volutamente evitato di effettuare una regolare attività di manutenzione del proprio parco immobiliare.

Gli anni della peste costituirono, da questo punto di vista, un autentico *redde rationem*: di colpo, molti degli immobili affittati a pigione invecchiarono nello spazio di pochi mesi, come se avessero tutt'a un tratto avvertito il *peso materiale* della loro mancata manutenzione.

La casa alle Quattro Marie, in effetti, non fu l'unico stabile di giovane età a subire, negli anni della peste, un brusco peggioramento delle proprie condizioni fisiche: altrettanto può dirsi per un immobile ancor più recente, la "casa con sostra" presso la Conca di Viarenna, edificata soltanto nel 1610<sup>216</sup>. Vale la pena, anche in questo caso, seguirne le vicende nei dettagli. Sotto il profilo gestionale, sin dalla sua costruzione lo stabile fu suddiviso in due porzioni nettamente distinte: due "solari a grano"<sup>217</sup>, da una parte, e la "casa" sottostante, dall'altro, entrambi affittati "a pigione" coi consueti contratti quinquennali.

Il "corpo di casa", in particolare, fu locato agli "impresari del dazio della mercantia [...] coll'uso per la maggior parte di sostra per ivi ricevere e riporvi qualsiano merci, colla ragione d'introdurre per Porta Ticinese esse merci, e d'essigere e conseguire da' conduttori delle medesime gli emolumenti ed onoranze secondo il solito", e col tassativo obbligo della Fabbrica "d'impedire l'esercitio di\* altre simili soste in detto Borgo di Viarenna per rispetto dell'uso come sopra, et d'imperdire l'eretione d'altre simil sostre ad

---

<sup>213</sup> Lo stabile, come si ricorderà, era stato edificato nel 1603.

<sup>214</sup> Cfr. Cart. 236, 237, 238, 247, 248.

<sup>215</sup> Nelle carte d'archivio, infatti, non si è trovata traccia di immobili sfitti o vuoti nel periodo 1570-1617.

<sup>216</sup> Le richieste di riparazione dell'immobile, infatti, cominciarono a comparire proprio a partire dagli anni Trenta del XVII secolo: cfr. Cart. 258 e 259.

<sup>217</sup> Così nelle investiture siglate dal 1610: "solaris duobus a grano respicientibus unum versus ripam naviglij, et alterum versus curiam dictae sostae": cfr. Cart. 259, f. 82.

uso come sopra”<sup>1</sup>. A differenza dei due solai, la casa, inoltre, nel corso del tempo subì diversi rimaneggiamenti, ampliamenti e *microdemolizioni* che contribuirono a variarne sensibilmente aspetto e dimensioni<sup>2</sup>. Nell’investitura siglata nel 1610, poco dopo la sua edificazione, essa era descritta come “sostra con due fondachi et due camere, [...], due cassi al piano terra entrando a mano destra, altro casso pure a piano terra, altro casso sopra la porta grande, altri due cassi a piano terra con altri due superiori, e altri due cassi a piano terra con altri due sopra vicino al Portico ed una camera sopra detto portico”<sup>3</sup>. Dieci anni dopo, il notaio di Fabbrica evidenziava il fatto che, nel corso del tempo, molti di quei “cassi” – ovvero magazzini - erano stati “murati”<sup>4</sup>: un segnale di malessere affatto trascurabile, che fa il paio, oltretutto, con l’andamento discendente registrato dai canoni percepiti sull’immobile a partire dallo stesso periodo. A differenza della “casa alle Quattro Marie” e degli altri stabili siti tra il Duomo e il Verzaro, infatti, tanto il “corpo di casa” quanto i due “solari” della sostra paiono aver avvertito con maggior puntualità gli effetti della brusca inversione subita dal ciclo economico urbano nel triennio 1619-22: la Tabella XVII evidenzia, in effetti, come gli affitti delle due porzioni immobiliari si siano ridotti già a partire dalle investiture stipulate nel 1620<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Cfr. Cart. 258, f. 59. La versione latina dei patti recita: “pro usum pro maiori parte sostae ad recipiendum merces tam venientes ex partibus Flandriae et Germaniae quam etiam in alijs partibus, et provintijs et tam per Naviglium magnum quam intra Portam Ticinensem”: cfr. Cart. 259, f. 81.

<sup>2</sup> Lo si è visto nel § 3.1. laddove si è citata la perizia fatta da Gio Paolo Bisnati sulla sostra nel 1625: cfr. Cart. 259, f. 86.

<sup>3</sup> Cfr. Cart. 258, f. 49. Da notare la presenza di “cassi”, ovvero magazzini, a profusione.

<sup>4</sup> Cfr. Cart. 259, f. 83.

<sup>5</sup> E’ interessante osservare, peraltro, che fra i due corpi di casa la parte più sensibile alla congiuntura pare esser costituita dai due solai a grano. Sulle diverse modalità di reazione degli immobili alle sollecitazioni dell’economia urbana, cfr. le pagine seguenti.

**Tab. XVII: Andamento dei canoni nella sostra in Viarenna [1610-1650]**  
 (valori espressi in Lire imperiali).

Fonte: AVFD, Cart. 258 e 259.

Anno	Durata dell'invest. (n. di anni)	Canoni dei "solari a grano"	Canoni della "casa"
1610	5	280	1 000
1615	5	280	1 350
1620	5	206	1 275
1625	5	206	1 200
1630	S	S	S
1631	S	S	S
1632	S	S	S
1633	3	299	700
1636	3	200	725
1639	3	205	800
1642	3	215	1 350
1645	3	245	1 450
1648	3	262	1 580
1651	3	270	1 620

Altrettanto significativo, poi, è il fatto che, nel caso della sostra, il provvedimento *ad hoc* di sospensione dei canoni e delle investiture che la Fabbrica prese al principio del 1630 fu, in via del tutto esclusiva, prolungato per altri due anni: un trattamento d'eccezione che si spiega anche, e soprattutto, in ragione della funzione assunta dall'immobile in qualità di centro di raccolta e smistamento dei cereali che giungevano a Milano via acqua, dacchè il governatore, a inizio Seicento, aveva stabilito che "i Grani che derivano dalli duoi Navigli di primo slancio si scharichino dietro la Concha, ò Tombone di Viarena [...]"<sup>223</sup>. Data la rilevanza strategica rivestita dalla sostra in seno a un settore cruciale per la vita della città - l'approvvigionamento annonario -, fu soltanto superata la fase acuta della crisi (ovvero dal 1633) che i fabbricieri si risolsero a siglare nuovi contratti locativi, affittando la casa e i solai a cifre che consentissero loro di rifarsi, almeno parzialmente, delle perdite subite a causa della mancata percezione dei canoni nel triennio precedente.

Riassunte brevemente le vicende della sostra in Viarenna, conviene tirare un primo, approssimativo bilancio. Tanto la sostra quanto la casa "alle Quattro Marie" furono fin da subito affittate, come s'è visto, col sistema "a pigione"; in seguito alla crisi degli anni Trenta, entrambi gli immobili subirono, più o meno nello stesso periodo, un brusco peggioramento delle loro strutture materiali, ed entrambi, infine, andarono incontro a un

<sup>223</sup> Cfr. Cart. 197, f. 529.

destino contrattuale fatto d'investiture triennali anziché quinquennali. Tuttavia i loro canoni, nel complesso, registrano un andamento lievemente divergente: da un lato, la sostra sembra aver avvertito con maggior sensibilità gli effetti del *turning point* del 1619-22, dall'altro essa riuscì a riprendersi più rapidamente dallo *shock* del 1630, tant'è che nel ventennio successivo i suoi rendimenti, fortemente improntati al rialzo, le consentirono d'incrementare – caso unico fra quelli esaminati - di oltre il 47% il suo valore locativo rispetto alle cifre raggiunte nel 1610.

Conviene chiedersi, a questo punto, quale destino abbiano subito, negli stessi decenni, gli immobili fabbriceriali sottoposti, in tutto o in parte, a livello. Ciò consentirà di trarre preziose indicazioni sul ruolo giocato dalla dimensione giuridica e contrattuale nell'influenzare le *capacità di reazione* - o di *anticipazione* - delle architetture cittadine a fronte delle complesse, alterne dinamiche della congiuntura economica.

Cominciamo, procedendo come su una sorta di ideale *continuum*, dal *caso ibrido* dei due corpi di casa “alla Strada Marina”, ubicati, come si ricorderà, nella zona semi-periferica del borgo del Monforte in San Babila di fuori<sup>7</sup>. Avevamo lasciato il sedime all'istantanea offertaci dalla relazione dell'architetto di Fabbrica nel 1597: la parte da nobile risultava, quell'anno, affittata a livello (con scadenza decennale) a un “Nobile Signore”, mentre la porzione “da massaro” era locata a pigione (con un contratto quinquennale) a un “fittabile” incaricato di coltivare l'orto “vitato”. La lunga vita documentaria del sedime ha consentito di ricostruirne le vicende gestionali per un periodo secolare, dal 1550 al 1650.

La storia contrattuale di questo caseggiato, come si può vedere dalla Tabella XVIII, è marcata da una profonda discontinuità: a partire dal 1597, in modo sistematico, tutte le stanze della “casa da nobile” furono progressivamente locate “ad pensionem”, e solo nel 1606 la metamorfosi gestionale poté dirsi compiuta<sup>8</sup>. A partire da quell'anno, infatti, i “due corpi di casa”, prima affittati separatamente, cominciarono ad esser assegnati congiuntamente a un “fittabile principale” incaricato di riscuotere le somme dovute da tutti gli altri inquilini della casa<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Le vicende relative a questo stabile sono raccolte nelle Cart. 230 e 231, f. 115-143 (anni 1550-1681).

<sup>8</sup> Questo progressivo passaggio gestionale rende estremamente problematico comprendere quale fosse l'entità della rendita dell'immobile in questione nel periodo compreso fra 1597 e 1606.

<sup>9</sup> I dati d'archivio contengono soltanto le cifre aggregate, relative alla rendita dell'intera unità immobiliare; non è dato di sapere, in altri termini, a quanto fosse affittata ciascuna stanza.

**Tab. XVIII: Andamento dei canoni nei due corpi di casa alla "Strada Marina" in San Babila di fuori (riuniti nel 1606) [1550-1650]**  
 (durata del rapporto contrattuale espressa in anni; canoni espressi in Lire imperiali)  
 (1597-1606: manca)

Fonte: atti notarili raccolti in AVFD, Cart. 230 e 231.

CASA DA NOBILE (affittata integralmente a livello fino al 1597)			CASA DA MASSARO (affittata a pigione)			SEDIME INTERO (affittato a pigione dal 1606)		
Anno	Durata contratto	Canone	Anno	Durata contratto	Canone	Anno	Durata contratto	Canone
1550	10	340	1550	2	345	1606	5	800
1560	10	425	1552	2	345	1611	5	900
1570	10	515	1554	5	354	1616	6	1 055
1580	10	730	1559	7	312	1622	5	900
1590	10	760	1566	5	350	1627	5	800
			1571	5	355	1632	3	575
			1576	6	460	1635	5	650
			1582	5	562	1640	3	630
			1587	5	581	1643	3	600
			1592	5	600	1646	3	615
						1649	3	624

L'andamento dei due canoni d'affitto nel cinquantennio precedente la loro unificazione è, già di per sé, estremamente significativo. Nel 1550 le due unità immobiliari furono locate a cifre non molto distanti l'una dall'altra: 340 Lire imperiali la "casa da nobile" (composta, come si ricorderà, di dieci vani), 345 Lire la "casa da massaro" (dotata di quattro vani, ma munita, in compenso, di due botteghe al piano terreno<sup>10</sup>). L'evoluzione dei canoni ("livellario" nel primo caso, "semplice" nel secondo) mostra chiaramente come, nonostante la rendita della porzione nobiliare fosse imprigionata – *pietrificata* - in contratti di durata decennale, essa riuscì comunque ad attestarsi, nell'arco dei cinquant'anni in esame, su cifre crescenti e sistematicamente superiori rispetto ai canoni "a pigione" riscossi sulla parte "da massaro", a conferma del fatto che non sempre la stipula dei contratti livellari si traduceva forzatamente in uno svantaggio economico, finanche sotto il profilo dell'entità delle rendite percepite.

Per il resto, le vicende della casa alla Strada Marina nel quarantennio successivo alla sua *riunificazione gestionale* non sembrano molto lontane dal destino cui andò incontro il caseggiato alle Quattro Marie: anche il sedime in San Babila, frattanto ribattezzato "casa grande per piggionanti alla Strada Marina", dopo aver subito una drastica contrazione dei suoi canoni, registrata a far tempo dal 1622<sup>11</sup>, a partire dal 1632 - con l'unica eccezione dell'anno 1635 - fu affittato con contratti di durata triennale dai rendimenti che, per quanto crescenti, non consentirono comunque di raggiungere i livelli attinti prima della peste.

Congedata momentaneamente la microstoria della "casa alla Strada Marina", passiamo, ora, alla quarta vicenda immobiliare. Essa ha per protagonista la "casa al Prestino delle Scanze", altresì detta - dal nome della sua nobile occupante - "casa di Madonna Samaritana Inzaghi": un immobile ubicato a fianco del Duomo di cui la Fabbrica entrò in possesso in due riprese, acquistando in un primo tempo (1592) la piena proprietà della "parte posteriore" (composta da tre vani, una cucina, una cantina, una corte e un "cassino da filatore"<sup>12</sup>) per 4.000 Lire imperiali e, a distanza di nove anni (1601), l'utile dominio

---

<sup>10</sup> La progressiva conversione delle "camere terranee" in botteghe ebbe luogo fra 1597 e 1606: cfr. Cart. 231, f. 144.

<sup>11</sup> Con lieve anticipo rispetto agli appartamenti alle Quattro Marie, ma è anche vero che gli appartamenti in questione patiscono il fatto che le prime investiture siglate dopo il 1620 datano 1625.

<sup>12</sup> La parte posteriore era esposta sul Camposanto, e confinava con la Tesoreria della Fabbrica; la parte anteriore, invece, si affacciava sulla strada del Pasquirolo.

della “parte anteriore” (due botteghe “di piazza”, sei camere, una cucina, due corti, due piccole logge e un portico)<sup>230</sup> a 11.200 Lire imperiali<sup>231</sup>.

Fra fine Cinquecento e metà Seicento il sedime fu soggetto a ben due riconversioni gestionali: dapprima “allivellati” congiuntamente con contratti decennali, fra 1593 e 1610 i suoi due corpi di casa, al termine una serie di modifiche e *micro-adattamenti* strutturali<sup>232</sup>, furono frazionati e concessi a pigione a due fittabili, salvo poi venir nuovamente sottoposti a investitura livellaria decennale nel 1653, allorché la Fabbrica assegnò tutto lo stabile alla famiglia dei “cappellari” Langlois, che vi dimorò quantomeno sino agli anni Ottanta del secolo.

**Tab. XIX: Andamento dei canoni a pigione nella casa al prestino delle Scanze [1610-1650] (valori espressi in Lire imperiali).**

Fonte: AVFD, Cart. 247.

Anno	Durata dell'invest.	Canoni della parte anteriore	Canoni della parte posteriore
1610	5	410	1 000
1615	5	420	1 020
1620	5	440	1 040
1625	5	300	900
1630	S	S	S
1631	3	225	600
1634	3	165	650
1637	3	180	650
1640	3	180	650
1643	3	265	630
1646	3	265	650
1649	3	270	650

Come interpretare una riconversione - da “casa da pigione” a “casa allivellata” - che, stando a quanto suggeriscono i dati d’archivio, andò decisamente in controtendenza rispetto all’evoluzione del panorama contrattuale generale? La scelta della Fabbrica di sottoporre a livello un immobile iper-centrale, affacciato sulla piazza del più importante

<sup>230</sup> Sulla parte anteriore incombeva una faccenda litigiosa relativa a un livello pagato dalle monache del Convento di Santa Clara: cfr. Cart. 247, f. 92 e 93. La lite si protrasse fino al 1608 e fu risolta soltanto mediante una bolla papale (cfr. Cart. 408, f. 105).

<sup>231</sup> Si tratta di uno stabile disposto su due piani e munito di sottotetto.

<sup>232</sup> Per rendere l’immobile una casa da pigione fu necessario moltiplicare le cucine, creare botteghe laddove in precedenza vi erano stanze, suddividere le camere superiori in unità più piccole e, infine, frazionare la cantina in tante porzioni mediante delle “cesate” di legno: cfr. Cart. 247, f. 76.

mercato cittadino e, come tale, dotato di un elevato valore commerciale, si spiega, presumibilmente, sulla base di due ragioni fondamentali. In primo luogo v'era la volontà di sgravarsi dell'incombenza d'effettuare la manutenzione di uno stabile ormai anziano, che a metà Seicento recava su di sé tutti i segni dei suoi oltre centocinquant'anni di vita<sup>16</sup> e che, oltretutto, nella sua turbolenta fase da "casa da pigione", aveva visto peggiorare alquanto rapidamente le sue già precarie condizioni fisiche<sup>17</sup>. In secondo luogo, è da tener conto il fatto che all'atto della stipula della prima investitura livellaria ai "cappellari" Langlois, nel 1653, i canoni d'affitto semplice che gravavano sui due corpi di casa (la "parte anteriore" e quella "posteriore") erano ancora eccezionalmente depressi, soprattutto se raffrontati alle soglie che gli stessi canoni avevano raggiunto nei decenni prima della peste.

Le difficoltà degli affitti "a pigione" a riaversi rapidamente dallo *shock* degli anni Trenta, in effetti, paiono trovar conferma - quantomeno in linea generale, e ad eccezione della sostra di Viarenna - in tutti i dati sinora raccolti<sup>18</sup>. Il caso dei canoni livellari, invece, pare più complesso: in quel caso, la pietrificazione dei valori locativi in contratti di durata ultranovennale ebbe il vantaggio di tradursi in una sorta di protezione, seppur d'intensità variabile<sup>19</sup>, contro le oscillazioni della difficile congiuntura seicentesca.

L'ultima delle cinque microstorie immobiliari qui proposte, relativa alla "casa da massaro alla Cassinelle" nei Corpi Santi di San Babila pare, al riguardo, estremamente indicativa. La Fabbrica entrò in possesso dello stabile - un sedime con "solaro, tre luoghi in terra, quattro superiori, canepa sotterranea, corte, pozzo, necessario, viridario" e con un' "ortaglia" di sei pertiche<sup>20</sup> - l'anno 1522, ereditandolo dal "Signor" Pietro Paolo Imperiali

---

<sup>16</sup> Le prime notizie della casa in questione risalgono, infatti, alla fine del Quattrocento: cfr. Cart. 247. Per non avere che un'idea approssimativa della longevità degli immobili preindustriali, nel caso della Rouen d'Età moderna, ad esempio, è stato calcolato che la durata media di vita degli edifici cittadini fosse pari all'incirca a due secoli: cfr. B. GAUTHIEZ, *op. cit.*

<sup>17</sup> *Ibidem*. In questo caso, le richieste di riparazione sugli appartamenti dello stabile iniziarono ad infittirsi a partire dagli anni Venti-Trenta del XVII secolo.

<sup>18</sup> Giova ancora ricordare, al riguardo, che le uniche parrocchie per cui si sono trovati dati sufficientemente continuativi sono le cure dell'iper-centro cittadino, poste intorno alla cattedrale. La sovra-rappresentazione delle parrocchie centrali induce, dunque, alla prudenza nel generalizzare i risultati ottenuti.

<sup>19</sup> I censi livellari, in effetti, avevano un'entità eccezionalmente variegata. Ma il loro maggior grado di protezione contro i rischi congiunturali non risiede soltanto nella percezione di un canone costante: ancora una volta, è da tener conto l'importanza delle attività di riparazione condotte dai quasi proprietari, che evitò a molte case sottoposte a livello il rapido deterioramento fisico conosciuto dagli stabili a pigione. Su questo punto, cfr. le pagine seguenti.

<sup>20</sup> Cfr. Cart. 273, f. 68. E' interessante osservare come, ancora una volta, i codici descrittivi utilizzati per la parte edificata e per quella non edificata siano diversi (nel primo caso non sono menzionate misure; nel secondo, invece, sì).

coll'obbligo che "dicta Ven. Fabricha nullo modo alienare possit niusmodi bona [...] et etiam cum pacto, lege et conditione quod praedicti heredes non possint praedicta bona immobilia vendere, nec alienare, aliter in alium transferre quavis causa, et occasione, et casu, quo contravenirent, et venderent, et utsupra bona, vel aliqua ex eis, eo casu dicta venditio sit nulla"<sup>238</sup>. Sul bene, in altri termini, gravava un vincolo fedecommissario, che la Fabbrica si risolse a sciogliere soltanto nel 1702, allorquando, "previa la dispensa dell'Ecc.mo Senato"<sup>239</sup>, l'ente vendette lo stabile – a quella data affittato a 250 Lire imperiali l'anno - ai "Reverendi Padri Agostiniani Scalzi del convento di Santa Francesca Romana" al prezzo di 7.666 Lire imperiali<sup>240</sup>.

Il percorso gestionale seguito dalla casa alle Cassinelle, ricostruito integralmente per il periodo 1550-1651, merita d'esser seguito passo dopo passo (cfr. Tabella XX).

**Tab. XX: Andamento dei canoni nella casa alle Cassinelle [1550-1651]**  
(espressi in Lire imperiali).

Fonte: AVFD, Cart. 273.

Anno	INVESTITURA LIVELLARIA		SUB-INVESTITURE SEMPLICI	
	Durata	Canone	Durata	Canoni
1550	10	64	—	—
1560	10	85	—	—
1570	10	90	—	—
1580	10	105	—	—
1590	10	125	—	—
1600	10	145	—	—
1610	10	165	—	—
1620	10	180	5	320
1625			5	260
1630	S	S	V	V
1631	10	180	V	V
1632			V	V
1633		180	3	235
1636			3	235
1639			3	245
1641	10	180		
1642			3	228
1645			V	V
1646			V	V
1647			V	V
1648			3	250
1651	10	180	3	260

<sup>238</sup> Cfr. Cart. 273, f. 63.

<sup>239</sup> Cfr. Cart. 273, f. 84.

<sup>240</sup> *Ibidem*: il prezzo di vendita è all'incirca 30 volte il valore locativo.

Nel 1550 il sedime fu affittato “alli Rainoldi”, una famiglia di “massari”, con un contratto livellario decennale, rinnovato a canoni via via più elevati fino al 1620<sup>24</sup>. A partire da quell’anno, gli amministratori della Fabbrica - sulla scorta di una dinamica economica e demografica che, presumibilmente, dovette sembrare loro ancora espansiva - fecero aprire nello stabile due botteghe, introducendovi nel contempo una significativa novità gestionale: pur riconfermando la consueta investitura decennale a un esponente della famiglia Rainoldi, Gio Batta, con appositi patti locativi essi trasformarono il livellario in un “fittabile principale” tenuto a sublocare, mediante contratti di “subinvestitura semplice”, le botteghe presenti nello stabile<sup>25</sup>.

L’avversa congiuntura innescata dalla peste del 1630 ebbe l’esito, forse non del tutto atteso, di rendere questa scelta gestionale doppiamente vantaggiosa: da una parte, il mantenimento dell’immobile “a livello” consentì ai fabbricieri di accollare al titolare del dominio utile l’incombenza della manutenzione dell’edificio e della coltivazione dell’orto, evitando alla casa alle Cassinelle il rapido deterioramento fisico conosciuto dagli stabili affittati a “pigione”<sup>26</sup>; dall’altra, questo sistema si tradusse nella possibilità di scindere la rendita percepita sulla casa in due porzioni, una quota fissa – la parte livellaria, immobilizzata in contratti decennali - sottratta all’incerto andamento del ciclo economico, e una quota variabile – il canone delle “subinvestiture semplici” - nel *bene* e nel *male* dipendente dalle alterne vicende dell’economia e della demografia cittadine<sup>27</sup>.

Riassunte, con quest’ultima vicenda, tutte e cinque le biografie immobiliari su cui si voleva attirare l’attenzione, conviene, ora, tornare al quesito con cui s’è aperto questo paragrafo: quale più ampia *macrostoria* le *microstorie* appena raccontate contribuiscono, a loro volta, a raccontare?

Lungi dall’aver valore paradigmatico di *exempla* ed *emblemi*, o dal rappresentare, all’opposto, semplici frammenti aneddotici, le storie indiziarie dei cinque immobili milanesi possono considerarsi, piuttosto, un’utile – forse l’unica – chiave d’accesso per avviare un’analisi in profondità della questione, altrimenti destinata a restare in larga parte

---

<sup>24</sup> I livellari, come si ricorderà, dovevano impegnarsi a coltivare e migliorare l’orto “vitato”: cfr. Cart. 230.

<sup>25</sup> E’ interessante osservare che, anche in questo caso, i contratti a pigione, inizialmente quinquennali, dopo la peste del 1630 divennero triennali: cfr. Tabella XX.

<sup>26</sup> Tant’è che, ancora nel 1702 - all’atto, cioè, della sua vendita - lo stabile, stando alla perizia compiuta su di esso dall’architetto di Fabbrica, era decisamente in buona salute: cfr. Cart. 273, f. 54.

<sup>27</sup> Nel triennio 1645-1647, ad esempio, le due botteghe andarono sfitte, ma il doppio regime contrattuale consentì alla Fabbrica di percepire le 180 Lire imperiali del censo livellario.

generica e fumosa, dei molteplici fattori passibili d'influenzare il rapporto fra i cicli dell'edilizia, da un lato, e i cicli dell'economia, dall'altro<sup>28</sup>.

Se la disamina della cronologia e della geografia dei cantieri aperti dalla Fabbrica fra XVIe XVII secolo ha mostrato chiaramente come il segmento finanziariamente più oneroso e impegnativo del comparto edilizio – il settore delle costruzioni *ex novo* – si sia adeguato, con una fedeltà indubbiamente degna di nota, alla scansione ciclica tradizionalmente proposta dagli studiosi dell'economia ambrosiana cinque-seicentesca<sup>29</sup>, nel caso degli stabili già edificati la faccenda, per converso, risulta decisamente più complessa e problematica. Benché l'opportunità di considerare i canoni d'affitto come fedeli indicatori congiunturali permanga, a tutt'oggi, una questione aperta<sup>30</sup>, le biografie appena raccontate, ad ogni modo, evidenziano come le capacità d'*anticipazione*, *reazione* o *adattamento* degli immobili urbani ai movimenti dell'economia dipendessero, quantomeno, da tre fattori fondamentali, fra loro variamente combinati: le modalità giuridiche della loro occupazione; la loro destinazione d'uso; la loro collocazione all'interno dello spazio urbano.

Conviene analizzare i fattori appena richiamati singolarmente, adottando quale punto d'osservazione i profili sintetici presentati nel grafico I, i quali evidenziano l'andamento della rendita dei cinque immobili fra 1611 e 1651 a partire dal calcolo degli scarti percentuali dei loro canoni rispetto ai valori registrati nel 1610.

Cominciamo dalla prima variabile menzionata: quella giuridica. S'è visto come, in linea generale, gli immobili affittati a pigione fossero più propensi ad avvertire gli effetti dell'evoluzione del ciclo economico rispetto a quelli sottoposti al regime livellario.

Nei periodi di crescita e di prosperità, questa maggior sensibilità congiunturale rendeva, nell'ottica dei proprietari, la formula contrattuale "ad fictum" tendenzialmente più vantaggiosa e redditizia di quella livellaria. E' quanto accadde, precisamente, alle nostre cinque unità immobiliari fra il 1610 ed il 1620: come evidenziato nel grafico I, in quell'intervallo di tempo i loro canoni d'affitto registrarono incrementi percentuali di varia

---

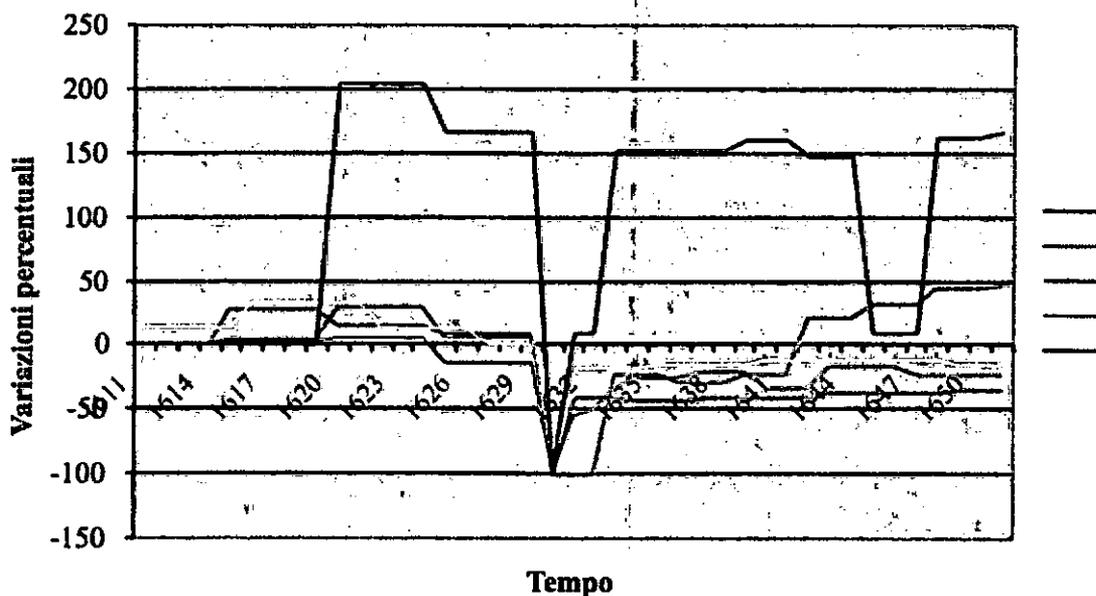
<sup>28</sup> Sul rapporto fra cicli edilizi e cicli economici si veda il classico lavoro di M. TALAMONA, *Fluttuazioni edilizie e cicli economici: ricerche sul comportamento degli investimenti in abitazioni in Italia dal 1863 al 1945*, Roma 1958.

<sup>29</sup> Infatti l'attività costruttiva della Fabbrica s'interruppe, come si ricorderà, esattamente a partire dal 1618.

<sup>30</sup> La questione, sollevata da P. GOUBERT, *Beauvais et le Beauvaisis de 1600 à 1730*, Paris 1960, p. 533, è stata poi ripresa anche da Emmanuel Le Roy Ladurie e Pierre Couperie nel loro celebre saggio sull'andamento degli affitti parigini dal XV al XVIII secolo (cfr. E. LE ROY LADURIE-P. COUPERIE, *op. cit.*).

intensità<sup>248</sup>, fatta eccezione per la rendita della casa alle Cassinelle, pietrificata per tutto il decennio in un contratto che impedì alla Fabbrica di profittare degli ultimi bagliori della crescita cinquecentesca.

**Grafico I: Variazioni percentuali dei canoni nominali d'affitto dei cinque immobili fra 1610 e 1650**



*Legenda:*

- casa alle Quattro Marie (P. Orientale, San Raffaele)
- casa sostra alla Conca di Viarenna (P. Ticinese, San Lorenzo Maggiore)
- ▨ casa alla Strada Marina (P. Orientale, San Babila di fuori)
- casa al Prestino delle Scanze (P. Orientale, San Michele sotto il Duomo)
- casa alle Cassinelle (Corpi Santi di P. Orientale)

Il fenomeno contrario aveva luogo, invece, nei periodi di difficoltà: in quei casi, per i proprietari l'immobilizzazione della rendita livellaria poteva tradursi, come si è già detto, in una sorta di rifugio e d'assicurazione contro i rischi derivanti dalle fluttuazioni congiunturali. La vicenda della casa alle Cassinelle fornisce, al riguardo, delle indicazioni

<sup>248</sup> Si tratta di valori compresi fra un incremento minimo pari al 4,96% (registrato dalla casa al Prestino delle Scanze) e un incremento massimo del 30,71% (registrato dalla casa alla Strada Marina). La ridotta variazione subita dai canoni della casa al Prestino delle Scanze può essere imputata anche al fatto che l'immobile in questione stava uscendo solo allora dai suoi trascorsi contrattuali da "casa allivellata": l'adeguamento economico alla nuova condizione contrattuale avvenne presumibilmente con una certa lentezza e gradualità.

interessanti. A partire dal 1620, anno in cui la Fabbrica decise d'affiancare al regime livellario il sistema delle "subinvestiture" a pigione, il canone complessivo dell'immobile (fatta eccezione, come di consueto, per il caso speciale del 1630), pur oscillando in modo significativo, si mantenne sempre – unico caso fra i cinque considerati - al di sopra del valore registrato nel 1610.

Le notevoli variazioni rilevate nel periodo 1620-1651 sono imputabili, precisamente, agli effetti dell'inedita ibridazione gestionale sperimentata dai fabbricieri: ogniqualvolta fosse possibile, le botteghe del caseggiato venivano subaffittate a cifre che consentivano d'innalzare sensibilmente il rendimento complessivo dell'immobile; qualora, invece, le botteghe non riuscissero ad esser locate (è quanto accadde, ad esempio, nel triennio 1645-1647), agli amministratori restava, in ogni caso, la possibilità di percepire i frutti della rendita derivante dall'investitura decennale.

Se è vero, dunque, che i contratti livellari tendevano, in linea di massima, a fornire una protezione *anti-ciclica* più elevata di quelli "ad fictum", ciò non significa, tuttavia, che tutti gli stabili affittati a pigione fossero in ugual misura sensibili agli sbalzi della congiuntura. Il loro diverso grado di permeabilità all'andamento del ciclo economico dipendeva, anzitutto, dalla loro peculiare destinazione d'uso: gli immobili a vocazione commerciale e/o produttiva erano, in effetti, molto più esposti alle oscillazioni della congiuntura economica di quanto non lo fossero le abitazioni. Il caso, per certi versi estremo, della sostra in Viarenna conferma quanto appena detto: nel quarantennio considerato, la funzione assolta dallo stabile in qualità di luogo di raccolta e distribuzione della categoria di beni più vulnerabile agli effetti delle "crisi di tipo antico" – i cereali – rese, presumibilmente, la sostra un autentico sismografo congiunturale, in grado di captare con straordinaria sensibilità e precisione tanto il sopraggiungere del punto di svolta del 1619-22, quanto i timidi segnali di risveglio palesati dall'economia urbana – *in primis* dal settore commerciale - all'indomani della fase acuta della crisi del 1630<sup>32</sup>.

Ma v'è, infine, un terzo elemento che, variamente combinato con gli altri due, alla prova dei dati d'archivio si è dimostrato in grado, quantomeno in prima approssimazione, d'influenzare il rapporto fra edilizia e ciclo economico: la collocazione dei singoli immobili all'interno dello spazio urbano. Le prime evidenze empiriche desumibili dalle

---

<sup>32</sup> E' pur vero, però, che le oscillazioni dei canoni dei singoli stabili riflettevano anche la loro personale biografia materiale (ovvero il loro stato di conservazione), nonché le caratteristiche di quanti vi alloggiavano all'interno: su questo punto cfr. § 5.2.

carte fabbriceriali inducono, in effetti, a ritenere che la recessione degli anni Trenta – e, con lei, il crollo subito dai canoni a pigione – ebbe il suo epicentro nelle parrocchie intorno alla cattedrale, per poi propagarsi verso l'esterno con un'intensità variamente più contenuta<sup>33</sup>. Significativi indizi in tal senso provengono dall'andamento dei canoni relativi alle altre tre biografie immobiliari raccontate in queste pagine: accantonando le vicende della sostra in Viarenna e della "casa alle Cassinelle", e concentrando nel contempo l'attenzione sul ventennio 1630-1650, è immediato osservare come le contrazioni più rilevanti siano state registrate, nell'ordine, dalla "casa al Prestino delle Scanze" (linea turchese), ubicata a fianco del Duomo, dal caseggiato "alle Quattro Marie" (linea rossa), posto nella parrocchia centrale di San Raffaele, e, infine, dalla semi-periferica "casa alla Strada Marina" (linea gialla), sita fuori San Babila.

A conclusione di questa breve panoramica, giova, ancora una volta, ricordare che le cinque vicende appena narrate non hanno, né vogliono avere, l'impossibile pretesa di fornire indicazioni o risposte dal valore universale; sulla base della loro ricostruzione, tuttavia, è stato possibile porre ai documenti questioni e interrogativi di carattere generale, che un'analisi su larga scala avrebbe senza dubbio impedito di formulare, ma che, al tempo stesso, solo un ampliamento della visuale consentirà di affrontare in misura più incisiva. E' quanto si cercherà d'iniziare a fare soprattutto nell'ultima parte di questo lavoro; prima di procedere in tale direzione, è bene, però, complicare ulteriormente il quadro analitico, incrociando le biografie degli *oggetti dello scambio* con le biografie, a un tempo sociali, professionali e famigliari, dei *soggetti dello scambio*, nella convinzione che - per usare un'efficace espressione attribuita a Karl Marx - "una casa che non sia abitata non è, di fatto, nemmeno una casa"<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> Il complesso, e contraddittorio rapporto esistente, nel caso milanese, fra centro e periferia (cfr. Cap. 1) induce comunque a ritenere che gli effetti della crisi non si siano propagati a cerchi concentrici, dalla piazza della cattedrale con intensità via via più contenuta verso l'esterno della città: su questo punto cfr. § 5.2.

<sup>34</sup> Cfr. D. ROCHE, *Il popolo di Parigi*, cit.

## CAPITOLO IV

### *I soggetti dello scambio*

“A Melania, ogni volta che si entra nella piazza, ci si trova in mezzo a un dialogo: il soldato millantatore e il parassita uscendo da una porta s’incontrano col giovane scialacquatore e la meretrice; oppure il padre avaro dalla soglia fa le ultime raccomandazioni alla figlia amorosa ed è interrotto dal servo sciocco che va a portare un biglietto alla mezzana. Si ritorna a Melania dopo due anni e si ritrova lo stesso dialogo che continua [...] Quando qualcuno cambia di parte o abbandona la piazza per sempre o vi fa il suo primo ingresso, si producono cambiamenti a catena, finché le parti non sono distribuite di nuovo; ma intanto al vecchio irato continua a rispondere la servetta spiritosa, l’usuraio non smette d’inseguire il giovane diseredato, la nutrice di consolare la figliastra, anche se nessuno di loro conserva gli occhi e la voce che aveva nella scena precedente. Capita alle volte che un solo dialogante sostenga nello stesso tempo due o più parti; tiranno, benefattore, messaggero; o che una parte sia sdoppiata, moltiplicata, attribuita a cento, a mille abitanti di Melania: tremila per l’ipocrita, trentamila per lo scroccone, centomila figli di re caduti in bassa fortuna che attendono il riconoscimento. Col passare del tempo anche le parti non sono più esattamente le stesse di prima; certamente l’azione che esse mandano avanti attraverso intrighi e colpi di scena porta verso un qualche scioglimento finale, cui continua ad avvicinarsi anche quando la matassa pare ingarbugliarsi di più e gli ostacoli aumentare. Chi s’affaccia alla piazza in momenti successivi sente che d’atto in atto il dialogo cambia, anche se le vite degli abitanti di Melania sono troppo brevi per accorgersene”.

[ITALO CALVINO, *Le città e i morti*, in ID., “Le città invisibili”, cit., pp. 80-81].

#### 4.1. I tanti modi di abitare in città

In questo e nei successivi paragrafi si cercherà di fornire un sintetico ritratto socio-professionale degli abitanti (subaffittuari, pigionanti, quasi proprietari, pieni proprietari) delle case e delle botteghe che transitarono nel patrimonio edilizio della Fabbrica del Duomo nel secolo considerato, nel tentativo di comprendere se, e in che misura, l'identità di tali soggetti, e il peculiare tipo di *relazione* che essi intrattenevano con l'istituzione ambrosiana, influenzassero, in specie sotto il profilo economico, i *modi* e le *forme* degli scambi immobiliari di cui si è conservata memoria nelle carte d'archivio.

Con riferimento alle transazioni aventi ad oggetto la *terra* - un bene, come s'è detto, per molti versi analogo alla *casa* - è stato da più parti dimostrato come, nell'Europa d'Età medievale e moderna, i legami comunitari e famigliari svolgessero un ruolo capitale non soltanto nel favorire l'incontro fra domanda e offerta, ma anche che nell'influenzare la determinazione dei prezzi sui locali *mercati* fondiari<sup>1</sup>.

Resta da comprendere se i meccanismi sociali attivi nello scambio dei terreni agricoli operassero, *mutatis mutandis*, anche nel caso degli immobili urbani: nel caso, cioè, di una categoria di merce altrettanto peculiare e densa di significati extraeconomici e, in più, acquistata, ceduta e affittata in un universo relazionale (il mondo cittadino) verosimilmente più multiforme ed eterogeneo - in ogni caso *diverso* - da quello rurale.

Qual era, dunque, l'influenza esercitata sugli affitti e sulle compravendite dai rapporti sociali<sup>2</sup> che legavano - *se legavano* - i contraenti di cui ci parlano, in vario modo, gli atti notarili e i registri contabili fabbriceriali?

Per tentare di rispondere a una domanda siffatta conviene partire dall'esame della pratica immobiliare dal peso quantitativamente più cospicuo - l'*affitto*-, avvicinando il composito e variegato universo degli inquilini a cominciare da quanti si trovavano al gradino più basso della gerarchia dei rapporti locativi (pur alloggiando ai piani più alti delle abitazioni): i subaffittuari.

---

<sup>1</sup> Cfr. G. LEVI, *L'eredità immateriale*, cit.; ID., *Terra e strutture familiari in una comunità piemontese del Settecento*, in "Quaderni Storici", n. 65 (1987), pp. 1095-1121; G. BÉAUR., *Prezzo della terra, congiuntura e società alla fine del XVIII secolo*, cit.; R. DEROSAS, *Aspetti del mercato fondiario nel Veneto del primo Ottocento*, cit., nonché i saggi confluiti nel recente *Il mercato della terra secc. XIII-XVIII*, cit.

<sup>2</sup> L'accezione dell'aggettivo "sociale" qui utilizzato rimanda alla visione strutturalista del concetto di società come "insieme degli insiemi" adottata da F. Braudel in ID., *Civisation materielle*, cit., *Les jeux de l'échange*, cit., pp. 552-617, in particolare pp. 549-50, laddove il celebre storico francese sostiene la necessità di "distinguer à l'intérieur de ce grand ensemble qu'est la société, plusieurs ensembles et des mieux connus: l'économique [...], le social hiérarchique ou le cadre social [...]; le politique; le culturel - chacun de ces ensembles se décomposant à son tour en sous-ensembles, et ainsi de suite".

#### 4.1.1. Alla base della piramide locativa: i subinquilini

Il mondo del subaffitto, lo hanno denunciato a una voce sola quanti si sono occupati dell'argomento<sup>3</sup>, è una realtà difficilmente penetrabile, giacché i subinquilini d'Antico Regime - non molto diversamente, in verità, da quelli attuali - contraevano, col proprietario o con l'affittuario, semplici accordi verbali destinati a non lasciare alcuna traccia documentaria della loro esistenza.

Il caso della Fabbrica del Duomo costituisce, da questo punto di vista, una felice, seppur parziale eccezione. Da un lato, non era raro che i contratti di sublocazione semplice - benché non fosse una prassi sistematica<sup>4</sup> - fossero opportunamente rogati dal notaio alle dipendenze dell'istituzione; dall'altro, v'era una peculiare modalità di subaffitto che richiedeva, per esser attivata, una speciale licenza del Capitolo fabbriciero, fornita su appositi formulari di cui è rimasta abbondantemente memoria nelle carte d'archivio<sup>5</sup>.

Non tutti gli accordi di subaffitto, in effetti, erano uguali: oltre alla capitale differenza fra "subinvestiture livellarie", a scadenza ultranovennale, e "subinvestiture semplici", d'estensione inferiore ai nove anni, i subaffitti a pigione potevano, a loro volta, esser *autorizzati, non autorizzati, tollerati, gestiti* o addirittura *incentivati* dalla Fabbrica stessa.

Conviene iniziare, in questa rapida panoramica, dalle convenzioni espressamente autorizzate dall'istituzione. Salvo casi eccezionali<sup>6</sup>, la licenza a subaffittare, vergata dai fabbricieri sui formulari di cui s'è appena detto, era accordata soltanto qualora il titolare del contratto d'affitto o il suo fideiussore non fossero in grado di pagare integralmente il canone dovuto, previa, in ogni caso, la realizzazione d'accurate indagini patrimoniali

---

<sup>3</sup> Si vedano, per tutti, i saggi contenuti in *Proprietari e inquilini*, cit.; *Le bâtiment*, cit.; R. AGO, *Economia barocca*, cit., pp. 169-71 e 178-80.

<sup>4</sup> I contratti di subaffitto, infatti, talora erano registrati, talora no. Molto dipendeva, presumibilmente, dal grado di precisione e dall'accuratezza del singolo notaio, nonché dalle finalità che i fabbricieri si proponevano di raggiungere mediante la stipula del contratto. Nel caso di talune categorie sociali e professionali al margine della rispettabilità e della legalità, era la Fabbrica stessa, verosimilmente, a non voler lasciare tracce scritte delle convenzioni di sublocazione che siglava, o che semplicemente autorizzava. Sul significato, complesso, assunto dalle strategie di subaffitto in seno alla politica locativa condotta dall'ente, cfr. le pagine seguenti.

<sup>5</sup> Le licenze a sublocare, tutte corredate dalle relative richieste che esplicitavano i motivi della sublocazione, sono disseminate tanto nelle cartelle del Capo XXIV, quanto nelle Occorrenze particolari dedicate ai *dossiers* sui singoli affittuari. Esse ascendono, in totale, al numero di 112, e risultano particolarmente frequenti, come si vedrà, nel periodo 1625-1645.

<sup>6</sup> Valga, per tutti, l'esempio del notaio e Vicecancelliere della Fabbrica, Cristoforo Sola, proprietario di una casa nella parrocchia di San Raffaele, in cui abitava, che nel 1627 fu investito di un contratto di fitto semplice di "due appartamenti di casa con picciola bottega annessa all'Aula Magna del Ven. Capitolo", con l'espressa licenza di subaffittare, a scopi puramente lucrativi, e in compenso delle sue prestazioni lavorative, entrambe le unità immobiliari: cfr. Cart. 248, f. 134. Sul trattamento differenziale riservato dai fabbricieri a talune categorie d'inquilini, cfr. § 4.4.

finalizzate ad evitare frodi o lucri indebiti<sup>7</sup>. Seppur in via indiretta, dunque, la distribuzione temporale delle licenze di sublocazione concesse dal Capitolo costituisce un indicatore relativamente affidabile della cronologia delle sofferenze e delle difficoltà finanziarie patite dai pigionanti della Fabbrica nel secolo considerato<sup>8</sup>. Da questo punto di vista, non desta particolare sorpresa il fatto che le richieste di subaffitto si siano moltiplicate soprattutto nel ventennio 1625-1645, in corrispondenza del quale il Capitolo fabbriceriale prestò il suo consenso al 68% delle 112 suppliche complessivamente pervenutegli nei cent'anni in esame<sup>9</sup>. Il "picco" di diffusione del fenomeno in questione fu toccato, precisamente, nel periodo 1628-1632, ove la quantità di subaffitti autorizzati ai fini di far fronte a difficoltà economiche di varia intensità<sup>10</sup> raggiunse la soglia, indubbiamente rilevante, del 37% del totale.

Ma a chi si subaffittava, qualora si fosse costretti a farlo? Per sua stessa natura - è interessante porlo in evidenza - la formula appena descritta (che potremmo qualificare a

---

<sup>7</sup> Non in tutti i casi, infatti, le concessioni a sublocare venivano concesse dal Capitolo: si veda, ad esempio, il caso del "cappellaro" Giovanni Battista Baretta, che nel 1664, a metà della sua locazione triennale dell'appartamento n. 25 alle Quattro Marie, chiese alla Fabbrica di poter sublocare l'alloggio a causa delle difficoltà economiche in cui versava, rimarcando che "vedendo il suplicante che il traffico di cappellaro che esso esercisce nella presente città si riduce à mal stato, si è risoluto ritirarsi à Monza la dove tiene alcune proprietà, benché in Bancho S.to Ambrosio vi si ritrovino alcuni suoi denari de quali per puocho se ne possi servire, desideraria gli fosse concessa licenza di sublocare detta bottega senza pregiudicio delle ragioni di questa Ven. Fabbrica, et senza recesso dalla di lui persona, et beni": il Rettore, fatte condurre dagli agenti fabbriceriali accurate indagini per comprendere l'entità della liquidità disponibile presso il Banco di Sant'Ambrogio, decise di non autorizzare la richiesta. Cfr. *Occorrenze particolari*, Baretta Giovanni Battista.

<sup>8</sup> I canoni sublocativi, infatti, avevano la stessa entità dei canoni d'affitto: si trattava, in altri termini, di autorizzazioni che la Fabbrica concedeva agli affittuari soltanto allo scopo di venir incontro alle loro difficoltà economiche, senza alcuna finalità lucrativa, né per l'una, né per gli altri.

<sup>9</sup> E' interessante osservare che, nei due decenni in questione, le licenze a sublocare ebbero per oggetto immobili a destinazione lavorativa (botteghe e case con bottega) piuttosto che alloggi ad uso puramente residenziale, a ulteriore conferma che, come evidenziato nel paragrafo precedente, la crisi seicentesca colpì gli immobili in modo differenziale, a seconda della loro peculiare destinazione d'uso.

<sup>10</sup> La scelta di accordare o meno la licenza a sublocare dipendeva, in effetti, anche dall'entità delle difficoltà in cui versavano gli affittuari. Nelle situazioni debitorie più gravi, la Fabbrica procedeva, piuttosto, a rescindere il contratto d'affitto, a requisire le masserizie ed i mobili, oppure a far incarcerare gli affittuari morosi, o i loro fideiussori. Si veda, al riguardo, l'esempio di Giuseppe Savoldone, che l'anno prima di morire di peste, nel 1630, aveva siglato un contratto d'affitto quinquennale di un appartamento con bottega al Laghetto di Santo Stefano in Brolo. Dopo la sua morte il suo fideiussore, Gio Stefano Gavanti, inoltrò alla Fabbrica diverse licenze di sublocare; nel memoriale datato 1634 egli ancora lamentava il fatto che "la partita del *quondam* Giuseppe Savoldone per fitto di casa va in debito di L. 1600 et ne fu investito detto Savoldone l'anno 1629 per cinque anni, quattro de quali furono per la peste tanto miseri, che non se ne ricavò un quarto del fitto, perché l'anno 1630 et 1631 restò voda, et gl'altri puoco se ne ricavò [...]". A fronte delle difficoltà a pagare il fitto, la Fabbrica, in effetti, concesse al Gavanti l'autorizzazione a sublocare, ma dal momento che la sublocazione non gli avrebbe consentito di ripianare i debiti precedenti, l'istituzione procedette a requisire anche "li suoi beni": cfr. Cart. 223, f. 10.

*scopo difensivo*<sup>11)</sup> era, fra tutte le possibili modalità di subaffitto, quella socialmente meno penalizzante e compromettente, tanto per il locatario quanto per il subinquilino: quanti si trovassero nell'impellente necessità di sublocare il proprio alloggio – in tutto o in parte, a seconda dei casi - tendevano, infatti, a ricercare i potenziali subinquilini all'interno del loro ambiente socio-professionale, talora, addirittura, fra i condomini del caseggiato in cui abitavano. I conteggi effettuati, in effetti, parlano chiaro: nel ventennio di massima espansione della pratica del *subaffitto difensivo*, il 57,8 % degli affittuari in difficoltà si risolse a sublocare a vicini di bottega o di casa<sup>12</sup>, il 33,4 % a individui esercenti la loro medesima professione, il 18,8%, infine, a fratelli, suoceri, figli e cognati.

A scorrere le licenze di autorizzazione, in definitiva, si ricava l'impressione che, più che un'autentica forma di subaffitto - benché i documenti le attribuiscono questa specifica denominazione -, la prassi in questione rappresentasse, piuttosto, una sorta di meccanismo di finanziamento e d'aiuto reciproco che i vincoli di parentela e, in maggior misura, di vicinato, colleganza o semplice affinità professionale<sup>13</sup> consigliavano d'attivare, a scopi a un tempo conservativi e solidaristici, qualora gravi e generalizzate difficoltà minacciassero di alterare lo *status quo*, innescando cambiamenti percepiti come dannosi e nefasti. In seno a un tessuto demografico profondamente lacerato qual era quello milanese all'indomani della peste del 1630, in effetti, è del tutto plausibile che la semplice rescissione di un contratto d'affitto<sup>14</sup> potesse esser considerata come un elemento perturbatore e pericoloso, capace di cagionare l'allentamento di antichi legami o la rottura di equilibri *co-abitativi* faticosamente raggiunti.

---

<sup>11</sup> Mutuo quest'espressione da U. NEVEUX, *Recherches sur la construction et l'entretien des maisons à Cambrai*, cit.

<sup>12</sup> Con l'espressione "vicini di casa" ci si riferisce, in senso lato, a persone residenti nella stessa parrocchia. Le licenze di subaffitto, infatti, riportano sistematicamente la cura di residenza del subaffittuario, la sua professione, il suo eventuale legame di parentela coll'affittuario.

<sup>13</sup> E' interessante osservare come i legami di parentela, abbiano avuto, in questo frangente, un peso relativamente trascurabile rispetto ad altre forme relazionali. In caso di difficoltà, in altri termini, si preferiva sublocare il proprio alloggio a vicini e colleghi, con cui s'intrattenevano rapporti quotidiani e si dividevano gli stessi spazi e gli stessi percorsi di vita – presumibilmente anche le stesse forme di socialità - che non a parenti che non sempre abitavano nella propria contrada o nella propria parrocchia. Le informazioni sulla sublocazione difensiva, infatti, fanno il paio con le prime evidenze empiriche relative alle strategie abitative degli affittuari milanesi appartenenti al ceto mercantile e artigianale, da cui emerge come i membri di uno stesso nucleo familiare (genitori, figli e fratelli) non dimorassero, necessariamente, nella medesima circoscrizione parrocchiale. Soltanto a negli anni difficili della peste alcune famiglie disperse nello spazio urbano si riunificarono nella stessa parrocchia: su questo punto, cfr. § 4.2.3.

<sup>14</sup> Giacché questa era la prima sanzione in cui incorrevano i debitori della Fabbrica, qualora non pagassero puntualmente l'affitto: sulle strategie adottate dall'ente nei confronti dei suoi inquilini, e sulla loro evoluzione nel tempo, cfr. § 4.3.

Completamente diverso era, per contro, il panorama sociale ed economico che si delineava nell'ipotesi in cui il subaffitto fosse non autorizzato, bensì *incentivato e direttamente gestito* dagli amministratori della Fabbrica: era quanto accadeva, ad esempio, all'interno dei grandi immobili "per pigionanti", dove gli spazi dei sottotetti erano assegnati, in via esclusiva, a titolari di subinvestiture semplici dalla durata, in genere, inferiore all'anno<sup>15</sup>. In quel frangente, il legame giuridico fra gli affittuari e i subaffittuari – gli uni alloggiati ai piani inferiori, gli altri nelle soffitte - era totalmente inesistente, poiché i secondi stipulavano accordi locativi direttamente col proprietario<sup>16</sup>. Simili convenzioni, in altri termini, erano del tutto analoghe ai contratti a pigione, da cui le differenziavano, di fatto, soltanto tre elementi: il valore decisamente più esiguo dei canoni sublocativi rispetto a quelli locativi, in gran parte dovuto al divario abissale fra le qualità degli alloggi sottoposti ai due regimi contrattuali<sup>17</sup>; la durata eccezionalmente breve del rapporto di subaffitto, come si è detto generalmente inferiore ai dodici mesi, e, infine, la predisposizione, nel caso delle *sub-investiture*, di un'architettura di *patti, diritti e doveri* oltremodo semplificata, chiaramente ispirata alla volontà di ridurre al minimo gli obblighi e i vincoli gravanti su entrambi i partecipanti allo scambio<sup>18</sup>. In questa fattispecie contrattuale, inoltre, la corresponsione della somma dovuta dal subinquilino era di norma effettuata direttamente nelle mani del tesoriere della Fabbrica, fatto salvo il caso in cui – era quanto accadeva, ad esempio, nella casa "alle Quattro Marie" - vi fosse un "fittabile principale" appositamente incaricato di fungere da intermediario fra il proprietario e i subaffittuari.

A quanto lasciano intuire le carte d'archivio, la modalità sublocativa appena descritta era socialmente meno neutrale della *sublocazione difensiva* di cui s'è detto nelle pagine

---

<sup>15</sup> Valga, per tutti, l'esempio della subinvestitura semplice di una bottega con superiori siglata con Francesco Mieli nel 1581, della durata di nove mesi: cfr. Cart. 257, f. 20.

<sup>16</sup> Purtroppo, come s'è già detto, questa formula sublocativa non era sistematicamente registrata dai notai fabbriceriali, ma nei casi in cui era oggetto di certificazione notarile, gli accordi risultano direttamente siglati fra la Fabbrica ed il subaffittuario.

<sup>17</sup> Si veda, a titolo d'esempio, la ricognizione compiuta negli anni Trenta del XVII secolo dall'architetto di Fabbrica su una che l'istituzione "apprese" per "dato in soluto" a un debitore. Dalla relazione compiuta si desume che il rapporto fra canoni locativi e sublocativi era all'incirca di tre a uno, o di due a uno a seconda della qualità degli alloggi. A titolo d'esempio, nella casa v'era un appartamento con bottega "di piazza" locato a 230 Lire imperiali, ed il relativo sottotetto, anch'esso esposto sulla piazza, era sublocato a 110 Lire; diverso è, invece, il caso di una stanza affittata a 40 Lire, il cui sottotetto, poco luminoso – privo di "acelli" e "lucelli" –, era affittato a 18 Lire. Ancora differente, infine, è il caso di un altro appartamento, esposto su "corte", locato a 90 Lire, con la relativa porzione affittata di sottotetto a 30 Lire: cfr. Cart. 258, f. 4.

<sup>18</sup> Nelle subinvestiture di cui è stata trovata traccia fra gli atti notarili, non vi sono, infatti, patti relativi alle modalità di declinazione del rapporto fra la Fabbrica ed il subaffittuario, fatta eccezione per gli aspetti essenziali della relazione contrattuale (entità del canone, durata del contratto d'affitto, frequenza dei pagamenti).

precedenti: nel caso, appena evocato, dei caseggiati “da pigione”, in effetti, i diversi titoli di godimento degli alloggi – le investiture semplici, da un lato, le *sub*-investiture semplici, dall’altro – disegnavano due universi sociali nettamente separati e fra loro gerarchicamente stratificati.

Se l’affitto, come si vedrà, era il regime contrattuale riservato in via privilegiata ai *lavoratori regolari*, in specie a quanti si trovavano all’apice della loro carriera - “maestri”, capibottega, sindaci e amministratori delle Università cittadine<sup>19</sup>-, rientravano, invece, nel *target* socio-professionale delle subinvestiture semplici soggetti che praticavano attività *proibite o irregolari*, individui che, in ragione delle loro mansioni, si trovavano alla base della piramide corporativa o, ancora, lavoratori stagionali temporaneamente inurbati dalle montagne e dalla campagne circostanti Milano, i quali non potevano garantire la loro presenza in città se non per l’esiguo spazio di qualche mese. Fra le professioni praticate dai subinquilini della Fabbrica del Duomo figurano, infatti, “meretrici”<sup>20</sup>, “ciarlatani”, “montimbanco”<sup>21</sup>, facchini<sup>22</sup>, manovali e “operari” generici attivi nel cantiere della cattedrale, qualche vedova<sup>23</sup>, ortolani<sup>24</sup>, tessitori<sup>25</sup>, lavoranti alle dipendenze di “maestri”

---

<sup>19</sup> S’è già messo in rilievo quest’aspetto nel Capitolo 2, cui si rimanda. La pratica di riservare il via esclusiva la possibilità di stipulare un contratto d’affitto a peculiari mestieri non è, del resto, soltanto milanese: per il caso parigino, Simone Roux ha parlato dell’esistenza di “code d’occupation honorable” cui era subordinata la possibilità di siglare un contratto locativo: Cfr. S. ROUX, *Etre propriétaire au Moyen Age*, cit.

<sup>20</sup> Si veda, ad esempio, la lamentela, datata 1664, recapitata al Capitolo da Carlo Dell’Era, pigionante di una casa con bottega presso la Regia Corte, il quale lamentava come la Fabbrica avesse sublocato una “camera di sopra molte scale” a “donne di mala qualità [...], con grande scandalo delli vicini, et senza alcuna sicurezza delle merci, et robbe del supplicante, sendo che alli 4 del mese passato di domenica il doppio pranzo essendo fuori di casa a’ Divini Uffici il suplicante tornato che fu, ritrovò rotti gli uschi, et casse, levatogli li danari, et quanto di buono si ritrovava”, chiedendo si sgomberasse il caseggiato dalle meretrici, e minacciando, altrimenti, di rescindere il contratto: cfr. *Occorrenze particolari*, Dell’Era Carlo.

<sup>21</sup> Cfr. Cart. 284, f. 656.

<sup>22</sup> E’ interessante osservare, in proposito, come tutti i facchini di cui si sia trovata traccia nei documenti fossero alloggiati in subaffitto, fatta eccezione per Gio Batta Morandi, Priore della corporazione dei facchini della Balla, il quale era invece titolare (nel 1649) di un regolare contratto d’affitto: cfr. Cart. 114.

<sup>23</sup> Sul trattamento differenziale riservato alle inquiline vedove, cfr. § 4.4.

<sup>24</sup> Si veda, ad esempio, il caso di Maurizio Tondino, “fruttarolo” e “ortolano”, titolare di uno spazio di vendita sul Verzaro e alloggiato in una camera in Piazza Duomo: cfr. Cart. 279, f. 185.

<sup>25</sup> E’ questo il caso, ad esempio, della già citata casa alle Cassinelle, nei Corpi Santi di San Babila in Porta Orientale, ove le stanze dei sottotetti erano affittati a tessitori. Nel 1624, l’architetto che visitò lo stabile decise di aprire due “lucelli” in due stanze ai fini di “dargli maggior lume”, giacché le altre “finestre hanno lume ordinario, ma sendo fittati li luochi a tessitori, non sono bastante a tal arte”: cfr. Cart. 231, f. 284.

corporati<sup>26</sup>, e artigiani posti al di fuori del mondo del lavoro regolato, virtualmente non autorizzati a esercitare una bottega<sup>27</sup>.

In tutti i casi appena descritti, la modalità del subaffitto costituiva, per gli amministratori della Fabbrica, lo strumento contrattuale indubbiamente più vantaggioso e conveniente, nella misura in cui consentiva di coniugare un'estrema flessibilità nei *modi* e nei *tempi* di gestione dei rapporti locativi con un'assenza pressoché totale di controlli e di vincoli che la *piena pubblicità* e l'elevata *standardizzazione* dei contratti d'investitura semplice, per contro, non permettevano di conseguire se non mediante inutili e compromettenti raggiri<sup>28</sup>. Nell'ottica della politica fabbriciera – per sua natura attenta, come s'è visto, ad assecondare istanze eccezionalmente variegata e complesse –, l'agile e flessibile pratica della sublocazione si prestava, in definitiva, ad assolvere a un duplice scopo: dare alloggio (con finalità talora caritative, talaltra clientelari<sup>29</sup>) a quanti non avevano, per varie ragioni, diritto a siglare un contratto d'affitto “a pigione”, e mantenere – mediante l'apposizione di un prefisso linguistico all'apparenza innocuo, ma in realtà rivelatore di una chiara volontà d'istituire una gerarchia fra gl'inquilini – una netta linea di demarcazione non solo fra le persone ed il loro *status*, ma anche fra le diverse mansioni e fra i differenti mestieri, rispettando, quantomeno sul piano formale, gli accordi e i vincoli che legavano a doppio filo l'ente ambrosiano al mondo del lavoro regolare *regolato* dalle corporazioni cittadine. Da questo punto di vista, il trapasso dalla condizione contrattuale di *sub-inquilino* a quella d'inquilino non segnava soltanto la conquista di una soluzione abitativa più confortevole,

---

<sup>26</sup> Si veda, per tutti, il caso di Giovanni Antonio Scappi, che nel 1611 svolgeva la funzione di “garzone” dell'offellaro Gio Michele Mariani, e che abitava, come subaffittuario, la stanza sopra la bottega con superiori che il Mariani teneva in affitto dalla Fabbrica in una casa nella parrocchia di San Lorenzo Maggiore: cfr. Cart. 111, f. 4.

<sup>27</sup> Emblematico è, al riguardo, il caso di Lorenzo Pavia, già citato nel secondo capitolo, il quale, avendo aperto una bottega da offellaro senza essere immatricolato nella relativa Università, fu punito dalla Fabbrica con la rescissione del suo contratto d'affitto in una casa con bottega sita nella contrada dei due muri: a distanza di qualche mese, si ritrova, però, il Pavia come subaffittuario nella medesima unità immobiliare. Cfr. Cart. 112, f. 7.

<sup>28</sup> La piena pubblicità della procedura dell'affitto a pigione si esplicava, anzitutto, nell'apposizione di annunci “ne li luoghi soliti de la città”, nell'imbastitura di una procedura d'asta pubblica al fine di concedere i beni al miglior offerente e nell'obbligo, gravante sul vincitore dell'asta, di dare all'“istromento d'investitura” una “pubblica forma” entro quattro giorni dalla stipula del contratto: si veda, per tutti, l'esempio in Cart. 248, f. 134. Già da metà Cinquecento, inoltre, i contratti a pigione erano vergati su formulari prestampati su cui era sufficiente apporre il nome dell'inquilino, la parrocchia di afferenza del bene in oggetto, l'ammontare dell'affitto e la durata dell'accordo. Una prassi analoga era in vigore anche a Venezia: cfr. J.-F. CHAUVARD, *Rendita, diritto e morale*, cit., p. 310.

<sup>29</sup> Nei documenti fabbricieri, è bene sottolinearlo, non si è trovata traccia di abitazioni concesse gratuitamente *pro amore Dei*. Se, ad ogni modo, i subaffitti alle donne rimaste senza marito rientrano, presumibilmente, nella sfera della carità, non così, ad esempio, nel caso dei facchini, la cui attività era funzionale al trasporto dei materiali da costruzione della cattedrale. Sui facchini milanesi, le loro attività ed il loro profilo socio-professionale, cfr. L. MOCARELLI, *Braccia al servizio dell'economia*, cit.

dagli insalubri e cupi sottotetti alla volta dei più ampi e luminosi piani inferiori, ma, soprattutto, contribuiva a ratificare *giuridicamente e materialmente* l'avvenuto compimento di un passaggio di *status*, in genere correlato a un avanzamento di carriera<sup>30</sup>, al conseguimento di una nuova identità professionale<sup>31</sup> o, più raramente, all'acquisizione di un nuovo stato civile<sup>32</sup>.

Ancora differente, infine, è il caso delle subinvestiture semplici stipulate dai *quasi proprietari* – i titolari del dominio utile – nel quadro di un contratto livellario, previa l'autorizzazione del proprietario eminente. La scarsità delle informazioni desumibili dalle carte d'archivio induce, in questo frangente, alla prudenza: fatta eccezione per il caso dello stabile alle Cassinelle, in cui il livellario, come si è visto, fu di fatto trasformato in “fittabile principale”, titolare dei contratti di subaffitto semplice siglati a nome della Fabbrica<sup>33</sup>, non è dato di sapere, negli altri casi, se i ricavi derivanti dalla percezione del canone sublocativo fossero, quantomeno in linea generale, spartiti fra il proprietario utile e quello diretto o se, per converso, essi spettassero integralmente al primo. Dati gli ampi poteri che i contratti di livello attribuivano agli utilisti, è ragionevole ritenere che gli *oneri*, e gli *onori* della gestione del rapporto di subaffitto facessero totalmente capo ai quasi proprietari, ma si tratta, al momento, di una pura ipotesi di ricerca. Quel che è certo è che questa modalità di sublocazione – insieme alle “subinvestiture livellarie” ultranovennali – era la meno direttamente *controllata e controllabile* dalla Fabbrica del Duomo, la quale si limitava ad attestarne, e tollerarne l'esistenza mediante laconiche e telegrafiche

---

<sup>30</sup> E' questo il caso, ad esempio, di Francesco Gorlandi, che appena divenuto “maestro da muro” abbandonò la stanza nel sottotetto della Tesoreria del Camposanto alla volta della “camera” sottostante, affittata per due anni a 50 Lire imperiali l'anno: cfr. Cart. 237, f. 464, 1642. Due anni dopo il Gorlandi riuscì addirittura a migliorare ulteriormente la propria condizione abitativa, stipulando un contratto d'affitto semplice triennale su un “sedime di casa con due botteghe annesse al Camposanto” per la cifra, indubbiamente ragguardevole se rapportata alla precedente, di 676 Lire imperiali: cfr. Cart. 248, f. 161 (1644). È interessante osservare, inoltre, come molte richieste a subaffittare giunsero, soprattutto fra 1630 e 1633, da molte vedove di inquilini deceduti a causa della peste, che chiesero, e ottennero il consenso fabbriciero a sublocare le botteghe degli appartamenti in cui abitavano a colleghi o ex lavoratori dei consorti, i quali, in questo modo, riuscirono ad avanzare di carriera, acquisendo la qualifica di “maestri”. Si veda, per tutti, l'esempio di Margherita Castiglioni, vedova del pattaro Antonio Pozzi, che ottenne l'autorizzazione a sublocare parte dell'appartamento di casa con bottega in cui abitava ad Alberto Tuone, un ex garzone del marito: cfr. AVFD, Cart. 236, f. 370.

<sup>31</sup> E' il caso, ad esempio, di Domenico Meazone, che nel 1670 passò da “facchino” a “cicoriaro”, siglando con la Fabbrica un'investitura semplice di una stanza in Piazza Duomo, vicino allo spazio del Verzaro su cui esercitava la sua nuova attività, locato sempre ai fabbricieri: cfr. Cart. 111, f. 4.

<sup>32</sup> Si veda il caso di Margherita Galizio, vedove dell'offellaro Carlo Galizio, subaffittuaria della Fabbrica. Nel 1650, appena contratto matrimonio con Carlo Astolfi, anch'egli maestro d'offellaria, andò ad abitare nell'appartamento con bottega che l'Astolfi teneva a fitto semplice, migliorando sia la sua condizione contrattuale che la sua situazione abitativa: cfr. Cart. 112, f. 50.

<sup>33</sup> Cfr. § 3.5.

ricognizioni di dominio, aventi la funzione esclusiva di tutelare i suoi diritti di proprietà eminente contro eventuali rischi d'usurpazione e d'abuso.

#### 4.1.2. Il variegato mondo degli inquilini

Se il mondo dei subinquilini che si è, seppur per sommi capi, descritto restò, al suo interno, relativamente omogeneo per tutto il secolo in esame, non così, invece, nel caso della nutrita compagine dei titolari di un contratto d'affitto semplice, soggetta a dinamiche sociali all'apparenza più vivaci e movimentate. Per rendere conto dell'evoluzione subita dal profilo socio-professionale dei pigionanti della Fabbrica conviene impiegare una scansione cronologica suddivisa in cinque intervalli d'uguale estensione (1570-1590, 1591-1610, 1611-1630, 1631-1650, 1651-1670),<sup>34</sup> osservando, per ciascun periodo, il ventaglio, più o meno ampio, di *mestieri* e *predicati di rango* che le fonti attribuiscono ai titolari di un contratto di affitto semplice. Una simile panoramica non sarà, per forza di cose, esaustiva: né le professioni né i prefissi onorifici, infatti, sono sistematicamente segnalati dai documenti fabbriceriali. Entrambe le informazioni, inoltre, pongono problemi interpretativi affatto trascurabili: se una stessa attività lavorativa, come s'è già accennato, poteva nascondere differenti livelli di reputazione, prestigio e fortuna, allo stesso modo è estremamente arduo comprendere quali, e quante identità sociali e professionali si celassero, per non fare che un esempio, dietro un appellativo generico, e al tempo stesso estremamente diffuso, come quello di "Signore". La presa in carico di tali problemi, ancorché capitale, richiede, indubbiamente, riflessioni e considerazioni che non è possibile avanzare, né tantomeno risolvere, in questa sede<sup>34</sup>.

Pur nella consapevolezza dei limiti di un'indagine siffatta, conviene, dunque, iniziare questa panoramica a partire da una constatazione di fondamentale importanza: a differenza della condizione di sub-inquilino, spesso associata all'immagine di "gente rozza" e "di bassa qualità"<sup>35</sup>, priva di una chiara identità professionale e sprovvista di un forte

---

<sup>34</sup> Sul significato problematico dell'appellativo "Signore" nella Milano cinque-seicentesca, cfr. il Capitolo I, e la bibliografia ivi citata. Sull'altrettanto problematico rapporto fra titoli di rango e attività professionali, nonché sulla presenza d'identità professionali multiple, si veda P. LANARO, *Radiografia della soglia di povertà in una città della Terraferma veneta: Verona alla metà del XVI secolo*, cit. Al riguardo è utile citare, a titolo d'esempio, il caso del "sciostraro di legna" Francesco Nava, talora identificato, nei documenti notarili, con l'appellativo di "Sergente": cfr. Cart. 231, f. 157 (1649).

<sup>35</sup> Si veda, ad esempio, il memoriale recapitato nel 1652 alla Fabbrica da Donato Valassina, "fittabile" nella casa alla Strada Marina, il quale lamentava come nei sottotetti abitassero "persone di mala qualità, et si fanno sempre feste, balli et altri bagordi con grandi offese di Dio et scandalo di tutti li vicini, et perché tutte le case di detto luogho sono habitate da persone honorate et timorate di Dio, con molte pute da marito stando

radicamento locale – quindi doppiamente *esclusa e marginale* -, lo *status* di “pigionante”, per contro, era decisamente meno connotato in termini negativi, nella misura in cui identificava modi d’abitare maggiormente eterogenei e socialmente variegati. S’è già detto, infatti, come la condizione di pigionante non fosse incompatibile con quella di proprietario – *pieno o parziale* - di beni immobili<sup>36</sup>, e come tale pratica abitativa, per di più, interessasse anche i membri dei gruppi *elitari*: la tendenza dei nobili a vivere “ad fictum”, ampiamente documentata nella Venezia d’Età moderna<sup>37</sup>, trova, in effetti, significativi riscontri anche nel caso milanese. Comprendere quali fossero le ragioni di una scelta siffatta, tuttavia, è impresa di una certa difficoltà. Se la galassia dei “Nobili Signori” variamente titolati non aveva, all’apparenza, alcuna remora nel comparire nell’intestazione di un contratto di “fitto semplice”, non così nel caso degli esponenti dell’ “*élite dell’élite*” cittadina: il patriziato. Dei quattro patrizi abitanti, fra Cinque e Seicento, nelle case della Fabbrica del Duomo<sup>38</sup>, due compaiono, infatti, sotto mentite spoglie<sup>39</sup>, il che lascerebbe presumere – ma si tratta di una pura ipotesi di ricerca – che gli aristocratici in questione fossero stati protagonisti di un processo di mobilità discendente (la cosiddetta *povertà vergognosa*) che cercavano, in tal modo, di occultare e passare sotto silenzio<sup>40</sup>. Un’altra eventualità, anch’essa, tuttavia, difficilmente dimostrabile con certezza, è che si trattasse di esponenti di casate appartenenti, nello stesso periodo, al Capitolo fabbriceriale, condizione che di per sé escludeva - per ragioni che, nel linguaggio odierno, potrebbero

---

quasi per absentarsi detto vicinato per il gran scandalo di costoro se da Lorsignori non si prevede questo disordine, atteso che si tratta d’un lucho pio [...]”: cfr. Cart. 231, f. 159bis.

<sup>36</sup> Cfr., a titolo d’esempio, il caso del pigionante Baldassarre Morone, alloggiato in un appartamento della già citata casa alla Strada Marina, definito dal contratto d’affitto come “tessitore di tela, et ha beni stabili”: cfr. AVFD, Cart. 231, f. 157, anno 1649. Altrettanto significativo è l’esempio del già citato “cappellaro” Giovanni Battista Baretta, affittuario (nel 1665) dell’appartamento n. 25 nella casa “alle Quattro Marie”, proprietario di una casa a Monza (suo luogo di residenza principale), che usava l’alloggio di Milano per trattare i suoi affari quando si recava in città: cfr. *Occorrenze particolari*, Baretta Giovanni Battista.

<sup>37</sup> Cfr. L. MEGNA, *Comportamenti abitativi del patriziato veneziano (1582-1740)*, cit., e J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l’échange*, cit.

<sup>38</sup> Si tratta del già citato Conte Ferrante Bolognini Attendolo (1632), di Lucia Gallarati (1624), dei Conti Geronima e Geronimo Barbò (1626) e del Senatore Otto Caimi (1634-1642). Diverso è il caso del Conte Filippo Corio (1669), titolare di un’investitura semplice di un appartamento con bottega sotto il Coperto dei Figini, che è probabile, però, subaffittasse col consenso della Fabbrica: cfr. AVFD, *Occorrenze particolari*, Corio Conte Filippo.

<sup>39</sup> Si tratta del Conte Geronimo Barbò, che negli anni Venti del Seicento stipulò un contratto d’affitto di un sedime di casa usando il nome di uno dei suoi servitori, Melchiorre Bracco, salvo poi metterlo nei guai a causa del mancato pagamento dell’affitto (cfr. *Occorrenze particolari*, Barbò Hieronima, Bracco Melchiorre), e del Senatore Otto Caimi, che nel 1634, del tutto analogamente, siglò un’investitura semplice a nome di un suo sottoposto, tal “Commissario Giovanni Ratti” (cfr. *Occorrenze particolari*, Caimi Otto).

<sup>40</sup> Sulla povertà vergognosa, e le difficoltà connesse a misurare l’ampiezza, e le caratteristiche di un fenomeno siffatto, cfr. G. RICCI, *Povertà, vergogna, superbia. I declassati fra Medioevo e Età moderna*, Bologna 1996.

definirsi di *conflitto d'interessi* – la possibilità, anche solo virtuale, d'intrattenere con l'istituzione rapporti di debito o di credito<sup>41</sup>.

Quel che è certo, è che, in specie con riferimento al periodo 1570-1610, il panorama degli appellativi di rango e dei mestieri attribuiti ai pigionanti della Fabbrica del Duomo dagli atti notarili e dai registri contabili risulta alquanto composito (cfr. Tab. XXI).

**Tab. XXI: Appellativi e professioni dei titolari di un contratto di fitto semplice stipulato con la Fabbrica del Duomo [1570-1670]**

Fonte: AVFD, Capo XXIV, Registri n. 740, 1323, 1473.

1570-1590	1591-1610	1611-1630	1631-1650	1651-1670
Cavaliere	Cavaliere	Cavaliere	Cavaliere	Cavaliere
Dominus	Dominus	Dominus	Conte	Messere
Magistro	Magistro	Magistro	Messere	Signore
Messere	Messere	Messere	Signore	Nobile Signore
Magnifico Signore	Signore	Signore	Nobile Signore	Rev. Signore
Monsignore	Nobile Signore	Nobile Signore	Vedova	Vedova
Nobile Signore	Ill.mo Signore	Vedova		
Reverendo Signore	Vedova			
Signore	Spagnolo			
Teutonico				
Hispanico				
Vedova				
Architetto	Architetto	Architetto	Architetto	Architetto
Aromatario	Aromatario	Aromatario	Aromatario	Aromatario
Barbiere	Barbiere	Barbiere	Barbiere	Barbiere
Bindellaro	Calzante	Bombasaro	Calzante	Beccaro
Bombasaro	Canonico ordinario del Duomo	Calzante	Cervellaro	Calzante
Calzante	Conservatore Apostolico	Cappellaro	Fornaio	Cervellaro
Cavadenti		Cervellaro	Fondegario	Fornaio
Cervellaro		Cicoriario	Formaggiario	Fondegario
Cicoriario	Cicoriario	Commissario	Ingegnere	Cappellaro
Fornaio	Fornaio *	Fornaio	Legnamaro	Formaggiario
Ferraro	Ferramenta	Ferraro	Maestro di cappella	Ferraro
Fondegario	Fondegario	Fondegario	Merzaro	Ingegnere
Formaggiario	Formaggiario	Formaggiario	Monitioniero	Maestro di cappella
Fruttarolo	Ingegnere	Ingegnere	Musico	Merzaro
Ingegnere	Lapicida	Legnamaro	Oste	Merzaro
Maestro da muro	Legnamaro	Maestro da muro	Pollarolo	Monitioniero
Maestro da lignamine	Maestro da muro	Maestro di cappella	Portero della V. F.	Musico
Maestro di cappella	Maestro da lignamine	Maestro di orologi	Offellaro	Fruttarolo
Maestro di gram-	Maestro di cappella	Maiolicaro	Priore della corp. dei Facchini	Droghiere
		Merzaro		Cicoriario

<sup>41</sup> In tutti i casi, infatti, è estremamente problematico comprendere se, e quale grado di parentela effettivamente vi fosse fra gl'individui in questione ed i membri del Capitolo. Sui rami, compositi, in cui si dividevano le casate patrizie milanesi, cfr. D. E. ZANETTI, *La demografia del patriziato milanese nei secoli XVII, XVIII, XIX*, Pavia 1972.

matica	Merzaro	Monitioniero	della Pietra Rossa	Legnamaro
Maestro di orologi	Maestro di orologi	Musico	Sarto	Molatore
Medico	Monitioniero	Alabardiere del Capitano di Giustizia	Beccaro	Bindellaro
Merzaro	Musico	Libraro	Off. di Provvisione	Pollarolo
Monitioniero	Notaio della V. F.	Bindellaro	Zavattino	Impresaro dei ferramenti
Musico	Offellaro	Ortolano	Caporale	Giuponaro
Notaio della V. F.	Orefice	Oste	Sergente	Tessitore
Notaio di Milano	Orologiaio	Giuponaro	Sostraro	Tesoriere della V.F. Tenente Gen.
Offellaro	Oste	Orefice	Vinaio	Postaro del grasso
Orologiaio	Pattaro	Pollarolo	Ortolano	Brentadore
Ostiario	Pollarolo	Portero del Senato		Prete
Pattaro	Portero della V. F.	Offellaro		Sarto
Pollarolo	Pubblico Magistrato	Sarto		Sostraro
Portero della V. F.	Sostraro	Servitore		Sacrista del Duomo
Fabbrica	Spadaro	Spadaro		Pattaro
Prete	Speciario	Sostraro		Tesoriere della V. F.
Profumero	Tesoriere della V. F.	Tesoriere della V. F.		Vinaio
Sostraro di legna	Tessitore	Tessitore		Zavattino
Spadaro	Vende carbone	Vinaio		Orologiaio
Speciario	Vende pane	Zavattino		Ortolano
Tesoriere della V.F.	Vende vielli	Beccaro		
Tessitore	Vende acquavite	Impresario del dazio della mercanzia		
Tintore di rasi	Vinaio			
Vende acquavite	Scultore			
Vende legname	Vende robbe di devotione			
Vende malvasia	Vende frutta di Genova			
Vetraro	Vende lino			
Vinaio	Ortolano			
Zavattino				
Operaro				
Ortolano				
Vende lino				

Per quanto variegato, quest'universo di professioni non era – è bene sottolinearlo - per nulla rappresentativo dei mille mestieri esercitati nella Milano fotografata dall'istantanea degli *status animarum* del 1610: se, da un lato, molte delle attività più rilevanti in termini di numero di addetti mancano significativamente all'appello<sup>42</sup>, dall'altro è immediato osservare come il primato, nell'elenco appena stilato, debba esser attribuito alle professioni di maggior interesse per l'espletamento dei fini statutari della Fabbrica<sup>43</sup> e, in seconda battuta, ai mestieri che rientravano nella sfera di competenza delle Università e dei paratici con cui l'ente intratteneva rapporti privilegiati<sup>44</sup>.

<sup>42</sup> Cfr. Tabella III, Cap. 1.

<sup>43</sup> Fra loro rientrano non soltanto i dipendenti ed il personale di cantiere, ma anche i fornitori di viveri (ad esempio i vinai e i fornai) e quanti (merzari, ortolani, etc.) vendevano le loro mercanzie sulle piazze del Duomo e del Verzaro. Su questo punto cfr. il Cap. 2.

<sup>44</sup> *Ibidem*.

Se, ad ogni modo, nel sessantennio 1570-1630 il ventaglio delle attività menzionate dalle fonti pare sufficientemente ampio da indurre a ipotizzare che la Fabbrica, per mezzo di un'oculata politica locativa, perseguisse l'obiettivo di estendere il proprio raggio d'influenza di là dai settori professionali che già controllava, dal 1631 il panorama, per contro, sembra mutare radicalmente. In specie nel quarto ventennio [1631-1650], il novero dei mestieri che compaiono negli atti notarili e nei registri contabili pare drasticamente contrarsi<sup>45</sup>, fin quasi a coincidere col personale fabbriciero incaricato di svolgere mansioni tecnico-amministrative, pressoché integralmente alloggiato negli stabili intorno al Camposanto<sup>46</sup>, e coi membri delle corporazioni *storicamente e tradizionalmente* vicine all'istituzione (pattari, merzari, fondegari, offellari, speziali, barbieri).

Per rendersi conto di un'evoluzione siffatta è sufficiente osservare le dinamiche di ricambio professionale agenti nei diciannove appartamenti con bottega ubicati nella casa alle Quattro Marie fra il 1610 ed il 1650 (cfr. Tab. XXII).

Se la presenza, sempre preponderante, dei pattari – destinati, col tempo, a colonizzare più della metà degli alloggi del caseggiato<sup>47</sup> - si spiega anche, e soprattutto, sulla base del fatto che la contrada delle Quattro Marie era attigua a quella di San Michele, integralmente controllata dalla relativa corporazione<sup>48</sup>, è, ad ogni modo, immediato osservare come, a partire dalle investiture del 1620, la gamma dei mestieri esercitati nell'immobile andò via via assottigliandosi, passando dalle quattordici professioni segnalate nel 1610<sup>49</sup> alle sette presenti nel 1634 e nel 1649<sup>50</sup>, assegnando, nel contempo, un peso quantitativamente maggiore alle attività praticate dai membri delle Università cui la Fabbrica era legata da vincoli formali.

---

<sup>45</sup> Bisogna però sottolineare che, grossomodo da quel periodo, la professione esercitata nelle botteghe fabbriceriali, come s'è già detto, fu più frequentemente omessa che non esplicitata.

<sup>46</sup> Ciò vale, soprattutto, per ingegneri, architetti, tesorieri, "ragionati", musici, maestri di cappella, l'orologiaio e il "portero", tutti alloggiati direttamente nella sede del Camposanto. Sulla politica locativa condotta nei confronti dei dipendenti fabbriceriali, cfr. § 4.3.

<sup>47</sup> Nel 1649, infatti, dieci alloggi su diciannove erano occupati da individui esercenti la suddetta professione: cfr. Tabella XXII.

<sup>48</sup> Cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.

<sup>49</sup> Quell'anno, infatti, nei 19 appartamenti alloggiavano 4 pattari, 2 bindellari, 2 fondegari, un barbiere, un ingegnere alle dipendenze della Fabbrica, un ferramenta, un pattaro, un merzaro, un sarto, un "cervellaro", un "legnamaro", uno "spadaro", un "giuonaro", un "bombasaro", uno zavattino: cfr. Tab. XXII.

<sup>50</sup> Le sette professioni segnalate nel 1634 sono: merzaro, fondegaro, pattaro, aromatario, speciario, zavattino, offellaro. In un caso non v'è alcuna indicazione.

**Tab. XXII: Professioni succedutesi negli appartamenti alle Quattro Marie secondo gli atti notarili [1610-1650]**

Fonti: AVFD, Cart. 236, 237, 247, 248.

ANNO	N. APPARTAMENTI											
	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
1610	BINDELLARO	FONDEGARO	BARBIERE	INGEGNERE	FERRAMENTA	PATTARO	MERZARO	SARTO	CERVELARO	PATTARO		
1615	MERZARO	BOMBASARO	BARBIERE	INGEGNERE	SPADARO	PATTARO	MERZARO	SARTO	VINAIO	SPECIARO		
1620	MERZARO	FONDEGARO	FONDEGARO	INGEGNERE	SPADARO	PATTARO	MERZARO	SARTO	SPECIARO	SPECIARO		
1625	MERZARO	FONDEGARO	CERVELARO	LIBRARO	SPADARO	PATTARO	MERZARO	SARTO	SPECIARO	MERZARO		
1630	MERZARO	V	CERVELARO	LIBRARO	SPADARO	V	MERZARO	SARTO	V	MERZARO		
1631	MERZARO	V	n.s.	MERZARO	MERZARO	PATTARO	AROMATARIO	PATTARO	V	MERZARO		
1632	MERZARO	V	n.s.	MERZARO	MERZARO	PATTARO	AROMATARIO	PATTARO	V	MERZARO		
1633	MERZARO	FONDEGARO	n.s.	MERZARO	MERZARO	PATTARO	AROMATARIO	PATTARO	V	MERZARO		
1634	MERZARO	FONDEGARO	n.s.	MERZARO	MERZARO	PATTARO	AROMATARIO	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1635	MERZARO	FONDEGARO	n.s.	MERZARO	MERZARO	AROMATARIO	AROMATARIO	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1636	MERZARO	FONDEGARO	n.s.	MERZARO	MERZARO	AROMATARIO	AROMATARIO	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1637	BINDELLARO	FONDEGARO	n.s.	INGEGNERE	MERZARO	PATTARO	AROMATARIO	PATTARO	PATTARO	PATTARO		
1638	BINDELLARO	FONDEGARO	n.s.	INGEGNERE	MERZARO	PATTARO	FONDEGARO	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1640	CERVELARO	FONDEGARO	n.s.	INGEGNERE	V	V	FONDEGARO	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1641	CERVELARO	FONDEGARO	FONDEGARO	INGEGNERE	V	V	FONDEGARO	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1643	CERVELARO	FONDEGARO	FONDEGARO	INGEGNERE	MERZARO	PATTARO	OFFELLARO*	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1644	CERVELARO	FONDEGARO	FONDEGARO	INGEGNERE	MERZARO	PATTARO	OFFELLARO*	PATTARO	PATTARO	MERZARO		
1646	CERVELARO	FONDEGARO	FONDEGARO	INGEGNERE	MERZARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	MERZARO	V	
1647	CERVELARO	FONDEGARO	FONDEGARO	INGEGNERE	MERZARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	MERZARO	V	
1649	CERVELARO	FONDEGARO	FONDEGARO	PATTARO	MERZARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	PATTARO	V	

\* ESCLUSIVAMENTE VENDITORE DI OFFELLE

Continua Tab. XXII: Professioni succedutesi negli appartamenti alle Quattro Marie secondo gli atti notarili [1610-1650]

ANNO	N. APPARTAMENTI									
	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
1610	PATTARO	LEGNAMARO	SPADARO	BINDELLARO	FONDEGARO	GIUPONARO	PATTARO	BOMBASARO	ZAVATTINO	ZAVATTINO
1615	PATTARO	MERZARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	PATTARO	PATTARO	ZAVATTINO	ZAVATTINO	ZAVATTINO
1620	PATTARO	MERZARO	PATTARO	ZAVATTINO	ZAVATTINO	PATTARO	PATTARO	CALZANTE	CALZANTE	PATTARO
1625	PATTARO	MERZARO	PATTARO	AROMATARIO	CALZANTE	PATTARO	PATTARO	CALZANTE	PATTARO	PATTARO
1630	PATTARO	PATTARO	V	AROMATARIO	V	V	PATTARO	V	PATTARO	PATTARO
1631	PATTARO	OFFELLARO	V	SPECIARO	V	V	PATTARO	V	PATTARO	PATTARO
1632	PATTARO	OFFELLARO	SPECIARO	SPECIARO	V	V	PATTARO	V	PATTARO	PATTARO
1633	PATTARO	OFFELLARO	SPECIARO	SPECIARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1634	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	SPECIARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1635	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	SPECIARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1636	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	SPECIARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1637	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1638	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1640	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	ZAVATTINO	V	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1641	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	ZAVATTINO	V	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1643	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	V	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1644	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	FONDEGARO	V	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1646	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	PATTARO	V	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1647	PATTARO	PATTARO	SPECIARO	PATTARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO
1649	PATTARO	PATTARO	BINDELARO	PATTARO	ZAVATTINO	n. s.	PATTARO	OFFELLARO	PATTARO	PATTARO

Le ragioni dell'evoluzione appena segnalata – riassumibile, in sostanza, in un progressivo *irrigidimento* del volto professionale dei pigionanti fabbriceriali, destinato ad attenuarsi parzialmente soltanto nell'ultimo ventennio considerato (cfr. Tab. XXI, [1651-1670]) - sono verosimilmente tre, e tutte sono da ricondursi, a un tempo, ai cicli politico-gestionali interni alla Fabbrica ed ai più ampi movimenti seguiti dall'economia e dalla demografia cittadine.

V'è da tenere in considerazione, anzitutto, la pressoché totale paralisi cui andarono incontro le attività del cantiere del Duomo negli anni Trenta e Quaranta del Seicento: tanto gli *Annali* quanto i verbali del Capitolo di quegli anni, infatti, denunciano a più riprese come, a causa delle difficoltà in cui versavano le casse fabbriceriali, le opportunità occupazionali in seno all'istituzione subirono una drastica, inevitabile contrazione<sup>51</sup>, riducendo, in modo altrettanto massiccio, la presenza di maestranze qualificate e di fornitori del cantiere fra le fila dei suoi inquilini.

Alla brusca rottura del circolo virtuoso generato dalle attività d'edificazione della cattedrale si aggiungano, poi, le difficoltà ad affittare case e botteghe cagionate da una dinamica demografica ancora depressa, e, non ultima, la chiara volontà dei fabbricieri di trovare inquilini affidabili, fortemente radicati in città, in grado di contare su una stabile rete relazionale che potesse garantirne la solvibilità finanziaria in caso d'inadempienza e morosità<sup>52</sup>.

Il complesso di fattori appena segnalato ebbe, in definitiva, l'esito d'indurre la Fabbrica ad orientare e ripiegare la propria politica locativa verso la conservazione e il rafforzamento dei suoi legami più solidi e antichi, anziché concentrarsi sul difficile e vano tentativo di espandere il proprio raggio d'influenza in seno ad un panorama socio-professionale che doveva apparire, ai suoi amministratori, decisamente più povero, asfittico e privo d'opportunità rispetto a quello dei più floridi e vivaci decenni precedenti<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> L'arresto del cantiere della cattedrale milanese in una fase di crisi come quella degli anni Trenta va in controtendenza, è interessante osservarlo, con quanto segnalato da Guido Guerzoni nel caso dei cantieri estensi del Quattro e Cinquecento, ove nei periodi di recessione l'attività edilizia promossa dalle corti, lungi dall'arrestarsi, veniva piuttosto incrementata ai fini di svolgere la funzione, anti-ciclica e pre-keynesiana, di moltiplicare le possibilità occupazionali, assurgendo al ruolo di autentica *politica attiva del lavoro*: cfr. G. GUERZONI, *Aspetti organizzativi, tecniche gestionali e impatto occupazionale*, cit.

<sup>52</sup> Su questo punto cfr. § 4.4.

<sup>53</sup> Allo stato attuale degli studi, è opportuno sottolinearlo, mancano, purtroppo, ricerche puntuali sull'evoluzione e le caratteristiche socio-professionali della popolazione milanese nella seconda metà del Seicento. Se l'analisi di Stefano D'Amico si arresta agli *status animarum* del 1610, quella di Luca Mocarelli riguarda, invece, la realtà settecentesca: cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.; L. MOCARELLI, *Una realtà produttiva nel secolo dei Lumi*, cit.

#### 4.1.3. L'universo difficilmente penetrabile dei quasi proprietari

Se i pigionanti paiono, nel complesso, attori sociali ed economici alquanto eloquenti, nella misura in cui hanno lasciato tracce documentarie relativamente abbondanti del loro passaggio negli immobili fabbriceriali, lo stesso non può dirsi, invece, per i cosiddetti *quasi proprietari*, ovvero i titolari di un contratto d'investitura livellaria ultranovennale. Comprendere chi fossero i livellari, e quali rapporti effettivamente intrattenessero con la Fabbrica del Duomo, è impresa di una certa difficoltà. Quel che è certo, è che gli atti notarili identificano, con maggior frequenza, gli *utilisti* indicandone l'appellativo di rango anziché l'attività svolta, fatta eccezione per i casi in cui – si veda, per tutti, l'esempio dei “massari” - lo *status* sociale era in larga misura correlato alla professione esercitata.

La qualifica di “massaro” pare, in effetti, estremamente ricorrente fra i contratti d'investitura livellaria stipulati dalla Fabbrica<sup>54</sup>: circostanza, questa, che non desta eccessiva sorpresa, poiché la maggior parte degli edifici sottoposti a tale regime contrattuale erano case dotate di orti o giardini, che i *quasi proprietari* si prendevano direttamente l'incarico di “migliorare”<sup>55</sup>.

Un'altra eventualità, altrettanto ricorrente, è che le unità immobiliari provviste di terreni fossero concesse a livello a “Signori”, “Illustri Signori”, “Reverendi Signori” e “Nobili Signori” i quali, a loro volta, locavano i beni in questione a uno o più “massari” mediante contratti di sub-investitura<sup>56</sup>.

Per i *quasi proprietari*, questo sistema era doppiamente vantaggioso: se, da un lato, la stipula di un'investitura livellaria consentiva loro di corrispondere al proprietario eminente un censo relativamente esiguo, dall'altra la pratica della sublocazione li sollevava dall'incombente di dover effettuare direttamente la manutenzione e i miglioramenti previsti dal contratto. I casi di subinvestitura livellaria rintracciati nei documenti mostrano come il canone sublocativo potesse essere, a seconda dei casi, inferiore, uguale o maggiore rispetto al censo livellario<sup>57</sup>; non è dato di sapere, tuttavia, se il *dominus directus*

---

<sup>54</sup> Al riguardo anche Cap. 5.

<sup>55</sup> Si veda, per tutti, il caso dell'investitura livellaria novennale stipulata fra la Fabbrica e Carlo Giussani nel 1632 su una casa con giardino di dodici pertiche sita in San Babila di fuori. Fra i patti locativi figura, per l'appunto, la coltivazione e il “miglioramento” del terreno: “perché atacato a detta casa vi è un giardino nel qual di presente amancano delle viti assai, il medesimo si essebisce piantarle e mettere in ordine detto giardino [...], et questo ad affetto che facendo li detti miglioramenti li potesse anco godere, con che però se gli dij la consegna ad effetto che nella riconsegna li siino compensati li detti miglioramenti”: cfr. *Occorrenze particolari*, Giussani Carlo, 1632-1641.

<sup>56</sup> E' quanto accadde, ad esempio, nel caso, già citato, della casa alla Strada Marina. Cfr. § 3.5.

<sup>57</sup> Cfr., rispettivamente, i casi citati in Cart. 269, f. 2; Cart. 229, f. 72; Cart. 269, f. 6.

intervenisse direttamente nella determinazione del canone né, tantomeno, se i ricavi derivanti dalla sublocazione, come si è già detto, fossero o meno spartiti e condivisi fra il proprietario eminente l'utilista.

Se le fonti tacciono su questo ed altri importanti dettagli, esse, per contro, diventano decisamente più loquaci qualora l'investitura livellaria fosse inserita nel quadro di un'operazione di prestito nascosta dietro una vendita e una simultanea locazione immobiliare: in quel caso, infatti, i rapporti – in genere di credito e di debito - esistenti fra la Fabbrica e il titolare del contratto di livello erano, in linea di massima, puntualmente precisati e descritti.

Su questo punto si tornerà fra breve, ove si tratterà delle modalità d'incontro fra domanda e offerta d'immobili in seno alle varie forme di compravendita di cui è rimasta traccia fra le carte d'archivio; ora conviene, però, fare un passo indietro, e chiedersi quali fattori entrassero in gioco nell'incontro fra domanda e offerta qualora si trattasse d'affittare “a pigione”: a chi si affittava, e perché? E quale ruolo esercitavano – *se* esercitavano un ruolo – i legami economici, clientelari, professionali, in senso lato *sociali* nel determinare il canone d'affitto? Gli scambi, in altri termini, erano perfettamente neutrali e impersonali oppure erano variamente condizionati dal *tessuto relazionale* in cui erano immersi?

Per rispondere a simili interrogativi si è deciso, in prima battuta, di focalizzare l'attenzione su due peculiari variabili che la lettura dei dati d'archivio ha suggerito esser state in grado d'influenzare, più di altre, la *domanda*, l'*offerta* e, non ultimo, il livello dei *prezzi* locativi praticati dalla Fabbrica del Duomo: la continuità residenziale, da un lato, e l'esercizio di determinate attività professionali, dall'altro.

Conviene dunque iniziare dal primo dei fattori menzionati – la stabilità abitativa -, la cui disamina richiederà di dotarsi, in via prioritaria, di una misura del grado di radicamento degl'inquilini nello spazio urbano, operazione che si tenterà di intraprendere, mediante l'ausilio di opportuni strumenti analitici, all'interno del prossimo paragrafo.

#### 4.2. Il conto della stabilità: case *mobili* e abitanti *immobili*?

Qualsiasi tentativo di ricostruire i comportamenti residenziali delle popolazioni delle città d'Antico Regime esige ci si misuri frontalmente con l'interpretazione, relativamente diffusa, secondo cui cambi di domicilio e spostamenti di raggio più o meno ampio nello spazio urbano avrebbero rappresentato eventi abituali tanto per gli esponenti dei ceti inferiori, quanto per i membri dei gruppi *elitari*. Con riferimento alle grandi città<sup>58</sup>, alcuni studiosi hanno addirittura avanzato l'ipotesi che l'instabilità abitativa di tali agglomerati, derivante da un elevato *turnover* demografico e da intense correnti migratorie in entrata e in uscita, avrebbe prodotto un ambiente sociale non molto dissimile da quello anonimo ed impersonale delle metropoli novecentesche studiate dai primi sociologi urbani, impedendo la costruzione di stabili reti di vicinato e la formazione di solide identità di quartiere<sup>59</sup>.

Ad eccezione di rari casi di studio, tuttavia, l'esistenza di un'elevata mobilità residenziale all'interno delle mura urbane è stata molto più spesso postulata *a priori* che non effettivamente osservata, misurata e dimostrata<sup>60</sup>. Le ragioni di ciò sono da ricondurre, presumibilmente, anche al fatto che il tema in questione, a ben guardare, presenta insidie metodologiche e interpretative di non poco momento.

Una prima difficoltà attiene alla natura stessa dell'oggetto d'indagine: lo studio della mobilità, infatti, è tale da suscitare, al minimo, cinque quesiti, tra loro indissolubilmente legati. Vi è, anzitutto, il problema della stima dell'*intensità*, della *cronologia* e della *direzione* degli spostamenti. Tale questione attiene all'esigenza di misurare la mobilità in termini dinamici tanto nel tempo quanto nello spazio, così da identificare, sotto il profilo cronologico, periodi di maggiore o minore stabilità abitativa della popolazione e, sotto il profilo geografico, la presenza di aree cittadine più o meno attrattive.

Un quarto quesito concerne l'*identità* dei soggetti interessati dai processi di mobilità: se è vero che in Età moderna la propensione a mutare residenza accomunava, in varia misura, tutti gli strati sociali urbani<sup>61</sup>, pur tuttavia è ragionevole ipotizzare che essa fosse più o

---

<sup>58</sup> Il caso più conosciuto, e più spesso citato, è quello londinese: al riguardo cfr. *Migration and society in early modern England*, a cura di P. CLARK-D. SOUDEN, London 1987.

<sup>59</sup> Cfr. P. BURKE, *Some reflections on the preindustrial city*, in "Urban History Yearbook", 1975, p. 19.

<sup>60</sup> Uno dei pochi tentativi di misurare, in termini complessivi e mediante l'ausilio di strumenti quantitativi, la mobilità residenziale intraurbana riguarda ancora una volta il caso londinese: cfr. J. BOULTON, *Neighbourhood and society. A London suburb in the seventeenth century*, Cambridge 1987. Sulla realtà italiana (ed in particolare veneta), cfr. P. LANARO, *Economia cittadina, flussi migratori e spazio urbano in Terraferma veneta tra basso Medioevo ed età moderna*, cit.

<sup>61</sup> A titolo d'esempio, si vedano S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., nonché i diversi saggi contenuti in *Proprietari e inquilini*, cit.

meno accentuata a seconda, quantomeno, della professione, della fase del ciclo di vita, del genere, della struttura familiare, dello *status* sociale e del livello di ricchezza degli individui coinvolti.

Infine, vi è il problema relativo alla comprensione delle *logiche*, a un tempo individuali e collettive, poste alla base degli spostamenti osservati: un cambio di residenza poteva sottendere ragioni di varia natura (economiche, sociali, professionali, familiari) la cui valutazione, in mancanza di informazioni precise e dettagliate, difficilmente si presta ad una chiara lettura.

La complessità degli interrogativi sopra menzionati chiama poi in causa un ulteriore ostacolo: quello relativo alle fonti. Sul versante metodologico, infatti, lo studio della mobilità esige la disponibilità di un corposo ed eterogeneo materiale documentario che si presti ad essere oggetto, al tempo stesso, di un'analisi quantitativa su larga scala, e di uno studio qualitativo-prosopografico di singole traiettorie residenziali. Ancora una volta, l'opportunità dell'adozione di una duplice scala d'osservazione (macroanalitica da un lato, microanalitica dall'altro) è, in certa misura, imposta dalla stessa natura del fenomeno che ci si propone d'indagare: la mobilità, infatti, pur configurandosi, in prima istanza, come una scelta individuale o familiare, subisce anche l'influenza di una serie di variabili di contesto (culturali, economiche, sociali, demografiche, istituzionali) che possono condizionarne sensibilmente i ritmi, gli orientamenti, l'intensità<sup>62</sup>.

Sotto il profilo squisitamente metodologico, la documentazione relativa agli affittuari della Fabbrica del Duomo - lo si è già rimarcato a più riprese - consente di combinare proficuamente il *conto* e il *racconto*. Nondimeno, le biografie degli immobili fabbriceriali tacciono su alcune informazioni di capitale importanza ai fini d'intraprendere uno studio ravvicinato dei processi di mobilità dei loro protagonisti.

Per osservare più da vicino gli itinerari residenziali variamente seguiti dagli inquilini dell'istituzione, quindi, si è reso indispensabile integrare i dati contenuti nelle carte fabbriceriali con le informazioni desumibili da un'ulteriore tipologia documentaria: i già citati stati d'anime parrocchiali<sup>63</sup>, i quali, se passano sotto silenzio le modalità giuridiche d'occupazione degli immobili e le loro caratteristiche materiali, in compenso forniscono,

---

<sup>62</sup> Cfr. L. FONTAINE, *Gli studi sulla mobilità in Europa nell'Età moderna: problemi e prospettive di ricerca*, "Quaderni storici", n. 3 (1996), pp. 740-56.

<sup>63</sup> Tali elenchi sono conservati presso l'Archivio della Curia Arcivescovile di Milano (Fondi *Duplicati e Status Animarum* e *Visite Pastorali*-Sezione X). La loro visione è tuttora in corso: qui di seguito verranno dunque presentati i primi risultati di quest'incrocio documentario, relativo a 52 famiglie su 350.

casa per casa, preziose indicazioni circa l'età degli occupanti, la professione svolta al momento della rilevazione, la tipologia di struttura familiare in cui affittuari e/o proprietari erano inseriti. Facendo interagire dialetticamente testimonianze altamente complementari quali i registri parrocchiali e le fonti fabbriceriali, qui di seguito si cercherà non soltanto di osservare i movimenti degli inquilini nello spazio urbano, ma anche di cogliere le ragioni, a un tempo individuali e collettive, poste alla base dei loro spostamenti. Un simile intreccio documentario – è opportuno sottolinearlo fin da subito – si limiterà, tuttavia, ad un periodo di tempo relativamente ristretto (il quarantennio 1610-1650<sup>64</sup>) e coinvolgerà, per forza di cose, una peculiare categoria di abitanti della città: i componenti del ceto artigianale e mercantile. Soltanto per 350 famiglie appartenenti, grossomodo, a questa composita e ampia categoria professionale, e presenti a più riprese nei contratti d'affitto vergati dai notai di Fabbrica, è stato infatti possibile seguire, anno dopo anno, le traiettorie residenziali ed i percorsi abitativi dentro le parrocchie cittadine.

Per quanto esiguo, il campione selezionato risulta, ad ogni modo, sufficientemente eterogeneo e variegato, poiché fra i 350 nominativi figurano “merzari”, “pattari”, “barbieri”, “ciabattini”, “calzanti”, “fondegari”, “legnamari”, “offellari”, “profumeri”, sarti, “bombasari”, “giuonari”, librai, speziali, fornai, diverse tipologie di commercianti e venditori ambulanti (di vino, di carne, di frutta e verdura, di pesce, di tele usate, di ferramenta) nonché alcuni dipendenti della Fabbrica del Duomo (un fattore, l'orologiaio, il “portero”, due maestri di cappella della cattedrale ed il tesoriere dell'ente)<sup>65</sup>. Mancano all'appello – e di ciò occorrerà tenerne conto, soprattutto, in sede d'interpretazione dei risultati ottenuti – le categorie tradizionalmente considerate più mobili e meno radicate nello spazio urbano: facchini, lavoratori e manovali stagionalmente inurbati dalla campagna e dalla montagna, ufficiali di stanza in città<sup>66</sup>. La modalità contrattuale prevalentemente adottata dalla Fabbrica del Duomo nel regolare i rapporti locativi con queste categorie sociali – il *subaffitto* – ha purtroppo impedito di seguirne da vicino, ed in modo sistematico, gli itinerari residenziali compiuti entro le circoscrizioni cittadine.

---

<sup>64</sup> Soltanto per quel periodo, infatti, sono stati trovati dati sufficientemente sistematici e continuativi, soprattutto in seno alle fonti fabbriceriali. Il periodo prescelto, ad ogni modo, si è mostrato funzionale a porre sotto esame i due ventenni che precedono e seguono la peste del 1630, così da comprendere se, ed in che misura, l'epidemia e la fase di crisi economica ad essa correlata abbiano prodotto conseguenze sulle strategie residenziali della popolazione considerata.

<sup>65</sup> Poco meno della metà del campione (il 48% circa) è composto da artigiani e l'altra metà da commercianti, mentre la parte rimanente è costituita dai dipendenti della Fabbrica.

<sup>66</sup> Sulla spiccata propensione alla mobilità di tali categorie sociali, cfr. S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.

Nonostante l'analisi qui proposta non risponda, dunque, ad alcun rigoroso criterio di rappresentatività (né dell'intero *ceto medio* urbano, né della totalità degli inquilini dell'istituzione ambrosiana), può comunque prestarsi a testare l'efficacia di alcuni strumenti d'indagine ed a tracciare i primi contorni di un fenomeno che, quantomeno per la realtà milanese, è ancora tutto da esplorare.

#### **4.2.1. Una popolazione più stabile che mobile**

Si è già avuto modo d'osservare, nei capitoli precedenti, come i due sistemi di locazione maggiormente utilizzati dalla Fabbrica – le “investiture semplici” e le “investiture livellarie” - implicassero diritti e doveri sensibilmente difformi e tendessero a produrre, per i locatari, un diverso rapporto col luogo di domicilio: all'insegna di una maggiore stabilità i contratti livellari (molti dei quali si prolungavano per più generazioni), di una più elevata “propensione alla mobilità” i contratti a breve termine. Ciò non significa, tuttavia, che le case affittate “a pigione” fossero sempre, ed in egual misura, caratterizzate da un elevato *turnover* di inquilini: talora, infatti, accadeva che i fabbricieri rinnovassero più volte un contratto a breve termine ad una stessa famiglia, contribuendo a creare vere e proprie “dinastie” di pigionanti che dimoravano nella stessa unità immobiliare per molti decenni<sup>67</sup>. A fronte di ciò, si comprende come la durata dei singoli contratti non sia, di per sé, in alcun modo indicativa di una maggiore o minore mobilità residenziale<sup>68</sup>: se un contratto triennale poteva garantire una lunga permanenza di una famiglia in una certa casa e in una data parrocchia, alla scadenza di un accordo decennale poteva far seguito lo spostamento in un altro alloggio più o meno distante dal precedente. Per poter misurare il grado di mobilità degli affittuari, si è scelto quindi di percorrere altre strade e di utilizzare altri tipi di indicatori.

La prima operazione compiuta sui dati raccolti è stata il calcolo la distribuzione delle 305 famiglie del campione secondo la frequenza di cambi di residenza (ovvero di spostamenti da una parrocchia ad un'altra) effettuati nei quarant'anni in esame.

---

<sup>67</sup> Non era raro, infatti, che, secondo un perfetto meccanismo di successione generazionale, un contratto d'affitto venisse rinnovato di padre in figlio.

<sup>68</sup> Taluni studiosi, invece, in modo eccessivamente approssimativo hanno considerato la durata dei contratti d'affitto come una misura affidabile del grado di mobilità della popolazione: cfr., ad esempio, S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit., p. 44.

**Tabella XXIII: Distribuzione delle famiglie campione secondo il numero di cambi di parrocchia effettuati [1610-1650]:**

Fonti: mie elaborazioni sui dati raccolti in AVFD, Cart. 236, 237, 238, 239, 240, 241, 247, 248, Reg. 1323 e 1473.

N. di spostamenti effettuati	0	1	3	da 3 a 5	da 6 a 8
N. famiglie (valore assoluto)	184	17	89	13	2
% di famiglie	60,3	5,6	29,1	4,3	0,7

Come evidenziato nella Tabella XXIII, è possibile affermare che i comportamenti abitativi degli artigiani e dei commercianti titolari di un contratto d'affitto semplice fossero improntati, nel complesso, ad un significativo grado di stabilità: la netta maggioranza delle famiglie considerate (il 60,3%), in effetti, dimorò per tutto il quarantennio considerato nella medesima circoscrizione parrocchiale.

Risiedere in una stessa parrocchia, tuttavia, non significava necessariamente alloggiare nella stessa strada o nella medesima unità immobiliare: la documentazione relativa ad alcune microstorie raccontate nel capitolo precedente (su tutte, la “casa alle Quattro Marie”, la “casa al prestino delle Scanze”, la “casa alla Strada Marina”) mostra, ad esempio, come tutt'altro che rari fossero i casi di *micromobilità*, ovvero i traslochi da un appartamento all'altro all'interno di una stessa unità immobiliare<sup>69</sup>.

Del resto, anche quanti si trasferivano in un'altra parrocchia generalmente non si allontanavano di molto dalla sistemazione precedente: il 46,8% dei cambi di residenza osservati, infatti, riguarda spostamenti tra due parrocchie confinanti, mentre decisamente meno numerosi paiono i trasferimenti da un capo all'altro della città (15,3%), e del tutto irrisorie le emigrazioni extraurbane (meno dell'1%)<sup>70</sup>.

Sulla base dei dati raccolti, invece, risulta difficile individuare aree urbane più o meno attrattive: l'impressione, inevitabilmente parziale, che si ricava osservando i movimenti

<sup>69</sup> Cfr. § 4.4.

<sup>70</sup> Il restante 37% riguarda spostamenti di media entità, tra due parrocchie non contigue ma neppure molto distanti l'una dall'altra.

effettuati è che le parrocchie centrali (San Michele sotto il Duomo, Santa Tecla, San Raffaele) fossero caratterizzate da un *turnover* residenziale più elevato delle altre<sup>71</sup>.

#### 4.2.2. Chi si spostava, e perché?

Incrociando i dati sulle professioni col numero di spostamenti osservati emerge come, tra le categorie maggiormente stanziali, vi fossero, *in primis*, i dipendenti della Fabbrica – cui l'ente concedeva, talora a prezzi di favore, talaltra gratuitamente<sup>72</sup>, alloggi situati nei pressi del cantiere della cattedrale –, nonché alcune tipologie di artigiani e commercianti quali i pattari, i ciabattini, i calzanti, i berrettai ed i librai, tutti stabilmente insediati nelle omonime *contrade*. Viceversa, tra gli individui contraddistinti da una più elevata mobilità figurano molti dei venditori ambulanti che affollavano i mercati del Duomo e del Verzaro (ortolani, “pollaroli”, “fruttaroli”, formaggiai, commercianti in tele usate, in materiale di ferro o in “robbe di devotione”). Per tali soggetti, caratterizzati da una forte precarietà economica e lavorativa (alcuni di loro, infatti, esercitavano contemporaneamente più di un mestiere<sup>73</sup>), gli spostamenti rientravano forse in una più ampia strategia di sussistenza, orientata alla ricerca di alloggi a buon mercato ed alla volontà di sottrarsi ai creditori<sup>74</sup>.

Nel campione esaminato, dunque, *continuità della residenza, stabilità lavorativa e specializzazione del mestiere* paiono, in certa misura, correlati: in linea generale, infatti, gli individui caratterizzati da un più chiaro profilo professionale mostrano un grado di radicamento nel tessuto urbano decisamente superiore rispetto a quanti praticavano diversi lavori<sup>75</sup>. Occorre, tuttavia, astenersi dal leggere i comportamenti abitativi unicamente in termini di appartenenze socio-professionali: una stessa attività, come si è già avuto modo d'osservare, poteva celare notevoli differenze di *status*, ricchezza e *giro d'affari*, destinate a tradursi anche in una estrema varietà di percorsi di vita e di scelte residenziali.

---

<sup>71</sup> La sovra-rappresentazione delle parrocchie centrali nei documenti fabbriceriali non consente di comprendere compiutamente, in effetti, di quale entità fosse la mobilità nelle parrocchie periferiche.

<sup>72</sup> Su questo punto cfr. § 4.3.

<sup>73</sup> Com'è noto, in Età moderna l'esercizio di una pluralità di mestieri era uno dei tratti qualificanti il proletariato urbano: ciò è stato ben documentato, per il caso veneto, da P. LANARO, *Radiografia della soglia di povertà in una città della Terraferma veneta*, cit.

<sup>74</sup> Le difficoltà economiche di tali individui, infatti, emergono chiaramente dalle suppliche che essi indirizzavano alla Fabbrica per chiedere una riduzione dei debiti contratti o una dilazione nei pagamenti. Al riguardo si veda anche S. D'AMICO, *Le contrade e la città*, cit.

<sup>75</sup> Sul rapporto fra appartenenze locali e appartenenze di mestiere, si vedano le suggestive osservazioni di J. REVEL, *Le corps et les communautés*, in “The French Revolution and the creation of Modern Political Culture”, a cura di K. M. BAKER, Oxford-New York 1987, pp. 225-42.

Emblematico, a questo proposito, è il caso di una figura professionale abbondantemente presente nelle carte fabbriceriali: quella dei merzari. Se alcuni di loro erano contraddistinti da un'elevata stabilità abitativa, dimorando nello stesso quartiere per diversi decenni (basti citare, per tutti, l'esempio della famiglia Reina, vera e propria dinastia di merzari fortemente radicata nella parrocchia di S. Stefano in Brolo, che dimorò nella cura in questione per più d'un secolo<sup>76</sup>) altri, invece, si spostavano frequentemente sul suolo urbano: è questo il caso di Ippolito Ferrario e di Gio Pietro Re, due merzari cui spetta, in assoluto, il primato d'individui *più mobili* nell'intero periodo considerato<sup>77</sup>.

Del resto – e la ricostruzione dei singoli percorsi abitativi lo mostra con chiarezza – dietro un cambio di residenza potevano celarsi innumerevoli motivazioni (non necessariamente, o comunque non esclusivamente, di natura economica): dalla ricerca di soluzioni abitative più salubri e confortevoli<sup>78</sup> alla presenza di peculiari esigenze professionali<sup>79</sup>, dall'inserimento in nuove reti di relazione e di clientela al desiderio di adattare l'alloggio all'evoluzione del proprio *status* sociale<sup>80</sup> o alle dimensioni del nucleo familiare. Molti degli spostamenti osservati (il 23% del totale) riguardano, infatti, individui da poco coniugati, oppure (anche se in misura decisamente minore, pari all'incirca al 5% del totale) anziani che, sul finire della loro esistenza, si trasferirono nella stessa parrocchia di residenza dei figli.

Ad ogni modo non per tutti gli abitanti della città, e non in tutti i periodi, la mobilità era considerata un *valore* o un'operazione auspicabile: si è visto nel paragrafo precedente come gl'inquilini che, nel ventennio 1625-1645, incorsero in difficoltà economiche preferirono sublocare i loro alloggi piuttosto che rescindere il contratto d'affitto con la

---

<sup>76</sup> Cfr. Cart. 248, f. 155.

<sup>77</sup> L'uno effettuò (tra 1618 e 1644) ben otto cambi di residenza, l'altro (tra 1613 e 1633) sei.

<sup>78</sup> Incrociando le informazioni contenute nelle perizie degli architetti con i dati desunti dai contratti d'affitto, ad esempio, emerge chiaramente come alcuni dei micro-spostamenti osservati fossero motivati dal desiderio di abitare in una casa più confortevole, per la quale si era disposti anche a pagare di più. E' questo, ad esempio, il caso del pattaro Baldassarre Gilardino, alloggiato con moglie e quattro figli nell'appartamento n. 14 alle Quattro Marie, il quale, dopo innumerevoli (ed inesaudite) richieste di riparazioni alla sua abitazione, non appena si presentò l'occasione si trasferì nell'appartamento contiguo (il n. 13), più ampio e luminoso, passando dal pagamento di un canone di 600 lire imperiali l'anno al versamento della somma, ben più elevata, di 860 lire: cfr. Cart. 281, f. 398.

<sup>79</sup> Nel 1634, ad esempio, il merzaro Giulio Cesare Ghiringhelli decise di lasciare la sua casa con bottega in S. Babila perché "dato ad altri negozi": cfr. Cart. 281, f. 391.

<sup>80</sup> Si veda, a questo proposito, l'esempio del mercante di bindelli Carlo Alberto Pallavicini, il quale, poco dopo aver contratto matrimonio con la figlia di un ricco merzaro, nel 1637 decise di abbandonare la sua abitazione in Piazza Duomo "essendo che in detta casa vi praticano donne, ciarlatani, montinbanco, ragazzi, facchini, et ogni altra feccia della Piazza, cosa che non conviene alla riputazione del detto suplicante": il memoriale da cui è tratta tale citazione si trova in Cart. 282, f. 658A.

Fabbrica. Emblematica è, al riguardo, la testimonianza del beccaro Gio Batta Cremona, fittabile della “macelleria di carne soriana” al Laghetto di Santo Stefano, che nel 1631 chiese ai fabbricieri il rinnovo della sua investitura quinquennale offrendo, verosimilmente con un grande sforzo economico, cinquanta Scudi l’anno anziché i sessanta dell’investitura precedente, “il qual fitto conforme la qualità de tempi, et strettezza estrema de li negotii ch’ora si fanno nella città è fitto anco eccessivo, et al quale esso no arriverebbe se non fosse per l’impedimento del mutar di casa in tempo stravagante come è quello di peste”<sup>81</sup>.

#### 4.2.3. La cronologia della mobilità residenziale

La testimonianza appena citata suggerisce, direttamente, l’importanza di porsi in un’ottica dinamica e di affrontare brevemente un’ultima, rilevante questione: quella relativa alla cronologia dei movimenti osservati.

Al fine di poter misurare i processi di mobilità in termini diacronici, e di verificare, in tal modo, l’eventuale esistenza di periodi di più intenso *turnover* residenziale, un’ulteriore operazione compiuta sui dati raccolti è stata quella di calcolare, anno per anno, il tasso di mobilità delle famiglie appartenenti al campione<sup>82</sup> (cfr. Grafico II).

Il risultato senza dubbio più significativo dei computi effettuati è costituito dal fatto che il tasso di mobilità pare seguire, con una conformità per certi versi sorprendente, l’andamento registrato, nello stesso intervallo di tempo, dalle principali variabili economiche e demografiche urbane.

La mobilità delle famiglie appartenenti al campione, in altri termini, fu più accentuata nella fase ancor espansiva del decennio 1610-20 (caratterizzata, come s’è visto, anche da una tendenza al rialzo dei canoni d’affitto) e, viceversa, più ridotta nella fase recessiva innescata dalla peste del 1630 (in cui, specularmente, i canoni locativi registrarono significative contrazioni): guardando alla rappresentazione grafica, infatti, si osserva chiaramente come la quota di famiglie “in movimento” risulti in deciso aumento sino al

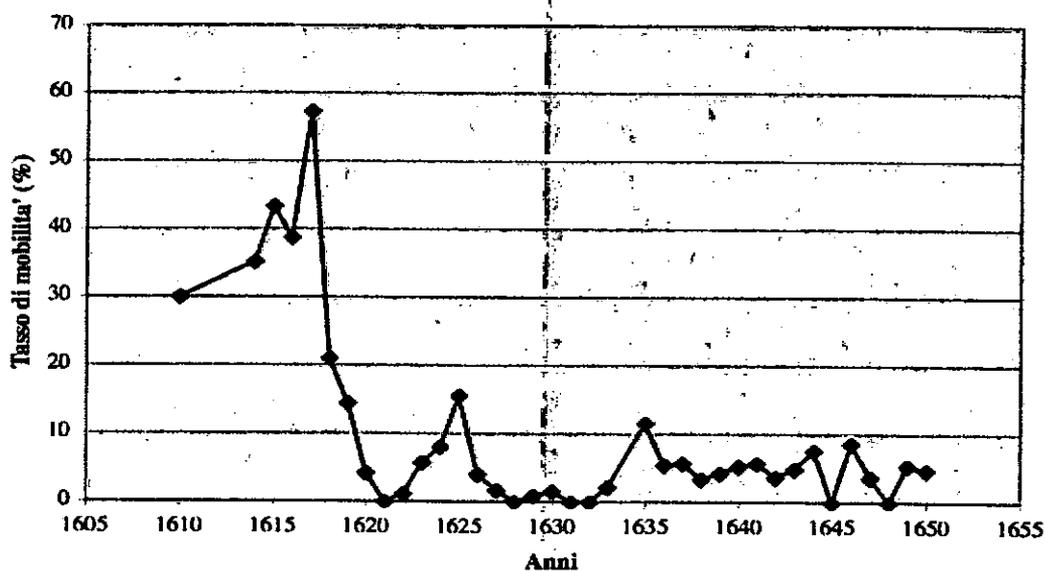
---

<sup>81</sup> Cfr. Cart. 223, f. 12. A queste parole fanno eco quelle di Tommaso Rigamonti, il quale, nel 1633, autoqualificandosi “antiano fittabile della Ven. Fabricha” chiese una riduzione del canone d’affitto del suo alloggio nel circuito del Camposanto “massime havendo risguardo alli anni et facende scarse che si fanno, con tutto ciò desserando il detto Rigamonti tratenersi nell’istesso posto al meglio che può”: cfr. Cart. 209, f. 279E.

<sup>82</sup> Esso è dato dalla formula: (n. di traslochi registrati in un anno / n. di famiglie presenti nel campione in quel dato anno) x 100. E’ bene sottolineare che ho inserito nei conteggi tutti gli spostamenti che mi è stato possibile osservare, ivi compresi quelli di piccola entità (compiuti, ad esempio, all’interno di una stessa unità immobiliare).

1618, per poi subire un drastico ridimensionamento in corrispondenza della crisi del 1619-22, prima, e della pandemia del 1629-31, poi. È interessante osservare, peraltro, come, negli anni della peste, si sia assistito anche al ricongiungimento, nell'ambito di una stessa parrocchia, di nuclei familiari in precedenza dispersi nello spazio urbano, un fenomeno da ricondursi, presumibilmente, alla volontà di valorizzare più saldi rapporti di vicinato e relazioni familiari a corto raggio<sup>83</sup>.

**Grafico II: Tassi annuali di mobilità' (1610-1650)**



In definitiva, le evidenze empiriche presentate inducono a ritenere che la crisi degli anni Trenta abbia avuto l'effetto di orientare le strategie residenziali del ceto artigianale e mercantile verso una più elevata stabilità abitativa e, con essa, verso un maggior radicamento nello spazio urbano.

A questo punto non resta che chiedersi se la stabilità abitativa appena segnalata, variamente combinata con altri fattori di cui si dirà nelle prossime pagine, sia stata in qualche modo *premiata*, influenzando positivamente il trattamento economico riservato

<sup>83</sup> Emblematico, a questo proposito, è il caso della famiglia Cattaneo: nel 1622 Gerolamo, di professione *merzaro*, lasciò la parrocchia di S. Protaso ad Monachos, in Porta Comasina, per trasferirsi nella cura di S. Salvatore in Xenodochio. Il figlio Gio Batta, *postaro del grasso* in Piazza Duomo, a seguito del suo matrimonio nel 1616 si spostò dal S. Protaso a S. Michele sotto il Duomo, per poi avvicinarsi, nel 1631, al padre che abitava in S. Salvatore. Sulle modalità sociali e famigliari di reazione a uno *shock* demografico come la peste si vedano anche il caso torinese ricostruito da S. CERUTTI, *Matrimoni in tempo di peste. Torino nel 1630*, cit., e il caso bresciano indagato da C. M. BELFANTI, *Mestieri e forestieri*, cit.

dalla Fabbrica a tutti quei pigionanti che dimorarono nelle sue architetture con una continuità dalla durata via via sempre maggiore.

#### **4.3. La stabilità contava? Le determinanti sociali dello scambio locativo**

Per cercare di cogliere gli eventuali *meccanismi sociali* in grado d'influenzare i modi e le forme delle transazioni locative di cui ci parlano le fonti fabbriceriali, conviene partire dal momento d'avvio di qualsiasi forma di relazione: l'incontro fra le parti coinvolte.

Nel caso delle investiture semplici, lo si è già detto, i vincoli di trasparenza e pubblicità statuiti dai pubblici poteri imponevano alla Fabbrica, come a molti altri proprietari cittadini<sup>84</sup>, di segnalare e descrivere sommariamente gl'immobili che intendeva cedere in locazione su apposite "cedole" destinate ad esser affisse "nei luoghi soliti della città". Essendo la casa un bene di prima necessità, la pubblicazione di tali avvisi - recanti notizia del giorno e dell'ora in cui avrebbe avuto luogo il "pubblico incanto" finalizzato all'assegnazione dei lotti abitativi posti in locazione - aveva la funzione di evitare che il ben che minimo sospetto di *asimmetria informativa* potesse limitare le *pari opportunità* d'accesso all'asta che era indispensabile assicurare a quanti aspirassero a trovare un alloggio<sup>85</sup>.

Questi scrupoli di natura formale non implicavano tuttavia che, nella sostanza, i vincitori delle aste immobiliari fossero sempre degli illustri sconosciuti, né, tantomeno, che non vi fosse modo di aggirare, mediante negoziazioni private al limite della legalità, i gravami e i vincoli imposti allo scambio dalle autorità municipali.

I documenti fabbriceriali, al riguardo, paiono alquanto espliciti. Se le aste periodicamente organizzate presso l'Aula Magna del Camposanto erano, almeno virtualmente, aperte a tutti coloro – ivi compresi i "forastieri", ovvero i *non cittadini*<sup>86</sup> - fossero interessati a "torre à fitto" una casa o bottega dell'istituzione, ciò nondimeno l'incontro fra domanda e

---

<sup>84</sup> Alla regola del pubblico incanto, infatti, era sottoposto anche un altro grande proprietario immobiliare milanese, l'Ospedale Maggiore: cfr. Cart. 238, f. 511.

<sup>85</sup> La violazione delle regole di pubblicità e trasparenza poteva dar luogo a pesanti sanzioni. Si vedano, al riguardo, gli atti del decennale, e faticoso processo – condotto con tanto di testimonianze e controtestimonianze – intentato da alcuni individui contro la Fabbrica, rea di aver omesso di pubblicare le "cedole ne li luoghi soliti" ai fini dell'affitto della sostra al Laghetto, privilegiando la realizzazione di trattative private, formalmente illegali: cfr. Cart. 223, f. 7.

<sup>86</sup> Sul legame fra diritti di cittadinanza, proprietà immobiliare e radicamento urbano si vedano le riflessioni di M. BERENGO, *L'Europa delle città*, cit., pp. 187-97, S. CERUTTI, *Giustizia e località a Torino in età moderna: una ricerca in corso*, in "Quaderni storici", 2 (1995), pp. 445-86; L. TEDOLDI, *Cittadinanza, locazioni e integrazione sociale nella Brescia veneta (XVII-XVIII secolo)*, in "Quaderni storici", 2 (2003), pp. 381-98; A. ARRU, *Il prezzo della cittadinanza. Strategie di integrazione nella Roma pontificia*, in "Quaderni storici", 1 (1996), pp. 157-71.

offerta – e, dunque, la conclusione effettiva del contratto di locazione - non avveniva mai in modo totalmente casuale od anonimo.

La politica locativa condotta nei confronti del personale alle dirette dipendenze dell'ente è, al riguardo, indubbiamente eclatante: per quanti lavorassero con mansioni specializzate nel cantiere della cattedrale (ingegneri, architetti, maestri da muro, maestri da legname, lapicidi, "operari" addetti a specifiche mansioni), o svolgessero funzioni tecnico-amministrative in seno all'istituzione (il tesoriere, l'orologiaio, il notaio, il "munizionario", il maestro di Cappella, i musicisti del Duomo, etc.), la regola dell'*asta pubblica* era pubblicamente violata, giacché la Fabbrica si riservava d'ufficio la facoltà d'assegnare loro gli stabili vicini al Camposanto col duplice scopo di sorvegliarne l'operato, e di assicurarsene i servizi mediante concessioni locative opportunamente revocabili, a mo' di sanzioni disciplinari, in caso di licenziamento o dimissioni<sup>87</sup>.

Siffatte concessioni, in verità, non erano sempre gratuite, né implicavano necessariamente un trattamento economico di favore: nella politica di gestione delle *risorse umane* adottata dai fabbricieri, in effetti, la casa tendeva a tramutarsi in forma di retribuzione indiretta soltanto per quei dipendenti la cui fedeltà professionale fosse comprovata da una "longa servitute" e dall'indubbia "qualità" della loro prestazioni<sup>88</sup>, a prescindere dal grado di prestigio o dai contenuti, dirigenziali o subordinati, dell'attività esercitata.

Emblematico è, al riguardo, il differente trattamento riservato, negli anni Ottanta del Cinquecento, al celebre architetto Lelio Buzzi<sup>89</sup>, chiamato a dirigere il cantiere della cattedrale, e a Gio Batta Mascarone, orologiaio del Camposanto, entrambi alloggiati all'interno della sede dell'ente, l'uno in un "appartamento di casa"<sup>90</sup>, l'altro in una "bottega con superiori" grossomodo di pari grandezza<sup>91</sup>. Se l'architetto – assunto di fresco,

---

<sup>87</sup> La stipula del contratto d'affitto, in effetti, spesso e volentieri sanciva anche l'inizio – o la conferma - di un rapporto lavorativo con l'istituzione. Ciò significa che i dipendenti fabbricieri correvano il duplice rischio di perdere il lavoro e la casa, giacché allo scadere di ogni contratto d'affitto anche il rapporto lavorativo, inevitabilmente, era messo in discussione e rinegoziato su nuove basi. Sugli intrecci fra la dimensione del *lavorare* e quella dell'*alloggiare*, cfr. anche le pagine seguenti.

<sup>88</sup> Così in un'ordinazione capitolare datata 1627: cfr. Cart. 236, f. 6.

<sup>89</sup> Sul Buzzi, esponente di una dinastia di architetti, cfr. P. MEZZANOTTE, *Il Duomo*, cit.

<sup>90</sup> Cfr. Cart. 235, f. 260.

<sup>91</sup> I patti locativi relativi alla bottega del Mascarone riportano, in effetti, anche l'elenco delle mansioni lavorative che l'orologiaio era tenuto a svolgere: "prima sarà obligato serrare ogni sera a mez'hora di notte le tre porte principali con li suoi portelli, lasciando però aperto il portello della porta vicina alla sua casa sino ad un'hora di notte solamente, et perché li musicisti quali habitano in detto Campo Santo vogliono uscire, et entrare dopo serrate le dette porte, sera obligato detto orologiaio ad aprirli tutte le hore sino à hore cinque di notte l'inverno, et sino a hore due l'estate. Secondo detto orologiaio sarà obligato soprintendere se detti musicisti introdurranno persone delinquenti, et scandalose, et trovando tal'eccesso sarà obligato subito darne aviso al Sig. Rettore. Terzo che no sia lecito a detto orologiaio, ne ad alcuno de suoi, anzi li sarà proibito

e perciò ancora *in prova*<sup>92</sup>- ottenne l'alloggio dietro il versamento di un canone di 172 Lire imperiali l'anno<sup>93</sup>, al Mascarone, alle dipendenze della Fabbrica da almeno due decenni, la "bottega con superiori" fu invece concessa a titolo gratuito, ed in aggiunta al salario normalmente corrispostogli<sup>94</sup>. E' interessante osservare, peraltro, che un trattamento ancora differente fu riservato tanto al predecessore, quanto al successore dell'orologiaio: mentre il padre, decisamente meno ligio al dovere rispetto a Gio Batta<sup>95</sup>, dopo trent'anni di carriera era riuscito a strappare alla Fabbrica il "vitalizio godimento" dell'alloggio in Camposanto non quale sovrappiù, bensì "in luogo del suo salario"<sup>96</sup>, il figlio, subentratogli nel 1619, appena assunto dovette stipulare con l'ente un'investitura locativa quinquennale impegnandosi a pagare 90 Lire di canone annuo<sup>97</sup>.

Ancor diverso è, infine, il caso del notaio di Fabbrica Cristoforo Sola, cui nel 1627 i fabbricieri cedettero a pigione "due appartamenti di casa con picciola bottega annessi all'Aula Magna del Ven. Capitolo" a 350 Lire imperiali, accordandogli quale ricompensa della sua onorata carriera l'esplicita autorizzazione a sublocare le due unità immobiliari al prezzo che giudicasse più opportuno<sup>98</sup>.

La politica *ad personam* che la Fabbrica riservava ai suoi dipendenti, eloquentemente illustrata dai casi appena citati, era applicata, seppur in varie forme e con diversi gradi d'intensità, anche nei confronti degli altri suoi pigionanti. Sia *prima* che *dopo* la stipula

---

l'introdurre alcuna persona di qualsivoglia conditione qual stia ritirata per debito, ò per qualsivoglia altra causa sotto pena della privatione delli luochi, et da esser levato subito, che si troveranno aver dimorato al Campo Santo sino a notte, anchorché fosse con licentia d'alcuni superiori, ò ecclesistici, ò scolare, eccetto se fosse introdotto con licenza di tutto il Ven. Capitolo in scritto, et di più incorerà nella pena de Scudi 50 da esser applicata alla detta Ven. Fabrica in caso di contraventione, li saranno però concessi tre giorni di tempo à giustificarsi, che non siano stati introdotti da essi, ne da alcuni de suoi. Quarto sarà obligato visitare tre volte al giorno l'horologio cioè la matina per tempo, a mezzo giorno, et la sera, et tenerlo ben giusto aconciandolo a sua spesa, et fargli tutto quello sarà bisogno senza spesa della Ven. Fabrica. Quinto sarà obligato visitare ancora ogni sera tutto il Campo Santo per vedere, et intendere, se vi sarà stato alogiato, o nascosto qualchuno contro li ordini del Ven. Capitolo, et essendole persone nascoste doverà darna aviso quanto prima al Sig. Rettore": cfr. Cart. 236, f. 337.

<sup>92</sup> Sovente, in effetti, La Fabbrica ebbe rapporti tumultuosi e complessi coi suoi architetti, molti dei quali furono "cassati", poi riassunti, poi nuovamente licenziati. Sugli episodi litigiosi di cui furono protagonisti i progettisti della cattedrale, cfr. P. MEZZANOTTE, *Il Duomo*, cit.

<sup>93</sup> Cfr. Cart. 235, f. 277. Il contratto aveva durata di cinque anni. E' interessante osservare, al riguardo, che il Buzzi sparse immediatamente una protesta alla Fabbrica per il trattamento differenziale che i suoi amministratori riservavano ai dipendenti, denunciando come nell'appartamento attiguo al suo vi fosse "uno musicho che no paga affitto alcuno": *ibidem*.

<sup>94</sup> Cfr. Cart. 235, f. 252.

<sup>95</sup> Nel 1567, infatti, Alessandro Mascarone, padre di Gio Batta, fu accusato dalla Fabbrica di "permettere d'habitare in Camposanto persone che non v'habitano di continuo": cfr. Cart. 235, f. 273.

<sup>96</sup> Cfr. Cart. 235, f. 253.

<sup>97</sup> Cfr. Cart. 236, f. 374.

<sup>98</sup> Cfr. Cart. 248, f. 134. Il Sola, a sua volta, ripagò la Fabbrica lasciandole in eredità alcune proprietà immobiliari che aveva in città: cfr. Cart. 269, f. 20.

del contratto d'affitto, in effetti, il trattamento locativo differenziale che l'ente somministrava ai suoi inquilini poteva manifestarsi in molti modi: aggirando l'obbligo dell'affissione delle "cedole" e della realizzazione del "pubblico incanto" mediante trattative e accordi *ex ante* che consentissero agli inquilini di evitare che il canone lievitasse "per causa del calore dell'asta"<sup>99</sup>; non richiedendo alcuna "sigurtà" né alcuna "collaudazione" ai fini del perfezionamento del contratto; praticando d'ufficio prezzi di favore o statuendo opportuni sconti sulle somme dovute; sollevando i titolari del contratto dall'esborso delle tasse gravanti sugli immobili locati<sup>100</sup>; accordando dilazioni o agevolazioni nei tempi e nei modi di pagamento del canone; concedendo autorizzazioni a sublocare o licenze "a titolo precario" allo scopo di alterare materialmente i beni affittati; usando margini di tolleranza variabili in caso d'inadempienza e morosità.

Dietro patti e *regole* di locazione all'apparenza uniformi, in altri termini, si nascondevano *pratiche* profondamente differenziate. Ma a chi, e in quali circostanze, erano concesse le agevolazioni appena elencate? Per poter rispondere a una simile domanda è opportuno re-introdurre nell'analisi una variabile di capitale importanza: il tempo.

Anche in questo frangente, la cesura fondamentale dev'essere rintracciata nei due decenni grossomodo compresi fra l'inizio degli anni Venti e la fine degli anni Quaranta del Seicento: fu in quel periodo, infatti, che la strategia attuata dalla Fabbrica del Duomo nei confronti dei suoi inquilini registrò i più significativi cambiamenti. Per porre in evidenza una simile evoluzione è bene, ancora una volta, osservare da vicino quanto accadde nei due consueti cinquantenni 1570-1620 e 1621-1670.

Durante il primo periodo – quantomeno sino al 1617<sup>101</sup> – tutto, all'apparenza, sembra aver funzionato *secondo le regole*: stando ai documenti, le aste fabbriceriali, periodicamente organizzate presso il Camposanto previa pubblicazione delle relative "cedole", non andarono mai "vode" ma, al contrario, furono frequentate con grande partecipazione e assiduità, circostanza che ebbe l'effetto congiunto di determinare sbalzi di tutto rilievo nei canoni locativi<sup>102</sup> e di generare un *turnover* di famiglie alquanto accentuato. Nel

---

<sup>99</sup> Così in *Occorrenze particolari*, Guenzate Baldassarre.

<sup>100</sup> E' quanto accadde all'affittuario Gio Batta Bonsaglio, "investito" di due camere e di un "canevino al piano terraneo" col patto, vergato a mano, che "detto conduttore non sii tenuto pagare tasse di sorte veruna": cfr. *Occorrenze particolari*, Bonsaglio Gio Batta.

<sup>101</sup> Fu in quell'anno, in effetti, che, come si ricorderà, i primi immobili fabbriceriali cominciarono ad andare sfitti, lasciando presagire con qualche anno d'anticipo il sopraggiungere dell'inversione della curva economica urbana.

<sup>102</sup> Al riguardo, cfr. i computi effettuati nel § 3.5.

cinquantennio in esame, infatti, la proporzione dei *ricambi* d'inquilini rispetto ai *rinnovi* contrattuali fu decisamente sbilanciata in favore dei primi: i computi condotti sulle tre parrocchie per cui è stato possibile raccogliere dati sufficientemente continuativi - San Michele sotto il Duomo, Santa Tecla e San Raffaele - mostrano come, su 796 contratti di fitto semplice stipulati fra 1570 e 1620 nelle 72 unità immobiliari che la Fabbrica possedeva nelle cure in questione, 549 investiture furono concesse a nuovi affittuari, e le restanti 247 furono, invece, riconfermate agli inquilini precedenti<sup>103</sup>. Un primo elemento, dunque, merita d'esser segnalato: accanto a una massa, indubbiamente preponderante, di locatari che comparirono e scomparirono dai documenti fabbriceriali come *meteore quinquennali* - poiché tale era, come si ricorderà, la durata modale dei contratti d'affitto stipulati dalla Fabbrica prima della crisi degli anni Trenta -, nei cinquant'anni considerati vi fu un nucleo di famiglie d'inquilini con cui l'ente intrattenne relazioni più stabili e continuative<sup>104</sup>. Neppure nel caso dei *ricambi*, peraltro, l'incontro fra domanda e offerta sembra esser avvenuto in modo del tutto fortuito o impersonale: il frequente ricorso, da parte dei nuovi pigionanti, a fideiussori che erano, a loro volta, affittuari o *ex* affittuari della Fabbrica<sup>105</sup>, e, ancora, l'avvicinarsi, in seno a singole unità immobiliari, d'individui praticanti lo stesso mestiere<sup>106</sup> o provenienti dalle medesime aree geografiche<sup>107</sup> inducono ad ipotizzare che i concorrenti alle aste fabbriceriali fossero *pre-selezionati* sulla base di canali informativi opportunamente attivati ai fini di garantire che la scelta dell'inquilino, solo formalmente e apparentemente lasciata al caso, risultasse, in realtà, da un'oculata strategia orientata a massimizzare l'*utilità sociale* di entrambi i partecipanti allo scambio.

---

<sup>103</sup> Si tratta di conteggi realizzati sulla base degli atti notarili contenuti nelle Cart. 236, 237, 238, 247, 248, e nel Registro degli affitti n. 1323.

<sup>104</sup> Delle 247 famiglie cui la Fabbrica concesse un primo rinnovo, 188 furono oggetto di un secondo rinnovo, 97 di una terza e 69 di una quarta riconferma, permanendo nelle architetture fabbriceriali per un tempo pari, rispettivamente, a 10, 15 e 20 anni (ovvero per due, tre o quattro investiture quinquennali). A 31 famiglie, addirittura, la Fabbrica rinnovò il contratto per tutto il cinquantennio considerato. È interessante osservare che le *famiglie assolutamente continue* furono, in prevalenza, quelle il cui capofamiglia, titolare del contratto d'affitto, era dotato di una più netta specializzazione e stabilità del mestiere: fra le professioni citate dai documenti figurano, infatti, pattari, offellari, fornai, merzari, barbieri, spadai, calzanti, zavattini, nonché, naturalmente, i dipendenti dell'ente alloggiati in Camposanto (il tesoriere, il munizioniere, l'orologiaio).

<sup>105</sup> I casi, in proposito, sono eccezionalmente numerosi. Spesso i fideiussori, infatti, erano individui che assomavano il ruolo di vicini di casa, *ex* affittuari dell'unità immobiliare oggetto del contratto, colleghi di lavoro dei nuovi affittuari: si vedano, al riguardo, gli esempi contenuti in Cart. 236, 237, 238, 247, 248.

<sup>106</sup> Si veda, ad esempio, il caso eclatante dell'appartamento n. 18 alle Quattro Marie, ove fra 1610 e 1650 si succedettero sempre soltanto pattari: cfr. Tab. XXII.

<sup>107</sup> Cfr. l'esempio della casa annessa al muro della curia arcivescovile "altre volte habitata dal Parroco di S. Tecla", ove tra 1570 e 1598 si succedettero quattro affittuari qualificati come "spagnoli": Cart. 235, f. 263.

Indubitabilmente, i vantaggi della mancanza d'anonimato nell'incontro fra domanda e offerta erano molteplici, tanto per il proprietario quanto per i potenziali affittuari. Sul versante dell'offerta, la facoltà di *personalizzare* la scelta dei destinatari dei contratti di locazione si traduceva nella possibilità d'assicurarsi inquilini almeno potenzialmente affidabili e solvibili e, insieme, di reclutarli fra le categorie socio-professionali di maggior rilevanza per le attività fabbriceriali. Ma anche dal lato della domanda, l'opportunità di valersi di canali privilegiati - e dunque di garantirsi con maggior certezza l'accesso alla condizione di "fittabile della Veneranda Fabbrica" - era foriera di vantaggi affatto trascurabili, giacché la stipula di un'investitura con un *patrono e padrone di casa* a tal segno prestigioso e potente consentiva d'entrare in una rete relazionale doppiamente virtuosa e profittevole, tanto sotto il profilo alloggiativo quanto sotto quello lavorativo. Si è visto, infatti, come, per molte attività che rientravano nella sfera d'influenza della Fabbrica, il diritto ad aprir bottega e di assumere la qualifica di "maestro" corporato fosse inscindibilmente legato al possesso di un contratto d'affitto con l'ente<sup>108</sup>. Quest'intima sovrapposizione fra i registri del *lavorare* e dell'*alloggiare* era presente, del resto, anche nei casi in cui il legame professionale con l'ente fosse più debole od occasionale. E' quanto accadeva, ad esempio, coi tanti artigiani e commercianti che lavoravano per la Fabbrica *una tantum*, e che figurano, nel contempo, fra le fila dei suoi pigionanti: non appena ve ne fosse l'occasione, i debiti contratti nel ruolo d'inquilino erano pareggiati dai crediti maturati erogando servizi all'istituzione, senza implicare alcun esborso di denaro. Valga, per tutti, il caso di Gio Bertoletti, di professione "vetriaro", che nel 1571 stipulò, in un unico atto notarile, una "convenzione" per la fornitura di "tanti vetri quanti saranno necessari per le finestre che si fabbricano sopra la porta della Chiesa Maggiore e pel prezzo di Soldi diciannove et Danari sei imperiali per ciascuna dozzina" e un contratto d'affitto semplice di una casa in San Lorenzo Maggiore di fuori "per un anno e pel fitto di Scudi venti d'oro, da compensarsi sopra il prezzo di detti vetri"<sup>109</sup>.

Spesso e volentieri, dunque, il circuito del reclutamento della manodopera e del rifornimento delle merci del cantiere della cattedrale tendeva ad incrociarsi ed a sovrapporsi al circuito della locazione degli immobili fabbriceriali. Situazioni analoghe a quelle del vetraio s'incontrano, infatti, anche nel caso di scultori, pattari, legnamari, "brentadori", offellari, vinai che tenevano "à fitto" case e botteghe della Fabbrica e che,

---

<sup>108</sup> Cfr. Capitolo 2.

<sup>109</sup> Cfr. Cart. 258, f. 63.

nel contempo, concludevano con l'ente affari d'altra natura: ciò che a prima vista sembra un rapporto di natura monetaria era, per converso, una relazione basata sull'erogazione di prestazioni contro la cessione dell'alloggio, pareggiata mediante giri di conto che contribuivano a rinsaldare ulteriormente i rapporti fra il lavoratore/fornitore-inquilino e il datore di lavoro-padrone di casa<sup>110</sup>.

Ma l'esercizio di determinate professioni non era, come s'è già detto, l'unico criterio passibile d'influenzare, personalizzandolo, l'incontro fra domanda e offerta d'alloggi: la *fiducia* ed il suo omologo – il *credito* – giocavano, in effetti, un ruolo altrettanto rilevante. Entrambi questi fattori, poi, paiono strettamente connessi ad un'altra variabile, a più riprese chiamata in causa nelle pagine precedenti: la continuità della residenza. Il radicamento nello spazio urbano e, con esso, la possibilità di poter contare su una *rete di legami forti*<sup>111</sup>, poteva concorrere sensibilmente ad agevolare l'accesso ai circuiti della locazione fabbriceriale: non a caso, infatti, gli aspiranti inquilini, nelle loro offerte d'affitto, indicavano esplicitamente le entrate vicinali, professionali e clientelari su cui poggiava la loro candidatura<sup>112</sup>.

Resta da comprendere, però, se il radicamento locale fosse premiato soltanto nei termini di una maggior facilità di rinnovo del contratto, o se venisse ricompensato anche al momento della fissazione del canone locativo. Per scoprirlo, si è deciso di effettuare, sempre con riferimento al cinquantennio in esame, il computo degli aumenti e delle diminuzioni del valore degli affitti distinguendo tra inquilini *riconfermati* e affittuari *nuovi venuti*. Per ragioni documentarie, è stato possibile compiere quest'operazione soltanto per gli immobili ubicati nelle tre parrocchie centrali citate in precedenza (San Michele sotto il Duomo, Santa Tecla e San Raffaele). Dai calcoli effettuati, ad ogni modo, risulta che, su

---

<sup>110</sup> Al riguardo gli esempi, oltre a quello, già citato, del vetraio, sono numerosissimi. Valgano, per tutti, il caso di Filippo Travello, fittabile della sostra alla ripa del Laghetto, il quale, avendo contratto un debito di 1500 Lire con la Fabbrica, nel 1624 si offrì “di pagare à conto di esso debito L. 200, et de pagare cento lire al mese, et in oltre di dare alla Fabrica a conto di esso debito il carbone che farà bisogno per uso della Fabrica per soldi cinque manco di quello può dare agli altri, poiché sin qui l'ha sempre dato lui”: cfr. Cart. 223, f. 3. E ancora: nel 1635, la Fabbrica ottenne dall'Ospedale Maggiore il consenso “à vendere, o sia dare in paga a Ludovico e Gherardo fratelli Bonfanti fondegari una bottega sita per contro al Palazzo Arcivescovile per il prezzo di altre tante drogharie et cera lavorata avute per servizio della specieria in somma de L. 4.500”: cfr. AVFD, Cart. 237, f. 434. Meccanismi analoghi a quelli appena citati sono stati riscontrati da L. ALLEGRA, *La città verticale. Usurai, mercanti e tessitori nella Chieri del Cinquecento*, Milano 1987.

<sup>111</sup> Mi rifaccio, qui, alla celebre distinzione fra legami sociali “forti” e “deboli” elaborata dal sociologo M. GRANOVETTER, *La forza dei legami deboli e altri saggi*, Napoli 1998.

<sup>112</sup> Talora, nell’ “oblazione” – ovvero nell’offerta scritta - con cui partecipavano agli “incanti” fabbriceriali, gli aspiranti inquilini citavano l'appoggio di patrizi membri del Capitolo: al riguardo si vedano in numerosi esempi contenuti nelle Cart. 236, 237, 238, 247, 248, e nel Capo *Occorrenze particolari*.

247 famiglie cui la Fabbrica decise di rinnovare almeno una volta il contratto d'affitto fra 1570 e 1620, il 23% pagò una cifra pari a quella stabilita nell'investitura appena spirata, il 14% riuscì a spuntare una riduzione del canone<sup>113</sup>, ed il restante 63%, invece, per poter permanere nella stessa unità immobiliare si trovò a dover corrispondere una cifra superiore a quella pagata in precedenza<sup>114</sup>.

Per quanto parziali, questi dati, dunque, suggeriscono che, nel cinquantennio considerato, la stabilità e la continuità della residenza non furono particolarmente ricompensate e valorizzate, quantomeno non in sede di determinazione del canone locativo. Tale fenomeno, del resto, non desta particolare sorpresa: in un periodo in cui affittare era impresa di una certa facilità, è del tutto comprensibile che i fabbricieri cercassero di trarre dall'attività di locazione il più alto rendimento possibile. L'intensa domanda di alloggi di quei decenni, sostenuta dalla favorevole congiuntura attraversata dall'economia e dalla demografia cittadine, ebbe l'effetto, in altri termini, di contribuire a far propendere *l'ago della bilancia* dei rapporti locativi a favore del proprietario, e a discapito degli inquilini. Quest'asimmetria di potere è chiaramente percepibile anche nella politica seguita dalla Fabbrica nelle fasi successive alla stipula dei contratti d'affitto. Nei cinquant'anni in esame, l'istituzione ambrosiana pare esser stata un padrone di casa eccezionalmente severo e intransigente: per quanti non pagavano con puntualità le rate dell'affitto, i margini di tolleranza erano alquanto esigui – pari, in media, a due rate consecutive non rimosse –, tant'è che la requisizione delle masserizie e di eventuali altri beni impegnati nel contratto di locazione, la rescissione del contratto o, nei casi più gravi, l'apertura delle porte del carcere, avevano luogo con grande facilità, tanto per l'affittuario quanto per il suo fideiussore<sup>115</sup>.

Visto e considerato che, nei primi cinquant'anni sotto esame, le agevolazioni e le facilitazioni concesse dalla Fabbrica furono – soprattutto se rapportate a quanto accadde nel cinquantennio successivo - relativamente rare ed eccezionali, è interessante, a questo punto, cercare di comprendere a *chi*, e in quali circostanze furono accordate.

---

<sup>113</sup> Si tratta, tuttavia, di diminuzioni dell'ordine, in media, del 10%.

<sup>114</sup> Gli aumenti, invece, sono molto significativi, talora di oltre il 100%.

<sup>115</sup> Dopo l'azione di forza, talora la Fabbrica ricorreva al negoziato, che nelle parole dei suoi amministratori era sempre definito come un gesto di carità: considerato lo stato precario del debitore, ci si accontentava di un anticipo per autorizzare la scarcerazione o il rilascio dei pegni, concedendo la possibilità di pagare la cifra residua a rate. Talora, poi, i debitori saldavano i loro conti girando all'istituzione i crediti che vantavano presso terzi, dilatando, in tal modo, non soltanto i tempi della riscossione delle somme dovute, ma anche il novero di individui a vario titolo coinvolti nel giro d'affari della Fabbrica.

Conviene, al riguardo, iniziare col dire che, se indubbiamente il rapporto proprietario-inquilino rifletteva la peculiare, e *individuale* forma di relazione sussistente fra le due parti, la *personalità* di tale relazione, tuttavia, non prescindeva ma, al contrario, si faceva pienamente carico della posizione occupata dall'affittuario in seno alla gerarchia sociale<sup>116</sup>. Le carte d'archivio, infatti, lasciano intuire l'esistenza di una sorta di *fascia sociale* all'interno della quale la relazione locativa poteva declinarsi in vari modi, ma i cui limiti inferiore e superiore non potevano, né dovevano, esser valicati per nessuna ragione, a costo di alterare la tenuta complessiva dell'ordine naturale che regolava i rapporti fra gli individui. Se è vero, in altri termini, le gerarchie di subaffittuari, affittuari e quasi proprietari statuite dai contratti di locazione si sovrapponevano soltanto parzialmente alle gerarchie della nobiltà, della professione e della ricchezza, è altrettanto vero, però, che all'interno di ciascuna delle tre classi contrattuali (ed in specie in quella, più ampia e composita, dei pigionanti) la posizione occupata da ciascun individuo in seno a tali gerarchie tendeva ad acquisire, automaticamente, tutto il suo peso e il suo valore.

A conferma di ciò, basti citare il trattamento di favore riservato dalla Fabbrica ai "Nobili Signori" che figurano, fra 1570 e 1620, fra le fila dei suoi pigionanti: qualora tali soggetti non pagassero con puntualità, il *credito* e la reputazione sociale di cui essi godevano induceva la Fabbrica ad accordare loro facilitazioni e privilegi che non trovavano uguali qualora si trattasse, invece, di regolare i conti cogli inquilini non titolati<sup>117</sup>.

Altrettanto significativo è, poi, il caso di quanti si trovavano all'estremo opposto della scala sociale: i fittavoli qualificati espressamente come "poveri" dai documenti notarili. In verità, i poveri cui i fabbricieri concessero agevolazioni, quantomeno nei cinquant'anni in esame, non paiono esser stati forzatamente i più indigenti, bensì i cosiddetti "poveri

---

<sup>116</sup> Cfr., in proposito, anche le osservazioni compiute da J.-F. CHAUVARD in *Rendita, diritto e morale*, cit.

<sup>117</sup> Si tratta, nel complesso, di 22 individui per tutto il cinquantennio considerato. Come succedeva anche in altre tipologie di rapporti contrattuali, i "Nobili Signori" godevano di *credito* in un duplice senso, *sociale* ed *economico*. Eclatante è, al riguardo, il caso del "Nobile Signore" Ludovico de Capitanei, investito dell'affitto semplice di una casa "alla contrada della Bagutta", nella parrocchia di San Babila, per la lunghezza inedita di otto anni dal 1570: dello stesso anno è un'apposita ordinazione capitolare in cui si dice che, nonostante l'investitura precedente si pagasse L. 120, il canone avrebbe dovuto esser ridotto a L. 50 l'anno "con che però lo stesso abiti della casa, et non altrimenti". Cfr. Cart. 229, f. 107. Altrettanto significativo è il caso della "Madonna" Maddalena Pozzi Reina, vedova del Cavaliere Antonio Reina, e dei suoi figli Carlo Antonio e Pietro Francesco: alla donna fu rinnovata per trent'anni (dal 1594 al 1624) l'investitura semplice della casa in cui risiedeva col marito, senza che il canone subisse alcuna modifica (cfr. Cart. 273, f. 77). Un analogo trattamento di riguardo era poi concesso ai "Reverendi Signori", appellativo che talora era utilizzato per riferirsi ai sacerdoti: nel 1655 la Fabbrica concesse al "Reverendo Signore" Padre Cristoforo Zovadelli, un alloggio a titolo gratuito in Camposanto. Cfr. Registro n. 38, 17/6/1655.

rispettabili”<sup>118</sup>: coloro, cioè, che godevano di buona fama, ma che si erano allontanati, loro malgrado, dal proprio gruppo d’appartenenza, trovandosi privi di risorse economiche o del sostegno familiare<sup>119</sup>. Emblematico è, al riguardo, il caso delle vedove: non a tutte le donne rimaste sole fu riservato lo stesso trattamento locativo. Se per alcune inquiline la perdita del marito si tradusse nella pressoché automatica rescissione del contratto d’affitto, o in un simbolico passaggio dalla condizione di affittuaria a quella, *socialmente e materialmente* più penalizzante, di *sub-affittuaria*<sup>120</sup>, in altri casi la Fabbrica concesse, invece, l’opportunità di permanere nella medesima unità immobiliare a condizioni che consentissero di mitigare gli effetti del declassamento sociale e di sostenerne, nel contempo, i relativi costi economici. Valga, per tutti, l’esempio di Vittoria Rozzi, moglie del “portero” Reverendo Signore Gerolamo, morto nel 1614 “per causa d’una malatia catarrale”, cui i fabbricieri accordarono il diritto di restare nel suo alloggio a titolo gratuito per tre anni, e, insieme, la possibilità di estinguere il debito di 250 Lire imperiali contratto “per causa di fitti non pagati” a rate di sei Lire al mese, “in considerazione de la servitù di tanti anni fatta dal detto portero”<sup>121</sup>.

Se per tutto il secolo considerato il rapporto fra la Fabbrica e i suoi inquilini risulta esser stato guidato da principi di giustizia *commutativa* e *distributiva* che, per quanto poggianti su criteri e parametri variegati<sup>122</sup>, furono sempre orientati a far in modo che ciascuno “avesse il suo”, è altrettanto vero, però, che i modi e le forme di tale rapporto furono sensibilmente influenzati anche dalle più ampie congiunture economiche e sociali in cui s’inscrissero.

A conferma di ciò, è opportuno volgere lo sguardo a quanto accadde nel secondo dei cinquantenni esaminati [16121-1670]: in quel torno di tempo, complici lo *shock* demografico degli anni Trenta e le correlate difficoltà economiche, i rapporti di forza fra

---

<sup>118</sup> Mutuo questa espressione da J.-F. CHAUVARD, *Rendita, diritto e morale*, cit.

<sup>119</sup> Che “povertà” non significasse necessariamente indigenza, ma mancanza dei beni necessari a vivere in modo confacente al proprio *status* è sottolineato da R. TREXLER, *Charity and the defense of the urban élite*, in “The rich, the well-born and the powerful”, a cura di F.C. JAHNER, Chicago 1973, pp. 64-109. In proposito (ed in particolare sulla correlazione fra povertà e debolezza giuridica, da un lato, e fragilità di *status* sociale e mobilità geografica, dall’altro), si veda S. CERUTTI, *Normes et pratiques, ou de la légitimité de leur opposition*, in “Les formes de l’expérience. Une autre histoire sociale”, a cura di B. LEPETIT, Paris 1995, pp. 137-41.

<sup>120</sup> Si vedano, al riguardo, gli esempi contenuti nelle Cart. 111, 112, 113, 114.

<sup>121</sup> Cfr. Cart. 235. Questo trattamento differenziale nei confronti della povertà non deve destare eccessiva sorpresa, giacché la Fabbrica non era un ente assistenziale, ma il suo patrimonio immobiliare doveva servire a reperire le risorse economiche per finanziare i lavori della cattedrale.

<sup>122</sup> I criteri di scelta degli affittuari erano, in effetti, molteplici: come s’è visto, infatti, il credito, la buona fama, il prestigio e lo *status* sociale s’intrecciavano inestricabilmente con la volontà di utilizzare i contratti d’affitto per creare rapporti clientelari o professionali privilegiati.

proprietario e affittuari paiono essersi invertiti, attribuendo ai secondi il potere di condizionare sensibilmente i comportamenti del primo.

Falciando una parte consistente della popolazione milanese<sup>123</sup> – e, con essa, un numero presumibilmente elevato di affittuari fabbriceriali –, la peste, in effetti, ebbe l'esito, indiretto, di conferire maggior potere contrattuale ai sopravvissuti, tanto in termini di capacità di negoziazione dei canoni d'affitto, quanto nei termini d'imposizione di condizioni locative più vantaggiose. Ne è una riprova, anzitutto, la sospensione, apertamente dichiarata, della procedura dell'incanto che la Fabbrica decise di operare a partire dalla seconda metà degli anni Venti del Seicento: le difficoltà ad affittare a più riprese segnalate dai verbali capitolari di quegli anni, i quali lamentavano come, a distanza di mesi dalla pubblicazione delle "cedole", nessun candidato si presentasse alle aste in Camposanto, indussero l'ente a ricorrere a trattative private, scendendo a compromessi cogli aspiranti affittuari ed accondiscendendo alle loro richieste mediante la stipula di patti locativi *ad hoc*<sup>124</sup>.

Lo stesso dicasi per l'atteggiamento della Fabbrica nei confronti degli inquilini morosi o inadempienti: il *pugno di ferro* dei decenni precedenti cedette il passo al *quanto di velluto*, e non solo il margine di tolleranza in caso di ritardo nei pagamenti aumentò sensibilmente – da due a sei rate d'affitto non corrisposte<sup>125</sup> –, ma anche le licenze di sublocazione e le autorizzazioni ad effettuare modifiche sui beni locati, come s'è visto<sup>126</sup>, furono più frequentemente concesse che respinte, in una chiara volontà di fidelizzare gli affittuari e di tenerli legati a sé prestando maggior ascolto alle loro esigenze.

Un riflesso di questa maggior attenzione può essere letto anche nel fenomeno, già segnalato, della progressiva stabilità abitativa dei locatari dell'istituzione, fenomeno che i documenti collocano, grossomodo, fra 1620 e 1650<sup>127</sup>. La scelta di rinnovare, in quel torno di tempo, il contratto d'affitto a quantità via via maggiore d'inquilini – persino agli inquilini morosi più recidivi e incalliti – si spiega presumibilmente, anche sulla base dell'esigenza della Fabbrica di mantenere nel suo raggio d'influenza i suoi debitori,

---

<sup>123</sup> Cfr. § 1.4.

<sup>124</sup> Cfr. Cart. 276, f. 2.

<sup>125</sup> Emblematica è, al riguardo, la vicenda del già citato Filippo Travello, affittuario della sostra al Laghetto: moroso dal 1622, nel 1624 fu imprigionato e poi rilasciato dopo un anno, quindi rinnovato nel ruolo di "sostraro". A partire dall'investitura siglata nel 1628, la Fabbrica divenne decisamente più malleabile e indulgente nei suoi confronti, tant'è che i membri del Capitolo gli rinnovarono ininterrottamente il contratto d'affitto sino al 1638, facendo lievitare il suo debito in modo esponenziale: cfr. Cart. 223, f. 4.

<sup>126</sup> Cfr. § 3.4.2.

<sup>127</sup> Cfr. Grafico II.

esercitando un controllo diretto sui loro movimenti residenziali ed ostacolandone, in tal modo, un allontanamento che le avrebbe impedito di riscuotere agevolmente i suoi crediti. La spirale debitoria in cui, in quei travagliati decenni, entrarono molti affittuari fabbriceriali ebbe, in altre parole, l'esito di rinsaldare ulteriormente i loro rapporti con l'istituzione, facendo sì che, in modo solo all'apparenza paradossale, il loro potere contrattuale andasse crescendo in misura esattamente proporzionale alle loro difficoltà a pagare puntualmente il canone d'affitto<sup>128</sup>.

Se nel primo cinquantennio considerato, in effetti, la continuità del rapporto locativo pare non esser stata significativamente premiata sotto il profilo economico, non così, invece, nel secondo: nel periodo 1631-1650, in particolare, i rinnovi contrattuali negli stabili delle tre parrocchie di San Michele sotto il Duomo, Santa Tecla e San Raffaele ebbero luogo, in oltre l'85% dei casi, a cifre sensibilmente inferiori a quelle pattuite nelle investiture precedenti.

Anche sotto il profilo delle strategie locative adottate dalla Fabbrica, dunque, l'accidente demografico della peste costituì un autentico *turning point*: per ragioni di convenienza, e invero solo in parte di *carità*, negli anni della fase acuta della crisi seicentesca l'ente si risolse ad usare uno stile di conduzione immobiliare meno severo ed intransigente di quello adottato nel cinquantennio precedente, e fu soltanto a partire dal momento in cui - grossomodo a far tempo dalla fine degli anni Quaranta del secolo - la situazione economica e demografica cittadina tornò parzialmente alla normalità, che i rapporti di forza cominciarono pian piano a reinvertirsi, consentendo all'istituzione di ricominciare a far valere sui suoi inquilini il peso del suo potere e della sua autorità<sup>129</sup>.

#### **4.4. Vendere e comprare: il peso delle identità e delle relazioni**

Se nel regime contrattuale "ad fictum" le relazioni e le identità sociali e professionali paiono aver giocato un ruolo economico indubbiamente significativo - benché difficilmente quantificabile in termini assoluti<sup>130</sup> - nell'influenzare i modi e le forme dello

---

<sup>128</sup> Emblematico è, al riguardo, il caso dei pigionanti della casa alle Quattro Marie: nel 1640, quindici affittuari su diciannove risultavano in debito con la Fabbrica da più di un decennio, e ciò nonostante l'istituzione aveva continuamente rinnovato, nel mentre, il loro contratto d'affitto: cfr. Cart. 237.

<sup>129</sup> La prima incarcerazione compiuta ad istanza dell'istituzione nei confronti di un inquilino moroso, infatti, data 1647: cfr. Cart. 238.

<sup>130</sup> Il valore del canone locativo, infatti, non dipendeva soltanto dalla *qualità delle persone*, e dal tipo di relazione che le univa, ma anche dalla *qualità delle cose* scambiate, ovvero dalle caratteristiche degli immobili locati: al riguardo cfr. § 5.2.

scambio, resta da comprendere se siffatte variabili avessero pari importanza qualora si trattasse non di *affittare*, bensì di *vendere e acquistare*.

Il panorama dei contratti di compravendita, lo si è visto nel secondo capitolo, era molto più composito e variegato di quello locativo, ricomprendendo trasferimenti parziali di diritti di dominio (utile o diretto), alienazioni piene, permutate, prestiti mascherati<sup>131</sup>, vendite “datum in solutum”, vendite “causa transactionis”, vendite, infine, effettuate con o senza il cosiddetto “beneficio delle gride provvisionali”<sup>132</sup>. In ragione di tale varietà, è opportuno considerare ciascuna formula contrattuale separatamente, e mostrare *se, e come* in ognuna di tali categorie giuridiche lo scambio immobiliare fosse influenzato da meccanismi sociali risultanti dalla relazione fra acquirenti e venditori.

Conviene iniziare questo *excursus* – volutamente statico, giacché si è deciso, per ragioni di opportunità analitica, di rimandare l’analisi cronologica delle varie forme di transazione immobiliare al prossimo capitolo - dai contratti maggiormente ricorrenti nelle carte d’archivio: le vendite della piena proprietà (cfr. Tab. XXIV).

Riunificando le diciture menzionate dai documenti in tre macro-voci - vendite del dominio utile, vendite del dominio diretto e vendite “piene” -, è agevole osservare come quest’ultima tipologia abbia rappresentato la maggioranza (il 54%) delle 133 transazioni complessivamente registrate nel periodo 1570-1670. Delle 72 alienazioni di piena proprietà registrate nelle fonti notarili, 31 furono qualificate semplicemente come “vendite”, senz’altra specificazione, 12 ebbero luogo “per vizio litigioso”, 13 configurarono trasferimenti “datum in solutum”, 12 furono contratte nell’ambito di prestiti mascherati, 4, infine, si svolsero per via di permuta. La schiacciante maggioranza delle 72 transazioni (l’83%) avvenne, inoltre, “col beneficio delle gride provvisionali”, ovvero senza implicare alcuna fideiussione ai fini del perfezionamento del contratto.

---

<sup>131</sup> Questi ultimi, come si ricorderà, risultavano dall’unione di un atto di vendita e di una contestuale investitura locativa, semplice o livellaria a seconda dei casi: al riguardo cfr. § 2.3.1.

<sup>132</sup> Il beneficio delle gride provvisionali poteva aver luogo, in verità, in ciascuna delle fattispecie contrattuali suaccennate.

**Tab. XXIV: Ripartizione delle tipologie contrattuali di compravendita negli atti notarili siglati fra 1570 e 1670**

Fonte: AVFD, Capo XXIV.

TIPOLOGIE	VAL. %	VAL. ASS.	Di cui: Utile Dom	Dir. Dom.	Vend. Piene
Vendite del dominio utile	12,8	17			
Vendite del dominio diretto	10,5	14			
Vendite piene	23,3	31			
Prestiti mascherati	14,3	19	6	1	12
Vendite datum in solutum	12,0	16	1	2	13
Vendite causa transactionis	12,0	16	4	0	12
Permute	10,5	14	2	8	4
Cessioni di crediti immobiliari	4,6	6			
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>133</b>			

Quali informazioni è possibile desumere dagli atti di vendita della piena proprietà circa le identità dei partecipanti allo scambio e le eventuali relazioni intercorrenti fra loro? In svariati casi i documenti paiono, al riguardo, eccezionalmente espliciti. Leggendo i cartulari notarili, si scopre infatti che 18 alienazioni sul totale delle 31 vendite *tout court*, lungi dal risultare dall'incontro fra una domanda e un'offerta anonime, ebbero quali controparti, rispettivamente, l'Ospedale Maggiore<sup>133</sup>, l'Università dei barbieri<sup>134</sup>, gli eredi di un'antica affittuaria della Fabbrica che aveva donato i suoi beni all'ente<sup>135</sup>, il Parroco della Chiesa di San Michele sotto il Duomo<sup>136</sup>, una famiglia patrizia figurante fra i membri del Capitolo fabbricereale<sup>137</sup>, tre pigionanti<sup>138</sup>, un creditore dell'istituzione, la proprietaria di una casa attigua al Camposanto<sup>139</sup>, un "Signore" che nella compravendita si avvalse

<sup>133</sup> In un caso (Cart. 229, f. 100, anno 1579), la Fabbrica prestò il consenso a vendere una casa in San Babila di cui era coerede con l'Ospedale; nel secondo (Cart. 229, f. 120, anno 1616), l'ente acquistò dall'Ospedale direttamente una casa nella medesima parrocchia, pagandola la ragguardevole cifra di 23.000 Lire imperiali.

<sup>134</sup> Cfr. Cart. 237, f. 485, anno 1644: l'Università acquistò dalla Fabbrica una stanza "noviter constructa" nello stabile del Camposanto, pagandola 2.100 Lire imperiali.

<sup>135</sup> Cfr. Cart. 235, f. 202, anno 1588: la Fabbrica fece vendita a Gio Antonio e Cesare Gorla, eredi di un'anziana fittabile della Fabbrica, della quarta parte di una casa in San Michele sotto il Duomo di cui i fratelli possedevano le altre tre parti, affinché questi ultimi potessero, a loro volta, vendere più agevolmente l'intero immobile.

<sup>136</sup> Cfr. Cart. 235, f. 266, anno 1593: il Parroco cedette alla Fabbrica una "picciol casa" annessa alla Chiesa, con lo scopo, dichiarato, di demolirla per far posto al cantiere della cattedrale.

<sup>137</sup> Si tratta della famiglia Talenti di Fiorenza, cercare i riferimenti archivistici.

<sup>138</sup> Cfr. Cart. 236, f. 324, 1619; Cart. 262, f. 6, 1616; Cart. 258, f. 85, 1624.

<sup>139</sup> Si tratta della già citata Samaritana Inzaghi, che fece vendita alla Fabbrica della casa al prestino delle Scanze, di cui s'è già parlato: cfr. Cart. 247, f. 76, anno 1592.

dell'intermediazione di un "antiano fittabile della Ven. Fabbrica"<sup>140</sup>, un "vicino" di una casa che l'ente possedeva nella Parrocchia di San Vittore alla Crocetta<sup>141</sup>, la Scuola di Santa Maria della Neve eretta presso la cattedrale<sup>142</sup>, un "legnamaro" abituale fornitore dei materiali da costruzione per il cantiere<sup>143</sup> e, infine, uno scultore cui i fabbricieri cedettero una casa in Santo Stefano in Brolo quale compenso per la realizzazione "del Tabernacolo dell'Altare Maggiore del Duomo di Milano"<sup>144</sup>.

Ancor più *personale* risulta, poi, lo scambio immobiliare originato dalle transazioni "datum in solutum": tutte e 16 le compravendite rientranti in tale fattispecie contrattuale<sup>145</sup>, infatti, ebbero per protagonisti debitori della Fabbrica che si trovarono nella necessità di cedere all'istituzione i loro "ultimi beni stabili" quale *extrema ratio* a fronte di situazioni d'inadempienza ormai decisamente compromesse. Emblematico è, a questo proposito, l'esempio dell'orologiaio Giuseppe Mascarone, figlio del già citato Gio Batta, che assommava in sé il ruolo di dipendente della Fabbrica, affittuario di un appartamento, subaffittuario di una bottega in Camposanto nonché debitore dell'istituzione "per causa di fitti decorsi e non pagati": nel 1629 il Mascarone, che aveva accumulato, nel corso di dieci anni, un debito di 8.000 Lire imperiali, dovette cedere alla Fabbrica di una casa in S. Michele sotto il Duomo per una cifra pari all'esatto ammontare della somma dovutale<sup>146</sup>. Altrettanto significativa è, poi, la vicenda di Orazio Rancati: nel 1667 acquistò una casa in Porta Romana da Carlo Francesco Durelli, fideiussore del commerciante Protaso Rusnati, il quale aveva contratto con la Fabbrica un debito di 14.800 Lire imperiali per il mancato pagamento dell'affitto delle botteghe "ove si vende il pesce" sulla Piazza del Verzaro. Pochi mesi dopo l'acquisto dell'immobile, pagato 24.000 Lire imperiali, il Rancati dovette cedere alla Fabbrica oltre due terzi dell'edificio,

---

<sup>140</sup> Cfr. Cart. 258, f. 14: l'anno 1571 la Fabbrica vendette a Camillo Carnaghi, che aveva avanzato la sua offerta di vendita servendosi dell'intermediazione di Gio Martino Visconti, affittuario di un sedime di casa dell'istituzione, una "casa con suoi edifitii" sita in Porta Ticinese, nella Parrocchia di Sant'Ambrogio in Solariolo, per la somma di 6.000 Lire imperiali.

<sup>141</sup> Cart. 257, f. 6, anno 1570.

<sup>142</sup> Cfr. Cart. 229, f. 118, anno 1603.

<sup>143</sup> Si tratta di Gio Pietro Bustello, che era stato anche affittuario della Fabbrica presso il Camposanto. Nel 1643 l'ente gli cedette un sedime con due botteghe nella contrada della Cervetta vicino alla Macelleria di Porta Tosa: cfr. Cart. 250, f. 37.

<sup>144</sup> Si tratta dello scultore Andrea Pellizzone, che nel 1587 aveva contratto con la Fabbrica un prestito mascherato sulla medesima casa: la vendita, dunque, fu in realtà una retrovendita con cui il Pellizzone riuscì a tornare in possesso dell'immobile in precedenza ipotecato senza l'esborso di denaro: cfr. Cart. 250, f. 20, anno 1595.

<sup>145</sup> I 16 contratti sono così distribuiti: una fu una "vendita dell'utile dominio"; 2 furono "vendite dell'utile dominio", 13, infine, furono vendite "piene" (cfr. Tabella XXIV).

<sup>146</sup> Cfr. Cart. 236, f. 324.

corrispondenti all'importo del debito contratto dall'affittuario moroso, in ragione del fatto "che la casa era obbligata dal Durelli per detta sigurtà"<sup>147</sup>.

Le alienazioni "pro dato in solutum", in verità, non avevano per protagonisti soltanto i dipendenti e gli affittuari fabbriceriali – o i loro fideiussori – abitanti entro le mura urbane: in 7 casi su 16, infatti, esse coinvolsero "fittavoli" e conduttori delle proprietà che l'ente possedeva nelle campagne fuori Milano, i quali, a causa dei debiti contratti laggiù, furono costretti a cedere all'istituzione ambrosiana i loro "beni stabili" ubicati in città, portando alla luce, in tutta la sua evidenza, il filo rosso che legava le dinamiche immobiliari urbane all'incerto andamento dei raccolti delle terre del contado. Valga per tutti l'esempio di Raimondo della Torre, fideiussore di Gio Antonio Braga, conduttore della "possessione" della Fabbrica nel territorio di Pozzo di Vaprio: a fronte di un debito di 10.067 Lire imperiali, accumulatosi a partire dal bennio carestioso 1628-1629, ed a cui il Braga non era riuscito a far fronte da solo, sette anni dopo il suo garante si trovò nella necessità di vendere all'ente "una casa da nobile, et altra picciol casa" site nella parrocchia di Sant'Eufemia in Porta Ticinese<sup>148</sup>.

Se, in definitiva, nella fattispecie "datum in solutum" la cessione di immobili, lungi dal risultare dal *libero* incontro fra una domanda e un'offerta anonime, costituiva, piuttosto, un evento *obbligato* ed eccezionale, funzionale alla risoluzione di complessi rapporti di debito e credito, lo stesso può dirsi, anche se in misura meno diretta, per i cosiddetti *prestiti mascherati*. Anche in quella figura contrattuale, in effetti, lo scambio immobiliare era tutt'altro che libero, ma denotava, piuttosto, condizioni di sofferenza finanziaria talora, benché non necessariamente, connesse a situazioni debitorie. Di là dalle motivazioni, non sempre immediatamente percepibili, che ispiravano quanti si risolvevano a stipulare simili convenzioni, più che di *offerta d'immobili*, si deve in ogni caso parlare di *domanda di liquidità*, tant'è che al venditore, per nulla desideroso di privarsi dello stabile in cui risiedeva, era appositamente concessa la possibilità, mediante la stipula di un contratto locativo (semplice o livellario, con una netta preponderanza dei livelli sugli affitti a pigione<sup>149</sup>) di continuare a dimorarvi, con la prospettiva di riscattarlo dietro il versamento della somma che aveva inizialmente percepito per la vendita<sup>150</sup>.

---

<sup>147</sup> Cfr. Cart. 257, f. 26.

<sup>148</sup> Cfr. Cart. 258, f. 18.

<sup>149</sup> Su questo punto cfr. § 5.1.

<sup>150</sup> Il canone d'affitto, come si ricorderà, in quella fattispecie contrattuale costituiva l'interesse sul prestito, non dichiarato per non incorrere nel divieto d'usura.

Un altro chiaro esempio di scambio obbligato, infine, è quello rappresentato dalle cessioni *causa transactionis*, altresì dette “per vizio litigioso”: in quel caso, è interessante osservarlo, i legami di parentela, più di ogni altra forma di relazione sociale, esercitavano un ruolo preponderante nell’influenzare le transazioni immobiliari, ma in modo parzialmente diverso da quanto evidenziato da coloro che hanno studiato il peso di tali legami in seno agli scambi dei terreni agricoli<sup>151</sup>. Nelle transazioni registrate nei documenti fabbriceriali, in effetti, la famiglia *contava* soprattutto in senso *conflittuale*, più che in senso *solidaristico*: le continue e reiterate divisioni ereditarie, successorie e dotali compiute sui *dominia*, infatti, avevano l’effetto di creare complessi intrecci proprietari che, moltiplicando gli “aventi diritto” su ogni singolo bene, generavano frequenti occasioni di litigio e inducevano a vere e proprie paralisi *gestionali e abitative*<sup>152</sup>, sino ad arrivare al punto in cui l’unico rimedio per poter sbloccare situazioni a tal segno intricate era un’alienazione forzata del bene in questione, in genere condotta per via giudiziale.

Qualche parola, infine, sulle transazioni che i formulari notarili qualificano come vendite parziali (del solo dominio eminente o del solo dominio utile), senz’altra ulteriore specificazione. In 9 casi su 31, le compravendite furono chiaramente finalizzate a trasformare la proprietà parziale in proprietà piena, ricongiungendo in capo ad un unico soggetto i due *dominia* in precedenza divisi. Per esser più precisi, quattro atti di “vendita dell’utile dominio” ebbero per protagonisti livellari che acquistarono dalla Fabbrica la proprietà eminente dell’immobile di cui erano utilisti, e cinque contratti di “vendita del dominio diretto” furono conclusi, per converso, affinché che l’istituzione rientrasse nel pieno possesso – nella piena proprietà – di stabili di cui deteneva il solo dominio eminente. In due casi, inoltre, la compravendita ebbe luogo fra un sub-livellario e un livellario, consentendo al primo di migliorare la propria posizione contrattuale mediante l’acquisto del dominio utile dell’immobile in cui alloggiava.

In definitiva, anche nel caso delle compravendite è possibile affermare che l’incontro tra la domanda e l’offerta d’immobili sia avvenuto raramente in modo casuale ed anonimo: come i dati citati suggeriscono, nella maggior parte dei casi<sup>153</sup>, infatti, le transazioni

---

<sup>151</sup> I rimenti, imprescindibili, sono a Cfr. G. LEVI, *L’eredità immateriale*, cit.; ID., *Terra e strutture familiari*, cit.; G. BÉAUR., *Prezzo della terra, congiuntura e società*, cit.

<sup>152</sup> In taluni casi, infatti, la situazione giuridica gravante su un immobile era talmente intricata e complessa da impedire di abitarvi.

<sup>153</sup> Ai dati citati sinora bisogna aggiungere, infatti, le informazioni relative alle permutate, che la Fabbrica siglò, in tutti e 14 i casi di cui parlano i documenti, con altre istituzioni ed altri enti allo scopo di pareggiare conti o di riunificare nelle sue mani i due *dominia* senza effettuare alcun esborso di denaro.

realizzate dalla Fabbrica ebbero quale controparte suoi locatari, *ex locatari*, dipendenti, *ex* dipendenti, fornitori, debitori o, ancora, enti e corporazioni con cui l'istituzione intratteneva delle relazioni pregresse. Se il mercato delle case era per nulla *impersonale*, allo stesso modo esso era solo in parte il risultato di una *libera offerta*: sommando le percentuali relative alle alienazioni "pro dato in solutum" e "causa transactionis" con quelle siglate nel quadro di prestiti mascherati, è immediato osservare come il 38,3% delle cessioni immobiliari di cui è rimasta traccia fra le carte d'archivio siano state dettate da *obblighi ed obbligazioni* di varia natura cui non fu possibile far fronte in altro modo se non mediante una vendita.

Resta da comprendere, a questo punto, se il tessuto relazionale che fece da supporto ai traffici edilizi della Fabbrica del Duomo, e che si è cercato di portare alla luce in queste pagine, abbia o meno condizionato le transazioni immobiliari anche sotto il profilo della determinazione dei *prezzi* praticati da acquirenti e venditori. E' quanto si tenterà di fare, precisamente, nel prossimo capitolo, laddove sarà questione di ricostruire le dinamiche degli scambi, e, insieme, di avanzare una proposta di rivisitazione della *storia dei prezzi*<sup>154</sup> a partire da un'attenzione privilegiata ai meccanismi della loro formazione.

---

<sup>154</sup> Sul tema della storia dei prezzi, che ha occupato larga parte degli interessi degli storici economici europei e statunitensi negli anni Trenta e Quaranta del secolo scorso, per poi cadere parzialmente nell'oblio, rimando al recente contributo di G. GUERZONI, *From the history of prices to the histories of price. A short decalogue of unsettled questions concerning Courts' purchasing strategies*, in corso di pubblicazione in "The material Renaissance. Costs and Consumption in Italy (1350-1650)", a cura di E. WELCH-M. O'MALLEY, Manchester University Press, ed alla bibliografia ivi citata.

## CAPITOLO V

### *I tempi e le forme dello scambio*

“Le città sono un insieme di tante cose: di memoria, di desideri, di segni d’un linguaggio; le città sono luoghi di scambio, come spiegano tutti i libri di storia dell’economia, ma questi scambi non sono soltanto scambi di merci, sono scambi di parole, di percorsi, di destini [...]”.

[ITALO CALVINO, *Introduzione* a ID., “Le città invisibili”, cit., pp. VII e IX].

### 5.1. Le dinamiche degli scambi: il mercato delle compravendite fra opposte congiunture

Dopo aver analizzato in termini statici la ripartizione delle compravendite di cui è rimasta traccia nei documenti d'archivio, conviene, ora, concentrare l'attenzione sul loro andamento diacronico, osservando la distribuzione percentuale delle varie tipologie contrattuali rilevate in seno ai quattro venticinquenni 1570-1595, 1596-1620, 1621-1645, 1646-1670.

L'obiettivo di un'analisi siffatta è quello di cogliere ulteriori dettagli sul concreto dispiegarsi del rapporto fra *edilizia* e *congiuntura*, riservando, in questa sede, un'attenzione privilegiata al mercato delle compravendite, e tentando, in tal modo, di fare luce su una delle zone d'ombra che tuttora permangono nell'interpretazione della storia ambrosiana del XVII secolo: i riflessi della crisi seicentesca sul *volto materiale e sociale* della città, ed il ruolo giocato dal settore edilizio e immobiliare nel processo di riorganizzazione cui l'economia urbana andò incontro in seguito al ridimensionamento del suo profilo tessile e manifatturiero.

E' bene sottolineare ancora, tuttavia, che la documentazione esaminata consentirà di avvicinare i nodi problematici appena richiamati soltanto per via indiretta: s'è già avuto modo di dire e di mostrare, in effetti, che i tempi e i modi di acquistare, vendere, locare gli edifici appartenenti al patrimonio della Fabbrica del Duomo rispondevano, anzitutto, ai cicli gestionali e finanziari interni all'istituzione ambrosiana. Questa circostanza, tuttavia, non inficia la validità dell'analisi qui proposta, giacché le dinamiche delle transazioni immobiliari condotte dall'ente milanese possono senza dubbio considerarsi come *sintomi* di processi più generali, che ulteriori studi relativi ad altri proprietari cittadini potranno, in futuro, approfondire (o eventualmente smentire).

Avvicinando, dunque, l'evoluzione cronologica degli scambi fabbricerziali a partire dalla scansione quadripartita di cui s'è appena detto, un primo dato balza subito all'occhio: fatta eccezione per le vendite "per vizio litigioso" e per le cessioni di crediti immobiliari<sup>1</sup>, variamente presenti in tutti e quattro gli intervalli considerati, è immediato osservare come, nell'ultimo venticinquennio preso in esame [1646-1670], i traffici edilizi

---

<sup>1</sup> Il numero dei crediti immobiliari ceduti è, in verità, estremamente esiguo: nel secolo in questione, infatti, la Fabbrica si avvale di siffatta tipologia contrattuale soltanto in 6 casi (nel 1586, 1597, 1631, 1632, 1635 e 1646). In ragione della loro esiguità, le cessioni di crediti immobiliari non verranno, in questa sede, rese oggetto di un'analisi precisa e dettagliata come quella riservata alle altre formule giuridiche.

documentati dai notai di Fabbrica siano andati incontro a una pressoché totale paralisi (cfr. Tab. XXV).

**Tab. XXV: Distribuzione percentuale delle tipologie contrattuali di compravendita negli atti notarili siglati fra 1570 e 1670**

Fonte: AVFD, Capo XXIV

Tipologie contrattuali	1570-1595	1596-1620	1621-1645	1646-1670
Compravendite del dominio utile	76,5	23,5	-	-
Compravendite del dominio diretto	76,5	23,5	-	-
Compravendite piene	67,7	19,3	13,0	-
Prestiti mascherati	57,9	26,3	15,8	-
Compravendite <i>datum in solutum</i>	50,0	-	50,0	-
Compravendite <i>causa transactionis</i>	56,2	18,7	18,7	6,4
Permute	64,3	35,7	-	-
Cessioni di crediti immobiliari	16,7	16,7	49,9	16,7

Non molto diversamente dal settore delle nuove costruzioni, anche lo scambio degli immobili già edificati (e dei *diritti* insistenti su di loro), pare, dunque, essersi conformato all'andamento recessivo imboccato dalla curva economica della Milano seicentesca, seppur con una differenza di rilievo rispetto alle fabbricazioni *ex novo*: se le opere costruttive intraprese dalla Fabbrica del Duomo – lo si è visto nel terzo capitolo – si arrestarono bruscamente alle soglie del difficile triennio 1619-22, il commercio immobiliare, invece, sembra esser andato incontro a una lenta agonia già a far tempo dall'inizio del Seicento, per poi spegnersi completamente dal 1652 in poi (cfr. il Grafico III, che compendia tutte le transazioni immobiliari registrate nel secolo in esame, senz'alcuna differenza contrattuale<sup>2</sup>).

Di là dallo sfasamento temporale appena segnalato (imputabile, presumibilmente, al fatto che le costruzioni *ex novo* costituiscono il segmento finanziariamente più oneroso del comparto edilizio, come tale propenso a rispondere in maniera più marcata agli *input* di una crisi – quella del 1619-22 - che fu, anzitutto, una crisi di natura *finanziaria*<sup>3</sup>), il dato senza dubbio più interessante, ad ogni modo, è costituito dal fatto che entrambi i fenomeni osservati contribuiscono a porre fortemente in discussione la tesi, relativamente diffusa

<sup>2</sup> E' bene sottolineare che rientrano nel computo anche le permute e le cessioni di crediti immobiliari, per un totale complessivo di 139 atti notarili, l'ultimo dei quali (una vendita "per vizio litigioso" di un sedime nella parrocchia di Santa Tecla) fu siglato nel 1651.

<sup>3</sup> Cfr. R. ROMANO, *Tra XVI e XVII secolo. Una crisi economica: 1619-1622*, cit.

presso economisti e storici economici, secondo cui una forte espansione degli investimenti nella *terra* e nel *matton*e avrebbe luogo ogniqualvolta si registri un riflusso nel ciclo produttivo e commerciale<sup>4</sup>.

Non così, invece, nella Milano cinque-seicentesca, ove non solo la coincidenza, riscontrata in altri contesti, fra crescita dell'edilizia e recessione economica sembra non trovare significativi riscontri, ma, addirittura, risulta essersi verificato il fenomeno esattamente opposto: lungi dall'intensificarsi e dal mostrare segni di una crescente vitalità, in corrispondenza della crisi del XVII secolo anche le attività di costruzione e di compravendita immobiliare – quantomeno quelle fabbriceriali, ma giova ricordare che la Fabbrica del Duomo era uno dei maggiori proprietari e costruttori del capoluogo lombardo – andarono incontro, piuttosto, ad una evidente, durevole battuta d'arresto.

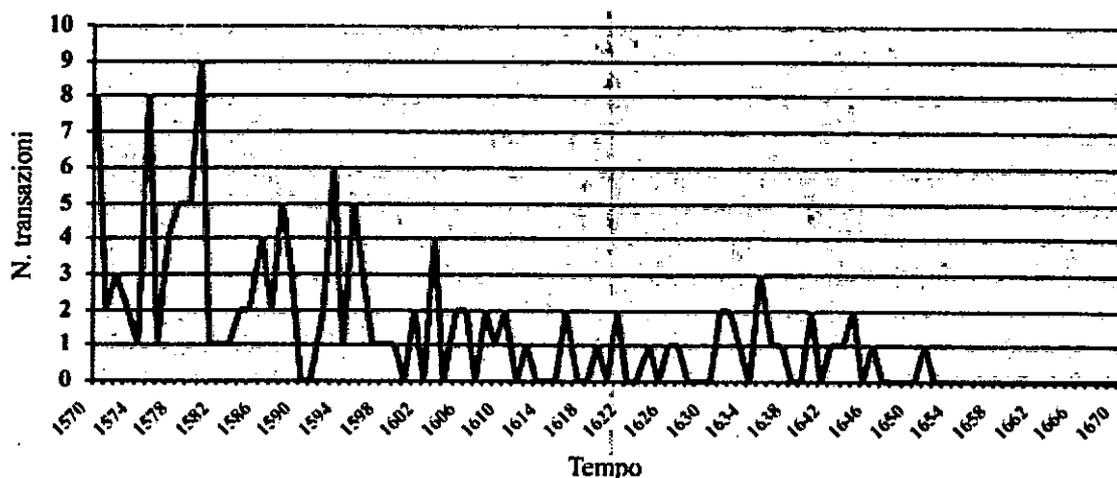
L'allineamento del mercato delle compravendite alle vicende della congiuntura economica pare confermato, peraltro, anche in senso inverso a quello appena segnalato: se, in effetti, fra gli anni Quaranta e gli anni Settanta del Seicento, lo scambio degli immobili cittadini (e dei *diritti* gravanti su di loro) pare essersi quasi completamente interrotto, il fenomeno contrario si produsse, per converso, nella fase ancora espansiva dell'ultimo scorcio del XVI secolo, in corrispondenza della quale (si vedano, in contemporanea, la Tabella XXV ed il Grafico III) le transazioni riconducibili alle diverse categorie giuridiche considerate – fatta eccezione, ancora una volta, per le cessioni di crediti<sup>5</sup> – raggiunsero la loro massima intensità, attingendo soglie variamente superiori al 50% degli scambi registrati in seno a ciascuna classe contrattuale.

---

<sup>4</sup> Fra gli economisti, basti citare M. TALAMONA, *op. cit.*; per quanto attiene agli storici economici, una simile tesi è stata sposata da Witod Kula, le cui osservazioni sulla Cracovia del Seicento sono state poi riprese da Fernand Braudel in ID., *L'identità della Francia*, II, cit., p. 226, e da Alberto Tenenti, che nella prolusione alla IX Settimana Datini, dedicata ad "Investimenti e civiltà urbana", rimarcava: "quando [il settore immobiliare e fondiario] prendono delle notevoli dimensioni, ci si trova spesso di fronte a fasi di ripiego o declino dell'economia cittadina", tanto che "l'invenzione semantica [...] del termine investimento non è certamente sbocciata per le operazioni in quei settori". Cfr. A. TENENTI, *Prolusione* a "Investimenti e civiltà urbana, secoli XIII-XVIII", cit., p. 15. Con riferimento alla Firenze rinascimentale, si vedano anche le riflessioni di R. LOPEZ-H. A. MISKIMIN, *The economic depression of the Renaissance*, in "Economic History Review", 3 (1962), pp. 115-26. Una posizione molto più articolata è, invece, quella di R. A. GOLDTHWAITE, *La costruzione della Firenze rinascimentale*, cit.

<sup>5</sup> Si tratta, ad ogni modo, di una tipologia contrattuale dalla presenza eccezionalmente esigua (pari, come s'è detto, a 6 casi su 133 complessivamente considerati).

**Grafico III: Numero di transazioni immobiliari effettuate fra 1570 e 1670**



Come interpretare la progressiva atonia dei traffici edilizi suggerita dal profilo grafico appena presentato?

Avventurarsi in una spiegazione esauriente e plausibile di un fenomeno siffatto è impresa di una certa difficoltà, giacché esige, quale prerequisito, di misurarsi con alcuni rilevanti nodi problematici che attengono, a un tempo, alla conoscenza delle dinamiche evolutive cui andò incontro l'economia ambrosiana nel secolo considerato – dinamiche, come s'è detto, sfortunatamente ancor poco note nei loro dettagli – e, insieme, a considerazioni di carattere più generale, relative, ancora una volta, ai molteplici significati (economici ed extraeconomici) assunti da una merce a tal segno peculiare e *sui generis* come la *casa*.

Conviene analizzare gli aspetti di cui sopra congiuntamente.

Sotto il profilo meramente economico, gli immobili, lo si è già detto a più riprese, costituiscono, oggi come in passato, beni di consumo e/o oggetti d'investimento. Le motivazioni che possono indurre a comprar casa, dunque, sono (ed erano) molteplici: abitarci, ottenere una rendita locativa, garantirsi, in un'ottica intertemporale, un bene rifugio – un *tesoro* – per conservare inalterato, o accresciuto, il proprio patrimonio in previsione, eventualmente, di smobilitarlo nei giorni difficili.

L'acquisto di una casa, inoltre, è solo una fra le tante possibili modalità d'impiego della ricchezza, ponendosi come forma d'investimento – alternativa o complementare, a seconda dei casi – all'effettuazione di investimenti fondiari, alla realizzazione di

operazioni finanziarie e feneratorie, all'intrapresa di attività commerciali e produttive. In ragione di ciò, la comprensione dell'andamento del mercato delle case di città impone di uscire dall'ambito ristretto delle transazioni edilizie, e di raffrontare la redditività degli investimenti immobiliari urbani col rendimento delle altre attività economiche in cui è possibile, e legittimo, impiegare a un dato momento i capitali disponibili.

Come compiere, nel concreto, una simile comparazione?

Sovente la letteratura economica distingue, contrapponendole, due grandi famiglie d'investimenti: gli investimenti condotti nel settore immobiliare (nella *terra* e nel *matton*) e quelli a vario titolo, e in vario modo, effettuati nel settore mobiliare (acquisti di azioni, obbligazioni, titoli del debito pubblico, realizzazione di prestiti a interesse, etc.).

Per quanto, come cercherò di mostrare, quest'approccio pecca di eccessiva rigidità e approssimazione<sup>6</sup>, è pur vero, però, che le operazioni di acquisto di un terreno o di un edificio – qualora le due azioni procedano disgiuntamente, senza implicarsi vicendevolmente - hanno alcuni significativi punti in comune, primo fra tutti la loro relativa onerosità economica.

Senza ombra di dubbio, nella Milano d'Antico Regime *comprar casa* (specie se in piena proprietà o in utile dominio) non era impresa alla portata di tutti: la gravosità economica degli investimenti immobiliari costituisce, in effetti, uno dei principali motivi (benché sia lungi dall'essere l'unico<sup>7</sup>) per cui la grande maggioranza degli abitanti del capoluogo lombardo - come quelli di molte altre città - dimorava, a vario titolo, in stabili concessi in locazione.

Proprio in virtù della sua onerosità, l'acquisto di una casa richiedeva, in linea generale, l'accensione di prestiti e mutui, subordinando il funzionamento del mercato immobiliare all'andamento del costo del denaro e alla maggior o minor facilità di accesso al credito<sup>8</sup>. In ragione di ciò, la compra di una casa si configurava, in modo del tutto analogo a quanto accade oggi, come un'operazione gravosa e impegnativa non soltanto nell'immediato, ma

---

<sup>6</sup> La terra e la casa potevano anche essere due investimenti concorrenti, più che complementari. E' proprio questa la ragione per cui sarebbe opportuno, analizzando le varie modalità d'impiego della ricchezza, tenerli separati.

<sup>7</sup> L'acquisto di una casa, in molti contesti urbani, era strettamente connesso all'acquisizione dei diritti di cittadinanza. Qualora non fosse dettato dal mero obiettivo di ottenere una rendita locativa, esso supponeva, dunque, la volontà di radicarsi in un luogo. Non tutti gli abitanti delle città d'Antico Regime, fra quelli dotati di risorse economiche sufficienti a sostenere l'acquisto di una casa (in piena o parziale proprietà), avevano, però, una simile volontà di radicamento. Quest'aspetto è ben messo in luce da J.F. CHAUVARD, *La propriété et l'échange*, cit.

<sup>8</sup> Il legame fra il mercato immobiliare e il mercato del credito è ben evidenziato da E. COLOMBO-L. MOCARELLI-L. STANCA, *op. cit.*

anche, e soprattutto, per gli anni a venire, candidandosi a lasciare dietro di sé, con ragionevole probabilità, strascichi debitori di medio-lunga durata.

Non è un caso, da questo punto di vista, che la gran parte degli atti notarili fabbriceriali prevedesse espressamente l'assolvimento dilazionato (in tutto o in parte) delle obbligazioni contrattuali, consentendo all'acquirente di corrispondere la cifra pattuita mediante pagamenti rateali opportunamente dilazionati, talora estesi su più decenni<sup>9</sup>. Raramente, infatti, accadeva che il prezzo fosse integralmente versato al momento della stesura del contratto, e che la convenzione, conseguentemente, fosse corredata da un *confessus* dell'avvenuto pagamento. Molto più sovente, il pagamento era invece posticipato, rendendo la semplice *venditio* una *venditio cum obligatione*. Al riguardo le carte d'archivio parlano chiaro: più le somme dovute erano consistenti, maggiori erano i differimenti concessi all'acquirente per onorare il debito contratto, fatta salva l'opportuna corresponsione di un interesse, che per tutti i cent'anni in esame si mantenne, in forma costante, al 5%.

Data, quindi, la relativa onerosità - seppur con rilevanti eccezioni, di cui si dirà fra breve - delle operazioni immobiliari, quali motivazioni potevano indurre, nella Milano cinque e seicentesca, a comprare una casa o i diritti insistenti su di essa? Per cercare di rispondere a una domanda siffatta è necessario, in via prioritaria, distinguere fra le diverse tipologie contrattuali di cui ci parlano i documenti, indi collocare la loro evoluzione nel quadro complessivo dell'*economia della rendita*, confrontando, laddove possibile, la convenienza degli investimenti edilizi, opportunamente suddivisi per *specie giuridica*, con la remuneratività delle altre attività in cui, nella Milano cinque e seicentesca, era possibile impiegare la ricchezza disponibile.

Prima di avventurarsi in una simile operazione, è opportuno, però, richiamare l'attenzione anche ai molteplici significati extraeconomici assunti dagli investimenti immobiliari.

I calcoli di convenienza economica, in effetti, spiegano tanto, ma sono ben lungi dallo spiegare *tutto*: se comprar casa in un periodo di espansione economica e demografica - dunque di crescita tendenziale della rendita locativa - può (*poteva*) rispondere agevolmente a imperativi di *massimizzazione del profitto*, ciò non esclude che un acquisto immobiliare possa (e potesse) celare anche altre motivazioni, non ultime la precisa volontà

---

<sup>9</sup> La massima dilazione concessa per il pagamento che mi è stato possibile incontrare nelle carte d'archivio ascende alla durata di 25 anni: cfr. Cart. 235, f. 268, anno 1635.

d'insediarsi e radicarsi stabilmente in un luogo e, ancora, di ratificare *materialmente* una promozione economico-sociale faticosamente perseguita e/o raggiunta.

E', in effetti, sulla base di fattori sociali e simbolici che si spiega, in prevalenza, il motivo per cui all'indomani della peste, nonostante la dinamica degli affitti fosse, come s'è visto, ancora decisamente depressa, molti dei membri dell'oligarchia patrizia, uscita vieppiù rafforzata dalla crisi degli anni Trenta<sup>10</sup>, si risolsero a effettuare massicci investimenti immobiliari, approfittando del vuoto demografico creato dalla pandemia, e del conseguente afflusso sul mercato di edifici a prezzi relativamente vantaggiosi, per legare il loro nome – la loro *casata* - ad una *casa*, mediante strategie di conquista dello spazio orientate a mostrare tangibilmente il loro accresciuto potere sulla città<sup>11</sup>.

E' pur vero, però, che i membri dell'*élite* ambrosiana, per quanto potenti, non rappresentavano che una porzione estremamente esigua della popolazione urbana<sup>12</sup>: non è affatto automatico, quindi, che le strategie immobiliari adottate dai patrizi milanesi negli anni successivi alla peste abbiano fatto proseliti anche presso gli altri strati sociali cittadini.

A fronte di ciò, si può ben comprendere come, per cogliere i complessi meccanismi sottesi all'andamento delle transazioni immobiliari registrate dai documenti d'archivio, divenga di capitale importanza cercare di capire *chi*, e *quando*, comprava e *chi*, e *quando*, vendeva, e, insieme, quali fossero le motivazioni, a un tempo economiche, sociali, politiche e simboliche, poste alla base di siffatte operazioni.

Un'impresa di tal genere, per poter essere davvero esauriente – e dunque dotata di una solida e robusta capacità esplicativa -, richiederebbe si abbinasse l'analisi del profilo dinamico degli scambi alla ricostruzione di singole traiettorie famigliari e/o patrimoniali,

---

<sup>10</sup> Sul crescente potere dell'*élite* patrizia nella Milano del secondo Seicento, cfr. F. ARESE LUCINI-G. P. BOGNETTI, *Introduzione all'età patrizia*, cit.; A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit.; B. CAIZZI, *Le classi sociali nella vita milanese*, cit. Al riguardo mi permetto di rinviare anche a M. BARBOT, *Il patriziato milanese: un'élite aperta*, cit.

<sup>11</sup> E' quanto fece, ad esempio, la famiglia Clerici studiata da L. MOCARELLI, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari*, cit. Sul fiorire di palazzi patrizi nei decenni successivi la peste manzoniana rimando a F. ARESE LUCINI-G. P. BOGNETTI, *Introduzione all'età patrizia*, cit. Sono di quell'epoca, infatti, i palazzi Arese in Porta Vercellina, Archinto in Via Olmetto, Cusani in Via Brera, Annoni in Corso di Porta Romana e, ancora, Cicogna, Medici, Aliverti, Spinola, Trivulzio, Stampa-Soncino. Sul significato, anche e soprattutto simbolico, assunto dagli edifici patrizi nello spazio urbano, cfr. G. LABROT, *L'aristocratie à Naples*, cit., e ID., *Baroni in città*, cit.

<sup>12</sup> Nella Milano Seicentesca, il numero di famiglie patrizie ascendeva, all'incirca a 200 unità: al riguardo cfr. F. PINO, *op. cit.*; M. BARBOT, *Il patriziato milanese: un'élite aperta*, cit.

sul modello degli studi microanalitici condotti da Aldo De Maddalena e Luca Mocarrelli su alcune casate appartenenti al ceto mercantile e nobile della città<sup>13</sup>.

Le carte fabbriceriali, per contro, non consentono di compiere una simile operazione, giacché suggeriscono soltanto quali fossero le strategie edilizie di una grande e complessa istituzione cittadina, illuminando solo indirettamente, e in modo frammentario, sulle motivazioni poste alla base dei vincoli decisionali sulla base dei quali le sue controparti contrattuali effettuavano le loro scelte. Proprio in ragione di ciò, le riflessioni qui proposte non possono che costituire, inevitabilmente, solo un primo passo ai fini di comprendere quali, e quanti significati effettivamente potesse assumere, nella Milano cinque e seicentesca, l'acquisto o la vendita di un immobile, e quale fosse il *peso*, e la convenienza relativa, degli investimenti edilizi urbani rispetto alle altre forme d'impiego della ricchezza accumulata.

Avventurandosi, dunque, nell'esposizione dei dati raccolti e dei conteggi effettuati, occorre anzitutto precisare che, ponendosi nell'ottica fabbricerialia, nel secolo considerato le cessioni e le acquisizioni immobiliari finirono quasi col pareggiarsi, con uno sbilanciamento, consistente ma non eccessivo, delle prime sulle seconde (61 contro 52)<sup>14</sup>. Differenziando gli acquisti della Fabbrica per tipologia contrattuale, però, è immediato osservare come le acquisizioni frutto di una libera e volontaria strategia d'espansione abbiano rappresentato la decisa minoranza di quelle complessivamente compiute (17 su 52, con una netta preponderanza degli acquisti della piena proprietà), giacché le altre furono l'esito, in larga misura inatteso e non pianificato, di cessioni "datum in solutum", prestiti mascherati e alienazioni "causa transactionis" di cui l'istituzione beneficiò nel ruolo di acquirente.

Guardando, ad ogni modo, ai soli acquisti all'apparenza *volontari* compiuti dall'ente (Tab. XXVI), è interessante evidenziare che essi riguardarono, in modo affatto neutrale, immobili ubicati negli spazi parrocchiali più prossimi e vicini ai suoi *storici* insediamenti geografici (l'area antistante la cattedrale, il Camposanto, il Verzaro). La localizzazione degli investimenti fabbriceriali, in altri termini, rivela una spiccata propensione degli amministratori ad estendere il patrimonio immobiliare della Fabbrica attorno al suo nucleo originario, irraggiando strategicamente gli acquisti a partire, esattamente, da quel

---

<sup>13</sup> Al riguardo rimando agli studi sui D'Adda, gli Arese, i Frisiani raccolti in A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., nonché ai Clerici studiati da L. MOCARELLI, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari*, cit.

<sup>14</sup> E' bene sottolineare che non ho inserito, in questo conteggio, né le 14 permutate né le 6 cessioni di crediti rogate dai notai di Fabbrica nel secolo in questione.

circoscritto e ristretto punto focale<sup>15</sup>. Non tutta la città, quindi, era considerata, dai fabbricieri milanesi cinque e seicenteschi, un terreno d'espansione e d'investimento ugualmente profittevole sotto il profilo economico e sociale.

Altrettanto interessante, poi, è il fatto che le *acquisizioni volontarie* dell'istituzione si arrestarono, con una puntualità per certi versi impressionante, esattamente sulla soglia del *turning point* del 1619. Complici le prime avvisaglie delle ben più gravi difficoltà che, di lì a qualche anno, avrebbero fatto chiudere i bilanci fabbriceriali sotto segno negativo<sup>16</sup>, i due segmenti maggiormente onerosi del comparto edilizio – le costruzioni *ex novo* e gli acquisti immobiliari – furono *pietrificati e congelati* nell'attesa, presumibilmente, di riattivarli in tempi economicamente e demograficamente più felici<sup>17</sup>.

**Tab. XXVI: Acquisti immobiliari volontari\* effettuati dalla Fabbrica del Duomo fra 1570 e 1670**

\*Esclusi trasferimenti pro datum in solutum, prestiti mascherati e vendite causa transactionis

Fonte: AVFD, Capo XXIV

Anno	Tipologia di bene	Porta e parrocchia		Tipo di atto
1570	Alcuni beni	PO	S. Paolo in Compito	PP
1570	Casa	PO	Santa Radegonda	PP
1575	Alcuni beni	PO	S. Michele sotto il Duomo	DD
1576	Casa con giardino di 14 pertiche	PV	S. Martino al Corpo	DD
1578	Casa	PO	S. Raffaele	DD
1592	Casa al Prestino delle Scanze	PO	S. Michele sotto il Duomo	PP
1592	Casa al Pasquirolo	PO	S. Raffaele	PP
1593	Picciol casa	PO	S. Michele sotto il Duomo	PP
1595	Tre botteghe	PO	S. Michele sotto il Duomo	UD
1596	Osteria dell'Agnello	PO	S. Raffaele	UD
1601	Casa con due botteghe e superiori	PO	S. Michele sotto il Duomo	UD
1603	Bottega con superiori	PO	S. Tecla	PP
1606	Osteria dell'Agnello	PO	S. Raffaele	DD
1608	Casa con bottega al Camposanto	PO	S. Michele sotto il Duomo	UD
1616	Casa	PV	S. Martino al Corpo	PP
1616	Casa	PO	S. Babila di dentro	PP
1619	Casa "poco tempo fa abbrugiata"	PO	S. Michele sotto il Duomo	PP

**Legenda:**  
**PP:** compravendita della piena proprietà  
**DD:** compravendita del dominio diretto  
**UD:** compravendita del dominio utile

<sup>15</sup> Fanno eccezione i casi dei due immobili siti nella parrocchia di San Martino al Corpo, di cui si dirà fra breve.

<sup>16</sup> E' quanto rileva, come si ricorderà, il bilancio di sintesi dell'anno 1633 (cfr. Tabella IX).

<sup>17</sup> Giova ricordare, al riguardo, che anche l'attività di edificazione della cattedrale, in specie nel ventennio 1630-1650, andò incontro a una persistente battuta d'arresto.

Per poter reperire ulteriori informazioni sulla cronologia e sulla geografia delle transazioni fabbriceriali e sul concreto articolarsi del rapporto fra *edilizia* e *congiuntura* è opportuno, però, affinare maggiormente l'analisi, considerando l'andamento diacronico di ciascuna classe contrattuale nel secolo considerato.

Cominciamo dalle compravendite qualificate dagli atti notarili come cessioni "dell'utile dominio, naturale possesso e miglioramenti" (Tab. XXVII). Com'è immediato osservare, nel quarantennio in cui risultano concentrate siffatte transazioni, la Fabbrica svolse un'intensa attività di vendita, più che d'acquisto. Delle 17 compravendite di dominio utile che ebbero luogo fra 1570 e 1608 – anno in cui questa tipologia contrattuale scompare completamente dal panorama dei traffici fabbriceriali -, soltanto quattro transazioni videro l'istituzione ambrosiana in posizione di acquirente: si tratta, è interessante porlo in evidenza, di contratti che ebbero ad oggetto immobili dallo spiccato profilo commerciale (tre botteghe, una casa con bottega, uno stabile con due botteghe, un'osteria), tutte ubicate, affatto casualmente, nella parrocchia di maggior interesse per le attività della Fabbrica: la cura di San Michele sotto il Duomo.

Se, dunque, gli acquisti dei diritti di dominio utile effettuati dagli amministratori dell'istituzione ambrosiana paiono esser stati l'esito di un'oculata e precisa strategia di controllo socio-economico dello spazio, lo stesso non può dirsi, invece, per le alienazioni, le quali interessarono stabili estremamente diversificati sotto il profilo tipologico – ciò, peraltro, a conferma del fatto che il sistema della proprietà dissociata poteva interessare indifferentemente case, botteghe, addirittura osterie -, e relativamente dispersi nel territorio cittadino, tutti o quasi accomunati, però, dal fatto di esser entrati *da poco* a far parte del patrimonio immobiliare dell'ente. Cedere un immobile, o un diritto immobiliare, in altri termini, era un'operazione che i fabbricieri si risolvevano ad effettuare a cuor più leggero qualora i beni in questione non rientrassero nel patrimonio storicamente appartenente all'istituzione.

Ma chi acquistò l'utile dominio degli stabili ceduti dalla Fabbrica?

A questa domanda si è, almeno in parte, già risposto nel capitolo precedente: in quattro casi si trattò di proprietari eminenti che riuscirono, mediante l'acquisto, a riunificare nelle loro mani i due *dominia* in precedenza disgiunti; in un altro caso, l'acquirente fu un sublivellario che comprò dall'istituzione il dominio utile della bottega in cui alloggiava, migliorando in tal modo la sua posizione contrattuale; tutte le altre transazioni, infine, ebbero per protagonisti "Signori" o "Illustri Signori" non meglio specificati, i quali, nei

trentotto anni in questione, per assurgere al rango di utilisti e disporre, così, del diritto di godere materialmente dell'immobile acquistato, versarono alla Fabbrica – generalmente a rate<sup>18</sup> - cifre il cui valore oscilla fra un minimo pari a 25<sup>19</sup> e un massimo pari a 160<sup>20</sup> volte l'entità del censo locativo gravante sullo stabile di cui entrarono in possesso.

**Tab. XXVII: Distribuzione cronologica delle compravendite del dominio utile [1570-1670]; censi e prezzi espressi in Lire imperiali**

Fonte: AVFD, Capo XXIV

Anno	Tipologia di bene	Porta	Parrocchia
1570	Casa	PT	S. Sebastiano
1571	Bottega con camera e solaro	PR	S. Nazaro in Brolo
1572	Sedime con 4 camere, solaro, orto	PN	S. Eusebio
1575	Casa	PO	S. Babila di dentro
1575	Casa coi suoi edificii	PT	S. Lorenzo Maggiore
1577	Casa con bottega e edifitii	PT	S. Michele alla Chiusa
1578	Sedime	PO	S. Babila di dentro
1582	Parte di casa	PR	S. Nazaro in Brolo
1584	Alcuni beni	PT	S. Lorenzo (Corpi Santi)
1588	Bottega	PO	S. Tecla
1589	Sedime con giardino di 40 pertiche	PO	S. Babila (Corpi Santi)
1593	Sedime	PO	S. Babila di dentro
1595	Tre botteghe	PO	S. Michele sotto il Duomo
1596	Osteria dell'Agnello	PO	S. Raffaele
1598	Casa	PO	S. Babila di dentro
1601	Casa con due botteghe e superiori	PO	S. Michele sotto il Duomo
1608	Casa con bottega al Camposanto	PO	S. Michele sotto il Duomo

In evidenza: casi in cui la Fabbrica fu acquirente anziché venditrice

Nei quattro decenni considerati, tanto i prezzi d'acquisto quanto quelli di vendita dell'utile dominio immobiliare paiono esser stati eccezionalmente variegati, evidenziando valori oscillanti fra un minimo di 160 Lire imperiali, che l'istituzione ambrosiana ricavò dalla

<sup>18</sup> Le modalità di pagamento, date le cifre elevate, prevedevano pagamenti rateali, con un acconto iniziale più o meno consistente: valga, per tutte, la casa nella parrocchia di San Sebastiano il cui utile dominio fu venduto dai fabbricieri nel 1570: data la cifra elevata (L. 6500: il canone ascendeva a 67 Lire imperiali), fu concessa all'acquirente, "Signor" Bartolomeo Sacchi, la possibilità di pagare 2750 "presenzialmente", e le altre 3750 entro 5 anni, "coll'interesse frattanto in ragione del 5%": cfr. cart. 260, f. 26. Questo accadeva anche nel caso in cui fosse la Fabbrica ad essere acquirente: la casa con bottega acquistata nel 1608, per l'esorbitante cifra di 13.000 Lire imperiali, fu pagata per L. 3405 "presenzialmente", mentre le altre L. 9.595 "doppo il lasso de le gride": cfr. Cart. 235, f. 288.

<sup>19</sup> E' questo il caso della casa con due botteghe superiori di cui la Fabbrica acquistò il dominio utile nel 1601, pagandolo 11.200 Lire imperiali quando il valore del censo locativo era di 70 Lire l'anno.

<sup>20</sup> Si tratta del sedime in San Babila su cui gravava un censo livellario di 18 Lire annue, che la Fabbrica cedette dietro il versamento di 450 Lire.

cessione, rispettivamente, del godimento di una “casa” (1575) e di un “sedime” (1578) entrambi ubicati nella parrocchia di San Babila di dentro, ad un massimo di 13.000 Lire imperiali che, per converso, l’ente sborsò (nel 1608) per assicurarsi l’utile dominio di una casa con due botteghe e superiori sita nella parrocchia di San Michele sotto il Duomo.

Le modalità di formazione dei prezzi d’acquisto e di vendita degli immobili fabbriceriali verranno discusse più diffusamente nel prossimo paragrafo; giova, però, evidenziare fin da subito che le cifre pattuite nei contratti di vendita dell’utile dominio non paiono rigidamente *proporzionali e proporzionate* - quantomeno non in termini assoluti - all’entità del censo livellario gravante sull’immobile scambiato.

Se dalle compravendite di dominio utile si passa a considerare gli scambi aventi per oggetto la proprietà eminente (Tab. XXVIII), il panorama, quantomeno sotto il profilo quantitativo, non pare variare di molto: anche le 14 transazioni di dominio diretto ebbero luogo, in larga misura, nel venticinquennio 1570-1595, arrestandosi agli inizi del Seicento (precisamente nel 1606, con due anni d’anticipo rispetto alle compravendite del dominio utile). Anche in quel caso, gli acquisti fabbriceriali si concentrarono strategicamente intorno ai siti di maggior interesse per l’istituzione: le parrocchie di San Michele sotto il Duomo e di San Raffaele (ove la Fabbrica, nel 1606, comprò il diretto dominio dell’Osteria dell’Agnello, di cui era diventata utilista dieci anni prima), e la cura di San Lorenzo Maggiore in Porta Ticinese, sede amministrativa della Conca di Viarenna. Unica eccezione, all’apparenza inspiegabile, ad un disegno espansivo altrimenti chiaro e inequivocabile, è l’acquisizione, compiuta nel 1576, del dominio eminente della casa con giardino di 14 pertiche ubicata “al Borgo delle Grazie” nella parrocchia semi-periferica di San Martino al Corpo in Porta Vercellina. Indagando a fondo fra le carte d’archivio ed incrociando debitamente i documenti, si scopre, però, che la transazione di cui sopra configurò, in realtà, un acquisto parzialmente involontario, giacché il bene oggetto del contratto apparteneva al livellario di una “possessione” fabbricerialia nel territorio di Concorezzo, debitore con l’istituzione per “fitti non pagati”, che si risolse a corrispondere mediante la cessione della rendita del sedime che possedeva entro le mura urbane.

L’ipotesi che si sia trattato di un acquisto semi-casuale, non rientrante in una specifica strategia espansiva, è confortata, del resto, anche dal fatto che quattro anni più tardi (1580)

i fabbricieri si sbarazzarono senza esitazione del dominio eminente in questione, ricavandone un guadagno netto di 300 Lire imperiali<sup>21</sup>.

**Tab. XXVIII: Distribuzione cronologica delle compravendite del dominio diretto [1570-1670]**  
(Censo livellario e prezzo di acquisto/vendita espressi in Lire imperiali)

Fonte: AVFD, Capo XXIV

Anno	Tipologia di bene	Porta e parrocchia	Censo	Prezzo	P/C(%)
1573	Casa	PT S. Ambrogio in Solariolo	10	150	6,66
1574	Undicesima parte di una casa	PN S. Eusebio	134	1 692	7,91
1575	Tre quinti di una casa	PT S. Sebastiano	22	444	4,95
1575	Alcuni beni	PO S. Michele sotto il Duomo	55	1 100	5,00
1576*	Casa con giardino di 14 pertiche	PV S. Martino al Corpo	60	1 200	5,00
1578	Casa	PO S. Raffaele	40	800	5,00
1579	Metà per indiviso di una casa	PN S. Donnino alla Mazza	10	200	5,00
1580*	Casa con giardino di 14 pertiche	PV S. Martino al Corpo	60	1 500	4,00
1580	Sedime di quattro vani	PR S. Nazaro in Brolo	10	191	5,23
1585	Casa contigua al Terraggio	PO S. Babila di dentro	10	213	4,69
1587	Osteria al segno del Falcone	PR S. Satiro	560	12 444	4,50
1599	Casa con orto di 197 quadretti	PO S. Babila di dentro	44	942	4,67
1601	Quarta parte di una bottega	PO S. Tecla	7	100	7,00
1606	Osteria dell'Agnello	PO S. Raffaele	50	1 500	3,33

In evidenza: casi in cui la Fabbrica fu acquirente anziché venditrice

\*Atti riferiti a uno stesso bene (acquistato nel 1576 e rivenduto nel 1580).

Per quanto attiene al profilo sociale di venditori e acquirenti, in modo del tutto analogo alle compravendite di dominio utile, le negoziazioni di dominio eminente ebbero quali controparti dei "Signori" - in qualche caso delle "Signore"<sup>22</sup> - che, in 4 transazioni su 14, erano già utilisti del bene di cui acquisirono, in tal modo, la piena proprietà.

Diversamente da quanto documentato nel caso delle transazioni di dominio utile - e seppur con alcune eccezioni -, il prezzo pattuito pare, invece, correlato in misura più marcata al valore locativo del bene ceduto: in 7 casi su 14, infatti, pur manifestando una

<sup>21</sup> Cfr. Cart. 262, f. 3,4,5. Acquistato per 1200 Lire imperiali, il diritto eminente sul bene (un "sedime rovinato con ara, orto e giardino annessi) fu rivenduto a 1500 Lire, con un guadagno di 300 Lire (frattanto il canone - la rendita annua - era sempre pietrificata sempre a 60 Lire imperiali).

<sup>22</sup> Si tratta della "Signora" Margherita Airoidi, che nel 1578 vendette alla Fabbrica il diretto dominio di una casa in San Raffaele al prezzo di L. 800 imperiali (cfr. Cart. 247, f. 38), e della "Signora" Lucia Gallina, livellaria dell'Osteria del Falcone, cui la Fabbrica cedette il diretto dominio a L. 12.444, quando il canone locativo ascendeva a 560 Lire (cfr. Cart. 257, f. 10).

notevole variabilità l'incidenza del canone livellario sul prezzo di vendita risulta non allontanarsi di molto dal 5%.

L'esistenza di un legame più diretto fra prezzo e censo livellario non desta, in verità, eccessiva sorpresa: le alienazioni del dominio eminente, in effetti, configuravano cessioni del diritto di percepire una rendita, ed è, dunque, del tutto plausibile e verosimile che, al momento dell'acquisto o della vendita di un diritto siffatto, il valore del canone (della rendita, per l'appunto) fungesse da base sulla quale stabilire il prezzo.

Non così, invece, laddove lo scambio riguardasse non il diritto di godere di una rendita annuale, bensì la possibilità di godere *materialmente* del bene acquistato (ovvero il diritto, *utile*, di *usarlo*): in quel caso, nella determinazione del prezzo entravano presumibilmente in gioco altre variabili, non sempre correlate all'entità del censo locativo<sup>23</sup>.

La possibilità di godimento materiale concessa dalle vendite dell'utile dominio, inoltre, faceva sì che per l'acquisizione di tale diritto si dovesse, in linea generale, pagare cifre superiori a quelle richieste per l'ottenimento della rendita connessa alla proprietà eminente. Valga, per tutti, il raffronto che le carte d'archivio consentono di effettuare fra le due somme versate, a distanza di dieci anni, per l'Osteria dell'Agnello in San Raffaele, di cui la Fabbrica acquistò (nel 1596) il dominio utile a 4.500 Lire imperiali e, nel 1606, quello eminente per la cifra, decisamente inferiore, di 1.500 Lire<sup>24</sup>.

Se dalle compravendite dei *diritti* sugli immobili si passa ad esaminare le compravendite degli *immobili* – ovvero della loro piena proprietà – il panorama, finanche sotto il profilo meramente cronologico, muta significativamente: contrariamente al commercio dei *diritti*, il quale si arrestò completamente dal primo decennio del XVII secolo, le transazioni dei *beni*, per contro, proseguirono, con varia intensità, sino al 1644 (Tab. XXIX). Anche in quel caso, le vendite – il tutto, ancora una volta, osservato dalla prospettiva fabbriceriale – ebbero la prevalenza sugli acquisti<sup>25</sup>; tuttavia è interessante osservare che l'attività di acquisizione di stabili in piena proprietà, in modo del tutto analogo alle opere di edificazione *ex novo*, s'interruppe bruscamente dal 1619.

---

<sup>23</sup> Sulla determinazione del prezzo del dominio utile, presumibilmente, giocava anche il peso dei miglioramenti realizzati sul bene: su questo punto cfr. il paragrafo successivo.

<sup>24</sup> Cfr. Cart. 247, f. 32.

<sup>25</sup> Anche in questo caso gli acquisti, peraltro, paiono puntualmente concentrati nelle parrocchie che cingevano la cattedrale.

**Tab. XXIX: Distribuzione cronologica delle compravendite di immobili in piena proprietà [1570-1670], con relativi prezzi di vendita espressi in Lire imperiali**

Fonte: AVFD, Capo XXIV

Anno	Tipologia di bene	Porta e parrocchia	Prezzo
1570	Alcuni beni	PO S. Paolo in Compito	600
1570	Casa	PO Santa Radegonda	n. s.
1570	Sito o sia spatio di quadretti 1773 e mezzo	PT S. Pietro in Campo Lodigiano	650
1570	Casa	PT S. Ambrogio in Solariolo	n. s.
1571	Casa coi suoi edifitii	PT S. Ambrogio in Solariolo	6 000
1577	Bottega con superiori e andito	PR S. Vittore alla Crocetta	400
1578	Fornace con una brughiera di 52 pertiche	PV S. Martino al Corpo (Corpi Santi)	11 774
1578	Sedime	PT S. Eufemia	875
1579	Casa	PO S. Babila di dentro	n. s.
1580	Vigna detta la Cornaggia di 24 pertiche	PO S. Stefano in Brolo (Corpi Santi)	1 080
1581	Casa con due botteghe	PO S. Martino in Compito	7 000
1583	Sedime	PT S. Ambrogio in Solariolo	n. s.
1588	Casa diroccata	PR S. Nazaro in Brolo	75
1588	Quarta parte di una casa con bottega	PO S. Michele sotto il Duomo	6 000
1589	Alcuni beni	PO S. Babila di dentro	n. s.
1592	Casa al Prestino delle Scanze	PO S. Michele sotto il Duomo	4 700
1592	Casa al Pasquirolo	PO S. Raffaele	7 200
1593	Casa	PO S. Raffaele	n. s.
1593	Casa diroccata con giardino di 4 pertiche	PT S. Lorenzo Maggiore di fuori	1 700
1593	Picciol casa	PO S. Michele sotto il Duomo	2 500
1595	Casa	PO S. Stefano in Brolo di dentro	7 682
1603	Bottega con superiori	PO S. Tecla	3 822
1609	Casa con 5 luoghi inf. e 8 superiori	PO S. Stefano in Brolo di dentro	8 165
1612	Casa alla Passerella	PO S. Raffaele	17 500
1616	Casa	PV S. Martino al Corpo	10 842
1616	Casa	PO S. Babila di dentro	23 000
1619	Casa "poco tempo fa abbrugiata"	PO S. Michele sotto il Duomo	8 000
1624	Bottega con 4 luoghi in terra e superiori	PT S. Lorenzo Maggiore di fuori	6 000
1627	Casa con giardino	PT S. Lorenzo Maggiore di fuori	6 394
1643	2 botteghe e un sedime abbrugiati	PO S. Stefano in Brolo di dentro	6 400
1644	Stanza presso il Camposanto	PO S. Michele sotto il Duomo	2 100

Conviene, ora, passare al quarto tipo di vendita: le transazioni per dato in paga, frutto di cessioni (nella quasi totalità dei casi della *piena* proprietà) di cui la Fabbrica beneficiò, in qualità di creditrice, a fronte di situazioni a tal segno compromesse da non esser risolvibili se non con la vendita, forzata, degli ultimi "beni stabili" appartenenti ai suoi debitori.

La successione cronologica degli atti notarili riconducibili a tale categoria contrattuale (Tab. XXX) mostra che siffatte transazioni ebbero luogo, in egual misura (50% e 50%), tanto negli ultimi, ancor floridi decenni del Cinquecento quanto negli anni più difficili della crisi seicentesca. Contrariamente a quanto ci si sarebbe, forse, potuti immaginare, le vendite per dato in paga – indubitabilmente da ricondursi a situazioni di grave sofferenza

finanziaria - sembrano esser state poco permeabili alle opposte congiunture cui Milano andò incontro nel secolo considerato.

A ben guardare, ciò non deve destare eccessiva sorpresa: che la tendenza all'indebitamento fosse, seppur in varie forme e con varia intensità, una caratteristica per così dire *strutturale* delle economie e delle società d'Antico Regime – economie, e società, per definizione fondate sul *credito*, nella sua duplice accezione *economica* e *sociale* - è, in effetti, cosa notoria<sup>26</sup>. Tuttavia è interessante osservare, in senso dinamico, anche le ragioni debitorie sottostanti – laddove esplicitate – alle vendite obbligate registrate dai notai di Fabbrica<sup>27</sup>: se i casi di datum in solutum per “fitti non pagati” sulle proprietà fabbriceriali nel contado paiono condensati intorno agli anni 1575 e 1630-31 (ovvero a due periodi di carestia e di avverse condizioni meteorologiche, che pregiudicarono decisamente i rendimenti delle terre del contado di Milano), i debiti contratti a causa del mancato pagamento degli affitti delle “case di città” risultano, invece, in prevalenza concentrati nel secondo periodo di diffusione del fenomeno, a conferma del fatto che il venticinquennio 1621-1645 vide decisamente comprometersi le condizioni finanziarie dei fittavoli cittadini<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> Nel caso milanese e lombardo, il massiccio e diffuso ricorso al credito è ben documentato da L. FACCINI, *op. cit.*, pp. 42-43: “l'usuraio di paese, l'appaltatore d'imposte, il ricco ordine monastico erogatore di credito, il banchiere cittadino e il finanziere internazionale erano tutte figure ben presenti a ogni differente livello della società lombarda d'Età moderna. [...] Le lettere di cambio, i depositi fruttiferi, le rendite, i livelli in genere o in denaro, i censi e i vitalizi costituiscono solo alcune delle molteplici forme attraverso cui veniva regolato il mercato del denaro”. Sull'estrema varietà di strumenti creditizi esistenti nelle economie italiane d'Antico Regime si vedano M. CATTINI, *Problemi di liquidità e prestito ad interesse nelle campagne emiliane*, cit.; G. CORAZZOL, *Fitti e livelli a grano*, cit.; R. ROMANO, *La storia dei cambi: le fiere di "Bisenzio" dal 1600 al 1650*, in ID., “L'Europa tra due crisi”, cit., pp. 164-74, nonché i saggi raccolti in A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit. Per una panoramica d'insieme, rimando, infine, a B. SCHNAPPER, *op. cit.*

<sup>27</sup> Sette apprensioni per dato in paga sono correlate all'esistenza di debiti contratti nel contado, sei riguardano debiti contratti per “fitti non pagati” sulle case di città, tre, infine, ebbero per protagonisti dipendenti della Fabbrica.

<sup>28</sup> Quest'aspetto, come si ricorderà, è già stato analizzato ed evidenziato nel Capitolo 4.

**Tab. XXX: Distribuzione cronologica delle acquisizioni di immobili che la Fabbrica del Duomo operò "per dato in paga" [1570-1670]; prezzi espressi in Lire imperiali**

Fonte: AVFD, Capo XXIV

Anno	Tipo di vendita	Tipologia di bene	Porta e parrocchia	Prezzo
1572	UD	Casa con 4 vani	PO S. Babila di dentro	manca
1575*	PP	Casa con due botteghe	PO S. Tecla	*
1575*	PP	Casa	PC S. Smpliciano	*
1577	PP	Casa	PR S. Nazaro in Brolo	2 920
1579*	PP	Sedime con colombaro e 3 bott.	PC S. Smpliciano	*
1579	DD	Casa	PO S. Martino in Compito	7 924
1586	DD	Luogo scoperto di 3 pertiche	PO S. Babila di fuori	1 300
1588	PP	Casa	PO S. Babila di dentro	2 600
1621	PP	Sedime nella contr. dei borsinari	PO S. Salvatore in Xenodochio	40 000
1626	PP	Casa con giardino	PT S. Lorenzo Maggiore di f.	6 393
1632	PP	Casa abbrugiata	PO S. Stefano in Brolo	13 256
1632	PP	Casa con 5 botteghe	PT S. Lorenzo Maggiore di d.	18 500
1633	PP	Sedime di casa con giardino	PO S. Stefano in Brolo	11 500
1636	PP	Casa	PT S. Pietro in Campo Lodig.	6 000
1642	PP	Parte di casa	PO S. Michele sotto il Duomo	1 500
1644	PP	Casa	PT S. Lorenzo Maggiore di f.	1 726

\* dato in paga fatto dal medesimo individuo in tre riprese: prezzo complessivo delle tre unità immobiliari: L. 3456.

Un altro aspetto che merita di esser segnalato riguarda, poi, la collocazione dei beni di cui la Fabbrica acquisì la proprietà per datum in solutum.

Trattandosi di annessioni patrimoniali per larga parte casuali, la loro geografia ricopre, senza sorpresa, uno spazio parrocchiale decisamente più ampio di quello degli acquisti espressamente pianificati dall'istituzione. Tuttavia, pur nella loro relativa dispersione, gli edifici di cui l'ente entrò in possesso per "dato in paga" paiono collocati, in misura preponderante, nelle cure di San Babila, San Smpliciano, San Lorenzo, Santo Stefano in Brolo.

La predominanza delle acquisizioni immobiliari nelle ultime due parrocchie si spiega anche, e soprattutto, sulla base del fatto che le "apprensioni" in questione furono il frutto della spirale debitoria in cui finirono, in tempi differenti, i fittavoli delle due sostre fabbriceriali alla Conca di Viarenna e al Laghetto di Santo Stefano, proprietari di "beni stabili" ubicati nelle stesse parrocchie in cui esercitavano la loro attività, e ceduti, quale *extrema ratio*, per regolare i conti sospesi con l'istituzione<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Sulla sostra al Laghetto si veda, per tutti, il caso di Gio Rossi, che nel 1642 aveva maturato con la Fabbrica un debito di 1.308 Lire imperiali. Dopo esser stato imprigionato "pro debito quod habebat ergo

Pur nella loro relativa casualità, dunque, le annessioni per datum in solutum ebbero l'esito, indiretto, di consentire alla Fabbrica di consolidare e rafforzare la sua presenza immobiliare esattamente nelle porzioni di territorio urbano che già controllava.

Considerazioni parzialmente, ma non del tutto analoghe valgono per un'altra tipologia di alienazione obbligatoria: i cosiddetti prestiti mascherati (Tab. XXXI).

Anche la distribuzione dei contratti riconducibili a questa fattispecie contrattuale nei quattro venticinquenni mostra una certa tendenza alla dispersione, seppur sia da segnalare la loro più spiccata concentrazione nel periodo 1570-1595<sup>30</sup>. Sotto il profilo geografico, però, la porzione di suolo urbano interessata da questa prassi contrattuale pare decisamente più ampia di quella investita dal fenomeno delle cessioni per dato in paga: i 19 prestiti mascherati rogati dai notai di Fabbrica, infatti, coinvolsero altrettanti immobili ubicati in 10 parrocchie *intra muros* e due dei sei Corpi Santi periferici, permettendo all'istituzioni d'estendere il suo raggio d'influenza ben oltre gli spazi parrocchiali che già controllava. Altrettanto varia, poi, è la casistica dei beni concessi a garanzia dei prestiti contratti: nel novero degli immobili impegnati con l'ente figurano, infatti, case singole, appartamenti, singole stanze, botteghe, tre terreni di medio-grandi dimensioni<sup>31</sup>, una casa da nobile, addirittura un'osteria. Soltanto in quattro episodi, tutti concentrati fra 1583 e 1624, i proprietari degli stabili riuscirono a rientrare in possesso dell'immobile ceduto in garanzia, e in tutti e quattro i casi l'affrancazione (altresì detta "retrovendita") ebbe luogo a distanza di almeno quattro anni dalla stipula del prestito.

---

dictam Venerandam Fabricam", Rossi dovette cedere alla Fabbrica una parte di casa che possedeva su Piazza Duomo (valutata L. 1.500 imperiali): cfr. Cart. 237, f. 463. Sulla sostra in Viarenna si vedano gli esempi riportati in Cart. 256, f. 57 e Cart. 259, f. 88 e 96.

<sup>30</sup> Nel periodo in questione sono concentrati il 57,9% degli atti riconducibili a questa fattispecie contrattuale: cfr. Tabella XXXI.

<sup>31</sup> Le superfici dei terreni in questione erano di 40, 80, 105 pertiche, e tutti e tre erano posti nei Corpi Santi *extra muros*.

**Tab. XXXI: Distribuzione cronologica dei prestiti mascherati [1570-1670]; prezzi e canoni espressi in Lire imperiali**  
 Fonte: AVFD, Capo XXIV

Anno	Tipo di vendita e locaz.	Tipologia di bene	Porta e parrocchia	Prezzo di vendita	Canone	Interesse (%)
1570	UD	Parte di casa	PT S. Ambrogio in Sol.	650	32	4,92
1575	PP	Pertiche 40 di terra	PR Corpi Santi	1 000	50	5,00
1577	UD	Casa	PT S. Eufemia	600	40	6,66
1579	PP	Pertiche 80 di terra	PR Corpi Santi	4 000	200	5,00
1580	UD	Sedime	PN S. Benedetto	1 000	50	5,00
1585	DD	Una camminata e una camera	PN S. Donnino alla Mazza	manca	8	manca
1586	PP	Terza parte di una casa	PR S. Nazaro in Brolo	300	15	5,00
1588	PP	Casa con 3 botteghe e 2 cantine	PO S. Stefano in Brolo	12 055	603	5,00
1589	UD	Casa	PN S. Eusebio	2 000	110	5,50
1593	PP	Quinta parte di una casa grande	PR S. Nazaro in Brolo	800	40	5,00
1596	PP	Tre stanze	PO S. Babila di dentro	1 200	60	5,00
1603	PP	Casa	PO S. Stefano in Brolo	3 475	174	5,00
1603	UD	Una sala in f. e una camera sup.	PN S. Donnino alla Mazza	1 000	50	5,00
1606	UD	Alcuni luoghi in un sedime	PN S. Donnino alla Mazza	250	12	4,80
1610	PP	Bottega ad uso di fondegario	PO S. Michele sotto il D.	6 000	300	5,00
1635	PP	Casa con 4 vani	PO S. Michele sotto il D.	1 500	100	6,66
1640*	PP	Casa da nobile	PN S. Donnino alla Mazza	14 240	712	5,00
1640*	PP	Osteria di Sant' Anastasia	PN S. Bartolomeo di d.	1 760	88	5,00

**Retrovendita (affrancazione) avvenuta dopo 6 anni (su 9)**

**Affrancazione avvenuta regolarmente dopo 9 anni**

**Affrancazione avvenuta dopo 4 anni (su 5)**

\* Medesimo atto notarile

**Legenda:** PP: compravendita della piena proprietà  
 DD: compravendita dominio diretto

UD: compravendita dominio utile

IS: investiture semplici  
 IL: investiture livellarie

In tutte le altre situazioni, per converso, i debitori della Fabbrica non riuscirono a rientrare in possesso degli immobili che avevano impegnato, perdendone irrimediabilmente la proprietà e/o i diritti d'uso; un ruolo importante, in tal senso, fu senza dubbio giocato anche dalla progressiva riduzione dei tempi che la Fabbrica concesse per l'affrancazione<sup>32</sup>, la quale ebbe l'effetto di rendere più difficile ed impegnativo il rimborso dei capitali prestati, consentendole d'infoltire, per quella via, il suo già nutrito parco immobiliare.

Calcolando, infine, l'incidenza dei canoni locativi sui prezzi di vendita<sup>33</sup>, è interessante osservare come essa si sia mantenuta, per tutto il secolo considerato (fatte salve 6 eccezioni<sup>34</sup>), su un rapporto di uno a venti. Ciò significa, in altri termini, che, nel periodo in cui la Fabbrica stipulò prestiti mascherati [1570-1640], l'interesse che ottenne da una simile attività si attestò sul 5%.

Giunti a questo punto, e tralasciando d'indagare nei minimi dettagli il caso dei crediti immobiliari e delle vendite per vizio litigioso<sup>35</sup>, conviene tirare un primo, provvisorio bilancio, cercando di porre a confronto, nel farlo, la convenienza *economica e sociale* delle operazioni immobiliari appena ricostruite con la redditività delle altre forme in cui era possibile impiegare la ricchezza nel periodo considerato.

Questo tentativo, lo si è già rimarcato a più riprese, sconta in partenza il fatto che molti aspetti dell'economia ambrosiana d'Età moderna permangono, a tutt'oggi, ampiamente ignoti ed oscuri<sup>36</sup>. A maggior ragione, dunque, diviene di capitale importanza concentrare

---

<sup>32</sup> La probabilità di riuscire a rientrare in possesso del bene impegnato dipendeva, com'è ovvio, non soltanto dalla cifra ottenuta a prestito, ma anche dal tempo concesso per poter effettuare l'affrancazione. Al riguardo è interessante osservare che, nel periodo in cui la Fabbrica stipulò prestiti mascherati, il tempo accordato ai locatari per affrancarsi andò progressivamente riducendosi: se a fine Cinquecento i prestiti mascherati erano associati a investiture livellarie ultranovennali, a partire dall'inizio del secolo successivo l'istituzione preferì stipulare investiture semplici quinquennali, rendendo viepiù difficoltosa l'affrancazione dei suoi inquilini.

<sup>33</sup> Si ricorda che in questa fattispecie il canone locativo rappresentava l'interesse, e il prezzo di vendita la cifra prestata.

<sup>34</sup> Le sei eccezioni presentano tassi d'interesse compresi fra il 4,8% ed il 6,66%. Le differenze riscontrate potevano dipendere, presumibilmente, sia dalla somma concessa a prestito, sia dalle garanzie offerte dal debitore, sia dalle caratteristiche sociali del medesimo.

<sup>35</sup> Le vendite per vizio litigioso, arretratesi nel 1646 e presenti in tutti e quattro i venticinquenni considerati, furono celebrate negli anni 1573, 1575, 1578, 1580, 1584, 1588, 1594, 1595, 1596, 1605, 1610, 1621, 1635, 1637, 1651. Esse ebbero per protagonisti immobili eccezionalmente variegati (fra cui una cassina nei Corpi Santi di Porta Romana, una possessione nei Corpi Santi di Porta Vercellina, un'osteria in San Michele sotto il Duomo, un "capo di casa terraneo con tre luoghi" in San Babila, una casa con tre botteghe in San Benedetto in Porta Nuova, addirittura un "andito di brazza 6 di lunghezza 6 di larghezza" in una casa in San Nazaro in Brolo). Le 16 transazioni riconducibili a questa fattispecie contrattuale configurarono per la maggior parte vendite della piena proprietà e, in seconda battuta, dell'utile dominio. In 4 casi su 16 la Fabbrica assunse il ruolo di acquirente anziché venditrice.

<sup>36</sup> In effetti, l'invito di Aldo De Maddalena a "esplorare a fondo la documentazione idonea a fornire i calcoli di convenienza economica comparata in base ai quali gli operatori sul mercato del denaro milanese

l'attenzione sugli elementi conosciuti, operazione che permetterà di rilevare, in controluce, anche i nodi storiografici che ancora restano da sciogliere.

Conviene iniziare un simile *excursus* dalla disamina dell'andamento del costo del denaro, focalizzandosi, in prima battuta, sul rendimento delle attività di *piccolo e medio credito*. I prestiti mascherati, di cui si è appena detto, erano soltanto uno dei tanti strumenti creditizi con cui era possibile, nella Milano cinque e seicentesca, prestar denaro senza doverlo impiegare nelle grandi speculazioni finanziarie: le operazioni d'alta finanza - anche, e soprattutto, in ragione degli elevati margini di rischio che comportavano e del notevole giro di denaro che mobilitavano - erano ben lungi, in effetti, dall'esser alla portata di tutti gli investitori.

Per contro, i censi consegnativi, i mutui, i depositi, le *obligationes*, i prestiti dotali e, non ultimi, i prestiti su pegno immobiliare - tutte formule ampiamente presenti nel panorama contrattuale della Lombardia d'Età moderna<sup>37</sup> -, costituivano strumenti quanto mai efficaci per provvedere di denaro quanti ne abbisognavano, consentendo, nel contempo, a chi avesse la disponibilità di piccole o medie somme d'impiegarle ricevendone in cambio un interesse e un'opportuna garanzia, statuita, generalmente, su un "bene stabile".

Qual era, dunque, il rendimento di siffatte operazioni nel periodo considerato?

Ponendo sotto analisi, da due osservatori differenti, il mercato del piccolo e medio credito attivo nello Stato di Milano nel corso del Seicento, Aldo De Maddalena e Luigi Faccini<sup>38</sup> hanno mostrato come, nei primi trentacinque anni del secolo, il saggio d'interesse garantito dalle formule contrattuali appena richiamate si sia mantenuto su valori sistematicamente superiori al 7%, attingendo sovente la soglia dell'8%<sup>39</sup>.

Un primo punto, dunque, merita di esser sottolineato: all'inizio del XVII secolo, l'interesse cui la Fabbrica del Duomo prestava il suo denaro, ottenendone in garanzia dei beni immobili urbani, era sensibilmente inferiore alla cifra su cui si attestavano, negli stessi anni, i rendimenti assicurati dalle formule contrattuali *grossomodo* afferenti alla

---

opta[va]no per l'uno o l'altro impiego delle loro disponibilità monetarie" non è, al presente, ancora stato raccolto: cfr. A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., p. 234.

<sup>37</sup> Sulle caratteristiche giuridiche di questi strumenti contrattuali rimando a L. FACCINI, *op. cit.*, A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., e in particolare il saggio *Pecunia pecuniam parit*, cit.

<sup>38</sup> *Ibidem*. Aldo De Maddalena si è avvalso, nella sua analisi, di oltre 16.000 atti notarili corrispondenti a operazioni di mutuo, deposito, prestito dotale, prestito obbligazionario, compravendita immobiliare celebrati tanto a Milano quanto nel suo contado nel periodo 1620-1720; Luigi Faccini, dal canto suo, ha posto sotto osservazione 186 contratti di censo consegnativo stipulati nelle campagne lombarde fra 1619 e 1748.

<sup>39</sup> Cfr. L. FACCINI, *op. cit.*, pp. 49 e ss. E' interessante osservare, peraltro, che i censi consegnativi stipulati nelle campagne lombarde nel periodo in questione avevano grossomodo lo stesso rendimento dei censi fruttiferi rogati nelle campagne emiliane studiate da M. CATTINI, *Problemi di liquidità*, cit.

medesima famiglia d'attività creditizie. La convenienza dell'ente a stipulare simili contratti, quindi, non risiedeva, a quanto pare, nella loro redditività.

Quali che fossero le cause del mancato adeguamento degli interessi fabbriceriali a quelli praticati sulla piazza lombarda, quel che è certo, tuttavia, è che, a partire dal 1640 circa, l'intero mercato del credito andò incontro, nello Stato di Milano, a un vero e proprio cataclisma: dal quarto quinquennio del XVII secolo, infatti, gli interessi corrisposti su censi, mutui, depositi e obbligazioni scesero dapprima di qualche decimale, poi, progressivamente, subirono un crollo di oltre due punti percentuali, attestandosi, alla metà del secolo, esattamente al 5% annuo<sup>40</sup>. Il processo, in verità, non fu immediato, giacché negli anni, difficili e caotici, successivi alla peste manzoniana – in specie nella capitale, maggiormente colpita dalla pandemia rispetto del suo contado -, i tassi d'interesse, più che diminuire d'un colpo, iniziarono, piuttosto, a subire ampie oscillazioni, mostrando “una variabilità tale da farci pensare a un mercato senza più regole”<sup>41</sup>. L'effetto complessivo di una simile variabilità fu uno “stato d'incertezza” che produsse, a sua volta, una riduzione della propensione generale all'indebitamento, ben visibile nel fatto che, come dimostrano sia De Maddalena che Faccini, “il numero delle transazioni divenne estremamente esiguo e altrettanto si può dire per le somme concesse”, facendo sì che “fino al 1670 l'attività creditizia [praticata nello Stato di Milano] fosse assai limitata”<sup>42</sup>.

La drastica diminuzione delle contrattazioni creditizie di piccola e media entità trova puntuale conferma, è interessante osservarlo, anche nei dati fabbriceriali: con una tempestività indubbiamente degna di nota, infatti, i prestiti mascherati rogati dai notai di Fabbrica s'interruppero esattamente a far tempo dal 1640.

Se, dalla metà del Seicento, prestar denaro divenne attività decisamente poco conveniente ed attrattiva, quali ulteriori, profittevoli opportunità restavano ai potenziali investitori?

Quanti, fra la fine del Cinquecento e i primi trent'anni del secolo successivo, disponendo di mezzi liquidi avessero desiderato investirli, avrebbero trovato, di fronte a loro, svariate possibilità d'impiego: i contratti creditizi con privati o con enti pubblici - a quel tempo, lo si è appena visto, ancora redditizi-, l'attività manifatturiera e/o commerciale, l'acquisto di

---

<sup>40</sup> La riduzione del tasso d'interesse al 5% è imputabile anche a fattori di natura più propriamente politica: il 26 marzo 1636, il governatore dello Stato di Milano promulgò una disposizione di legge con cui sancì l'abbassamento forzoso al 5% del tasso d'interesse dei censi consegnativi stipulati fra comunità e privati, estendendo tale provvedimento (nel 1642) anche alle transazioni contratte fra privati: cfr. L. FACCINI, *op. cit.*

<sup>41</sup> *Ibidem*, p. 50.

<sup>42</sup> *Ibidem*, p. 56.

rendite dello Stato o di cartelle del debito pubblico, le speculazioni sui mercati dei cambi e, *dulcis in fundo*, gli investimenti immobiliari (nella terra o nella casa).

Quale fu, col passare del tempo, il destino di simili opportunità finanziarie?

Delle attività manifatturiere in parte si è già detto: a partire dagli anni Trenta del Seicento, l'apparato produttivo milanese – e in particolare il suo settore di punta: il comparto tessile – venne pressoché completamente smantellato, facendo perdere a simili attività ogni attrattiva agli occhi dei locali operatori finanziari.

Più complesso e problematico appare, invece, il caso delle intraprese puramente commerciali: i giudizi negativi espressi dagli studiosi dell'economia ambrosiana sulla ridotta redditività degli investimenti nel settore<sup>43</sup> scontano, indirettamente, il fatto che i pochi dati disponibili si riferiscono, ancora una volta, al tipo di negozio più duramente compromesso dalla crisi seicentesca: quello dei prodotti tessili<sup>44</sup>. La mancanza di studi sulla totalità e sull'ampiezza dei traffici mercantili attivi a Milano nei decenni successivi alla peste<sup>45</sup>, dunque, deve invitare alla prudenza, tanto più che diversi indizi inducono, per converso, a ritenere che negli anni della recessione il capoluogo lombardo abbia visto ulteriormente rafforzarsi il suo profilo distributivo e commerciale<sup>46</sup>.

Se nulla di preciso si può dire sul volume di denaro e sul giro d'affari gravitanti intorno al variegato e composito universo della mercatura milanese, di poco più precise sono le informazioni esistenti sui rendimenti relativi ad un altro importante settore d'investimento: le speculazioni condotte sulle fiere di cambio<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> Cfr. L. FACCINI, *op. cit.*; A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*; ID., *L'economia milanese in età spagnola*, cit.

<sup>44</sup> *Ibidem*.

<sup>45</sup> Il lavoro di Giuseppe De Luca sul mondo della mercatura milanese, per quanto ricco di importanti spunti d'analisi, si arresta, tuttavia, alle soglie del *turning point* del 1619: cfr. G. DE LUCA, *op. cit.*

<sup>46</sup> Al riguardo si vedano le osservazioni di Domenico Sella, secondo cui "il ruolo commerciale di Milano venne probabilmente a rafforzarsi negli ultimi anni del secolo XVII a seguito del fatto che il commercio transalpino andava sempre più spostandosi dal percorso piemontese (via Torino, Susa e il Monginevro) a quello svizzero attraverso il passo del Sempione": cfr. D. SELLA, *L'economia lombarda*, cit. Importanti indizi circa la vitalità dell'economia commerciale milanese seicentesca giungono anche dall'analisi, da me condotta, sulle trasformazioni subite dalle botteghe ambrosiane negli anni successivi alla peste manzoniana (cfr. Capitolo 3).

<sup>47</sup> Un'importante opera di scavo sul ruolo delle fiere di cambio nel secondo Seicento, periodo ancor poco conosciuto della storia di queste istituzioni finanziarie, è condotta da C. MARSILIO, "Dove il denaro fa denaro". La "rete fiduciaria" degli operatori finanziari genovesi nelle fiere di cambio del XVII secolo, Tesi di Dottorato in Storia Economica e Sociale, Università "L. Bocconi", XVII ciclo, a.a. 2004-2005. In proposito cfr. anche ID., "Che interesse tiri interesse". Un esempio di "continuazione de' cambi" sulle fiere genovesi: 1600-1677, in "Balbisei. Ricerche storiche genovesi", n. 0 (2004), pp. 173-201 ([www.balbisei.unige.it](http://www.balbisei.unige.it)).

Agli inizi del XVII secolo, secondo i calcoli di Aldo De Maddalena e di Luigi Faccini, le operazioni condotte sulle fiere di “Bisenzio” rendevano, mediamente, fra l’8 e il 10%<sup>48</sup>. Nel decennio 1620-1630, il loro rendimento, diminuito all’incirca di circa due punti percentuali, oscillava fra il 6 e l’8%: una “remunerazione” – commenta Luigi Faccini – “non particolarmente allettante, ma ancora accettabile in periodi di recessione commerciale e manifatturiera”<sup>49</sup>.

Non molto diversamente dal mercato del credito, tuttavia, anche quello dei cambi avrebbe di lì a poco riservato amare delusioni a quanti vi avevano investito del denaro. Tra il 1629 e il 1630, infatti, si registrarono gravi perdite e drastiche contrazioni della redditività delle operazioni cambiarie. “Da quel momento” – scrive Faccini – “alle fiere di Bisenzio i guadagni divennero minori ma più sicuri [...]. La diminuita redditività delle operazioni sulle fiere di cambio spinse senza dubbio molti ad allontanarsi da queste forme di speculazione; una volta superati i decenni di crisi [ovvero nel cinquantennio 1670-1720] i rendimenti delle operazioni in fiera avrebbero offerto all’investitore un misero 1% in più rispetto all’attività creditizia<sup>50</sup>, aggio che mal ripagava i rischi di un’operazione dai rendimenti così vari e aleatori, soprattutto dopo che le insolvenze e le crisi dei decenni precedenti avevano aumentato le apprensioni degli investitori”<sup>51</sup>.

Se l’impressione di Faccini è esatta, dal 1630 in avanti – con maggior sicurezza dagli anni Settanta del secolo, a quanto documenta Aldo De Maddalena<sup>52</sup>-, una delle più importanti forme d’investimento dei capitali finanziari si venne progressivamente chiudendo agli operatori lombardi.

A fronte di ciò, non resta che analizzare l’andamento delle altre due principali modalità *mobiliari* in cui era possibile impiegare la ricchezza nella Milano spagnola: gli acquisti di rendite dello Stato e/o delle cartelle del debito pubblico.

Per quanto attiene al commercio delle rendite camerale (in prevalenza cespiti fiscali), dai dati disponibili risulta che all’inizio del Seicento esso consentisse di realizzare margini di guadagno intorno al 7,5% dei capitali impiegati. Seppur con limitate fasi di ripresa, anche

---

<sup>48</sup> Cfr. L. FACCINI, *op. cit.*, pp. 70-71; A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., pp. 221-22.

<sup>49</sup> Cfr. L. FACCINI, *op. cit.*, pp. 70-71.

<sup>50</sup> Si tratta di un dato che Luigi Faccini riprende, a sua volta, da A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., p. 222.

<sup>51</sup> L. FACCINI, *op. cit.*, pp. 70-71.

<sup>52</sup> De Maddalena calcola che il rendimento delle operazioni sulle fiere di cambio ascendesse al 7,5% nel periodo 1620-1670, per poi contrarsi al 5,86% nel periodo 1671-1720: A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., p. 222.

questa forma d'investimento, tuttavia, andò adeguandosi alle tendenze in atto sul mercato del denaro, vedendo crollare – anch'essa a partire dagli anni Settanta - i suoi rendimenti al livello del 5%.

Un discorso parzialmente diverso vale per gli acquisti dei titoli emessi dal Banco di Sant'Ambrogio. I lavori di Alberto Cova hanno mostrato, in proposito, come nel 1658 tale istituzione, la quale presiedeva alla gestione del debito pubblico cittadino, in concomitanza con una grave crisi delle casse statali sospese completamente il pagamento degli interessi, per poi riprenderlo, qualche anno più tardi, riducendo il tasso di capitalizzazione al valore reale del 3,3% annuo<sup>53</sup>. Questo modesto rendimento, tuttavia, non ridusse drasticamente il commercio delle cartelle del Banco ambrosiano, giacché – scrive ancora Faccini – “nella Milano degli anni Settanta del Seicento un investimento ad un interesse reale del 3,3% garantito dallo Stato veniva ancora considerato un buon affare, poiché era divenuto sempre più difficile trovare occasioni sicure d'impiego dei capitali a un tasso più allettante”<sup>54</sup>.

Congedando momentaneamente gli investimenti mobiliari, conviene, ora, volgere lo sguardo agli impieghi immobiliari: la *terra* e il *matton*.

Le informazioni disponibili sull'andamento dei due settori – in specie quello edilizio -, giova dirlo ancora, sono estremamente scarse, giacché i lavori (in prevalenza microanalitici) esistenti sull'argomento incorrono, nell'ottica di questa ricerca, in due inconvenienti fondamentali: da un lato, nel dichiarato intento di dare risposta all'annosa questione del tradimento della borghesia<sup>55</sup>, essi finiscono, involontariamente, col dedicare una maggior attenzione agli investimenti nelle *terre del contado* che non a quelli nelle *case di città*; dall'altro, gli studi in questione – fatte salve talune eccezioni<sup>56</sup> - tendono a considerare la *terra* e la *casa* come beni appartenenti a un'unica fattispecie merceologica (la categoria dei beni immobiliari), trattandoli alla stregua di *perfetti sostituti*.

---

<sup>53</sup> Cfr. A. COVA, *Il Banco di S. Ambrogio e l'impiego mobiliare dei redditi nell'economia milanese del Settecento*, in “Archivio storico lombardo”, serie IX, vol. IX (1970), pp. 13 e 14; ID., *Il Banco di S. Ambrogio dalla seconda metà del Seicento al 1748*, in “Economia e storia”, XVIII (1971); *Il Banco di S. Ambrogio nell'economia milanese dei secoli XVII e XVIII*, Milano 1972.

<sup>54</sup> L. FACCINI, *op. cit.*

<sup>55</sup> Il rimando, com'è ovvio, è alla tesi discussa da F. BRAUDEL, *La Méditerranée*, cit.

<sup>56</sup> Si veda, per tutti, il caso di Gottardo Frisiani studiato da De Maddalena, la cui analisi, pur tuttavia, si arresta ai primi decenni del Seicento: A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit. Un'altra significativa eccezione è la ricostruzione delle strategie patrimoniali della famiglia Clerici operata da L. MOCARELLI, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari*, cit.

Una simile impostazione, tuttavia, ha il limite di non tenere in debito conto i differenti significati *politici, sociali, simbolici* e, non ultimi, *economici* che la terra e la casa assumevano all'interno delle società d'Antico Regime.

Non diversamente da quanto accadeva in altri contesti, nella Milano seicentesca la *terra* era, prima di ogni altra cosa, la *base* del potere politico e del prestigio sociale: la disponibilità di un feudo costituiva, infatti, una *condicio sine qua non* per l'ottenimento di un titolo nobiliare, requisito a sua volta indispensabile per l'accesso al patriziato cittadino<sup>57</sup>.

Tutt'altro significato aveva, invece, l'acquisizione di una residenza entro le mura urbane, la quale giungeva, in linea di massima, soltanto in un secondo momento, a coronare tangibilmente e materialmente una promozione sociale in larga misura già avvenuta.

In aggiunta ai loro significati simbolici e politici, i due investimenti non erano scevri, poi, d'implicazioni puramente economiche<sup>58</sup>.

Qual era, dunque, la convenienza relativa dei due tipi d'investimento nel secolo considerato?

Nel ricostruire le strategie finanziarie messe in atto dal Conte Gottardo Frisiani fra 1580 e 1619, Aldo De Maddalena ha mostrato con chiarezza come il nobiluomo milanese, negli anni della sua attività immobiliare, abbia sistematicamente privilegiato gli acquisti di terre nel contado all'espansione del suo patrimonio urbano: e ciò - è interessante porlo in evidenza - nonostante Milano attraversasse, in quel periodo, una fase di prosperità demografica e di crescita tendenziale della rendita locativa urbana. Se ne può quindi dedurre - conclude lo stesso De Maddalena - che in quegli anni "l'impiego di capitale

---

<sup>57</sup> Sul cosiddetto "regime del feudo lombardo" rimando al classico lavoro di C. MAGNI, *Il tramonto del feudo lombardo*, Milano 1937. In epoca viscontea e sforzesca, in verità, l'acquisizione di un feudo non era affatto considerata un passo per accedere alla classe dei "cittadini originari" né, tantomeno, era necessariamente connessa al conseguimento di un titolo nobiliare; da questo punto di vista, le cose mutarono sensibilmente durante l'età spagnola (e segnatamente a partire dai primi anni del Seicento), a seguito di alcune importanti modifiche istituzionali apportate dai sovrani asburgici: su tutte, le trasformazioni sancite dalla grida del 1647 di Filippo IV, di cui si parlerà più diffusamente nelle prossime pagine. Al riguardo cfr. D. SELLA, *Lo Stato di Milano in età spagnola*, cit., pp. 31 e ss.

<sup>58</sup> Le implicazioni economiche delle massicce acquisizioni fondiarie compiute dai membri dell'*élite* mercantile e nobiliare ambrosiana fra Cinque e Seicento sono state ben messe in evidenza da D. SELLA, *L'economia lombarda*, cit.; L. FACCINI, *op. cit.*; A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*; ID., *L'economia milanese in età spagnola*, cit. Questi lavori hanno posto in evidenza come la cosiddetta *corsa alla terra*, lungi dall'accompagnarsi a una nefasta sostituzione degli *otia* ai *negotia*, sia stata, piuttosto, motivata dalla lungimirante volontà del ceto affaristico milanese di sottrarre i propri capitali ai più rischiosi, e sempre meno attrattivi, impieghi mobiliari e produttivi, investendola in intraprese agricole destinate a produrre rendimenti più sicuri.

nella terra tornava comunque più redditizio, sempre che si badasse ad effettuare gli investimenti nelle zone agricole a più alta produttività: la zona irrigua in primo piano”<sup>59</sup>.

Se la storia di Gottardo Frisiani dice il vero, la relativa convenienza sociale ed economica degli investimenti agricoli nei primi due decenni del XVII secolo spiegherebbe il motivo per cui, già a far tempo dal 1606-1608, i traffici edilizi urbani registrati dai notai fabbriceriali abbiano subito una progressiva flessione.

A partire dalla fine degli anni Venti, tuttavia, la fortuna voltò decisamente le spalle a quanti avevano investito nelle campagne lombarde: complici i cattivi raccolti e le avverse condizioni meteorologiche che si abbattono sulle terre dello Stato di Milano, i rendimenti agricoli si contrassero sensibilmente, deprezzando in modo consequenziale il valore della terra.

Nella fase acuta della crisi, quindi, gli acquisti fondiari si tramutarono – per citare il severo giudizio di Luigi Faccini - in “una pura perdita”<sup>60</sup>.

Cosa accadde, in quel torno di tempo, alle case di città? I profili grafici elaborati sulla base dei dati fabbriceriali suggeriscono, come s’è visto, che in quegli anni nemmeno il commercio degli edifici urbani fu particolarmente intenso. Una simile impressione è confermata, peraltro, dall’analisi effettuata da Aldo De Maddalena sugli indebitamenti contratti nell’ambito di transazioni immobiliari realizzate in città nei due decenni 1631-1650: nei cinque anni dopo la pandemia, in particolare, “il volume dei debiti contratti nelle operazioni concluse sul mercato immobiliare” - scrive lo studioso - “toccò il punto più basso di tutto il secolo 1620-1720”<sup>61</sup>.

Come spiegare questa consistente riduzione dei traffici edilizi cittadini?

E ancora: se non s’investiva né nella terra né nel mattone, dove s’impiegavano, in via preferenziale, le ricchezze che ancora circolavano in città all’indomani della crisi del 1630?

Per cercare di rispondere alla prima delle due domande occorre, anzitutto, prestare maggior attenzione all’andamento delle variabili demografiche, cui le transazioni immobiliari risultano, per loro natura, strettamente correlate.

Una volta superata l’emergenza indotta dalla peste, la popolazione di Milano – lo si è visto nel primo capitolo - diede segno di una capacità di recupero indubbiamente degna di nota.

---

<sup>59</sup> A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., pp. 88-91.

<sup>60</sup> L. FACCINI, *op. cit.*, p. 137.

<sup>61</sup> A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., p. 214.

Già a far tempo dal 1631, infatti, la città si ripopolò massicciamente, *ri*-accogliendo i fuggiaschi che l'avevano temporaneamente abbandonata per scampare al contagio, e dando rifugio a una gran moltitudine di gente nuova, giunta nel capoluogo lombardo nella speranza di poter beneficiare delle opportunità occupazionali aperte dalla peste.

Colpendo duramente il ceto medio cittadino<sup>62</sup> e generando, nel contempo, un consistente flusso migratorio d'individui "stremati e affamati" provenienti dalle campagne e dalle montagne, la pandemia, in definitiva, ebbe l'esito complessivo di far sì che la popolazione ambrosiana finisse vieppiù polarizzata fra una ristretta cerchia di ricchi aristocratici e una quantità molto elevata di poveri ed indigenti<sup>63</sup>.

Quale fu l'effetto di simili trasformazioni sociali sul mercato delle case?

Poniamo mente, per un istante, alle caratteristiche socio-economiche della gran parte dei *nuovi venuti* giunti in città: si trattava, lo si è appena detto, di "forastieri" in prevalenza originari del contado e dei monti vicini a Milano, dotati di poche o nulle risorse finanziarie e del tutto sprovvisti, presumibilmente, di una precisa volontà di radicamento in città. La soluzione abitativa più conveniente per questa moltitudine *senza arte né parte* non poteva essere - lo si è visto nel capitolo precedente - che il subaffitto o, nella migliore delle ipotesi, la locazione a breve termine. E' facile comprendere, in effetti, come l'acquisto di un immobile in piena o parziale proprietà non rispondesse né alle disponibilità economiche, né alla propensione alla mobilità residenziale tipica di questa precaria e vulnerabile categoria sociale<sup>64</sup>. Non è un caso, infatti, che fra gli acquirenti e/o venditori con cui la Fabbrica fece affari immobiliari fino alla metà del secolo figurassero, in forma preponderante, dei "Signori" senz'altra specificazione di rango, come tali verosimilmente appartenenti a quel composito ceto medio cittadino che era stato, senza dubbio, il più duramente prostrato dalla crisi degli anni Trenta.

Al capo *socialmente* opposto della popolazione presente in città all'indomani della peste si trovavano, poi, i membri della potente *élite* mercantile e aristocratica.

Delle *conseguenze materiali* del rafforzamento del potere del patriziato sullo spazio urbano seicentesco s'è, in parte, già detto: approfittando dell'afflusso sul mercato di case a buon mercato, negli anni immediatamente successivi alla peste molti esponenti del ceto

---

<sup>62</sup> Che il ceto "medio" composto da piccoli artigiani e piccoli commercianti sia stato il più colpito dalla crisi degli anni Trenta è sottolineato da A. DE MADDALENA, *Dalla città al borgo*, cit., B. CAZZI, *Le classi sociali nella vita milanese*, cit. F. ARESE LUCINI-G. P. BOGNETTI, *Introduzione all'età patrizia*, cit.

<sup>63</sup> *Ibidem*.

<sup>64</sup> Al riguardo si vedano le analisi compiute nei § 4.1. e 4.3 del presente lavoro, nonché la bibliografia ivi citata.

dirigente ambrosiano – ed in specie quelli di più recente annessione – misero a segno investimenti edilizi chiaramente motivati da istanze di prestigio, acquistando semplici abitazioni che trasformarono in prestigiose residenze nobiliari.

Diverso è, invece, il discorso per gli investimenti animati dalla volontà di percepire una rendita locativa: in una situazione in cui – è quanto accadde, precisamente, nel ventennio 1631-1650<sup>65</sup> - il segmento più redditizio del mercato degli affitti (quello delle locazioni a pigione) risultava ancor decisamente depresso, l'acquisto di un immobile, specie se in piena proprietà<sup>66</sup>, doveva risultare, agli occhi degli operatori milanesi<sup>67</sup>, un investimento decisamente più sconveniente rispetto ad altri sistemi d'impiego della ricchezza: su tutti, le speculazioni sulle fiere di cambio, gli acquisti di rendite camerale e/o di titoli del debito pubblico e - quantomeno lo si può supporre in via ipotetica - le ancor poco studiate attività mercantili e commerciali.

Dalla metà del Seicento, infine, tutto cambiò nuovamente: se gl'impieghi mobiliari divennero, come s'è visto, sempre meno attrattivi e i traffici edilizi urbani – stando agli indizi forniti dai dati fabbriceriali - si arrestarono pressoché completamente, la terra, per contro, tornò ad esser un investimento discretamente vantaggioso. A partire dagli anni Cinquanta, infatti, i prezzi agricoli risalirono, e il valore dei campi, di conseguenza, subì una sensibile rivalutazione: “furono quelli”, scrive Luigi Faccini, “i decenni della corsa alle terre, la cui coltivazione riprendeva in quegli anni a garantire margini di redditività, ed in cui si consolidarono nuove grandi fortune fondiarie”<sup>68</sup>.

A rafforzare ulteriormente la positiva dinamica mostrata dal mercato fondiario, si aggiunsero, poi, gli effetti di un'ordinanza promulgata nel 1647 dal re Filippo IV, espressamente finalizzata a favorire l'alienazione dei beni feudali di cui era in possesso la Camera Regia. L'obiettivo che s'intendeva perseguire con tale provvedimento era soprattutto quello di coprire, attraverso la vendita dei feudi, le ingenti spese militari

---

<sup>65</sup> Al riguardo rimando all'analisi condotta nel § 3.5. del presente lavoro.

<sup>66</sup> Lo stesso dicasi per l'acquisto della proprietà eminente, il cui possesso garantiva, lo si è visto, rendimenti comunque inferiori rispetto a quelli contemporaneamente assicurati dagli impieghi mobiliari (cfr. Tabella ??).

<sup>67</sup> Si ricorda che, per tutta l'Età moderna, il patriziato milanese, in ossequio alla sua origine mercantile, continuò comunque a fare affari, aggirando almeno parzialmente il divieto nobiliare d'esercitare “arti meccaniche”. Sull'ideologia economica del patriziato ambrosiano, rimando a S. LEVATI, *La nobiltà del lavoro. Negozianti e banchieri a Milano tra Ancien Régime e Restaurazione*, Milano 1997, nonché al più recente L. MOCARELLI, *The attitude of milanese society to work and commercial activities*, in corso di stampa in “Perceptions of Labour in Late Medieval and Early Modern Europe”, a cura di C. LIS-J. EHMER, Cambridge University Press.

<sup>68</sup> L. FACCINI, *op. cit.*, p. 147.

richieste dalla partecipazione della Monarchia asburgica alla Guerra dei Trent'anni: e fu sempre per lo stesso motivo - ovvero per procurarsi una maggiore quantità di denaro -, che il sovrano decise di collegare la vendita dei feudi alla concessione, dietro lauti compensi, di un titolo nobiliare.

Questo commercio di feudi e titoli da parte del governo spagnolo si protrasse sin quasi alla fine del secolo, e finì col produrre, a distanza di tempo, rilevanti mutamenti nelle gerarchie socio-economiche del capoluogo lombardo. Quale diretta conseguenza della politica di acquisizione di beni feudali da parte di molte famiglie di estrazione non nobiliare, infatti, negli ultimi decenni del Seicento si verificò, come si legge nella "Storia di Milano", "la sostituzione di una nuova nobiltà, per così dire, borghese, alla vecchia feudalità indebitata e non più in grado di mantenere le sue posizioni sociali"<sup>69</sup>.

A conclusione di quest'analisi, e nonostante tutte le cautele da adottare a fronte dei tanti punti oscuri che permangono nella storia ambrosiana cinque e seicentesca, si può comunque affermare che, nel periodo 1570-1670, l'acquisto di un immobile (o di un diritto immobiliare) entro le mura cittadine non sia mai stato - quantomeno non in termini assoluti - un investimento economicamente e/o socialmente più remunerativo rispetto alle altre possibili modalità d'impiego della ricchezza.

Ciò è vero soprattutto laddove le compravendite edilizie siano raffrontate alle attività di natura mobiliare: i rendimenti delle case acquistate e/o cedute dalla Fabbrica del Duomo nel secolo considerato, infatti, si mantennero sistematicamente su tassi inferiori (al massimo uguali) ai guadagni garantiti dalle ancor redditizie operazioni cambiarie e creditizie e/o dalla sottoscrizione di titoli del debito pubblico.

Ancora una volta, però, i calcoli di convenienza economica sono ben lungi dallo spiegare tutto. L'importanza di tener conto anche della dimensione simbolica, sociale e politica degli impieghi finanziari emerge chiaramente nel confronto col mercato della terra: tanto sul finire del Cinquecento, quanto nel corso del secolo successivo - fatta eccezione per la battuta d'arresto del ventennio 1631-1650 - investire nelle "possessioni" del contado risultò un'operazione sistematicamente più vantaggiosa e profittevole dell'acquisto di una casa di città, giacché la *corsa alla terra* consentì a molti *parvenus* di perseguire, o di consolidare, mirabolanti - talora faticose - ascese sociali ancorandole saldamente al tanto agognato titolo nobiliare.

---

<sup>69</sup> Cfr. SdM, vol. XI, p. 118.

## 5.2. A ogni casa il suo prezzo: prolegomeni a una storia dei prezzi dei manufatti dell'edilizia urbana

Una volta ricostruita, in senso dinamico, la *quantità* delle transazioni che ebbero per protagonisti gli immobili della Fabbrica del Duomo nel secolo considerato, una sorta di convenzione tacita imporrebbe si procedesse a un'analisi sistematica dei loro prezzi, condotta a partire dall'elaborazione di serie storiche passibili di fornire il *trend* del mercato in esame e di consentire, nel contempo, eventuali comparazioni con altri contesti geografici.

Un approccio siffatto, in effetti, è uno dei cardini su cui è stata *storicamente* costruita la cosiddetta *storia dei prezzi*, dall'allestimento del celebre *International Scientific Committee on Price History*, operato all'indomani della crisi del 1929<sup>70</sup>, sino ad arrivare alla consacrazione compiutane dagli storici economici nei tre decenni successivi, ben documentata dalla trionfante affermazione di Earl J. Hamilton, il quale, in un celebre saggio datato 1944, esortava gli studiosi a coltivare senza remore tale ambito di ricerca, essendo "the prices of commodities and wages of labour [...] the oldest continuous objective economic data in existence"<sup>71</sup>.

Nonostante l'ottimismo neanche troppo velato insito in quest'affermazione, i prezzi ed i loro *usi* ai fini della conoscenza storica sono lontani, in verità, dall'esser completamente *oggettivi* o *neutrali*<sup>72</sup>: la stessa storia dei prezzi, qual è stata elaborata in seno al contesto politico e intellettuale appena ricordato<sup>73</sup>, seppur nella relativa varietà di metodi e approcci in cui è andata sviluppandosi nel corso del tempo, poggia su alcuni assunti teorici ben

---

<sup>70</sup> Il programma del *Committee*, finanziato dalla Rockefeller Foundation, consisteva in un ambizioso progetto di ricerca comparativa sull'andamento dei prezzi nella lunghissima durata, dalla *rivoluzione dei prezzi* del XVI secolo sino allo *shock* indotto dalla crisi del Ventinove. Esso prese ufficialmente avvio nel 1930, e fu inizialmente presieduto da Lord Beveridge. Al riguardo, cfr. *Prices and Wages in England From the Twelfth to the Nineteenth Century*, a cura di W. BEVERIDGE, London 1939.

<sup>71</sup> Cfr. E. J. HAMILTON, *Use and Misuse of Price History*, in "The Journal of Economic History", Vol. 4, *Issue supplement: the task of Economic History* (dic. 1944), pp. 47-60, p. 47.

<sup>72</sup> Sulla non neutralità dei prezzi, e sulle cautele che è necessario utilizzare nell'impiegarli come fonti storiche, rimando alle sempre attuali osservazioni di R. BAEHREL, *Economie et histoire. A propos des prix*, in "Eventail de l'histoire vivante. Hommage à Lucien Febvre", Vol. I, Paris 1953, pp. 287-310; W. KULA, *Problemi e metodi di storia economica*, Milano 1972; K. POLANYI, *The Great Transformation*, New York 1944; A. ROTSTEIN, *Karl Polanyi's Concept of Non Market Trade*, in "The Journal of Economic History", Vol. 30, *Issue 1: the task of Economic History* (marzo 1970), pp. 117-26; D. NORTH, *Markets and Other Allocation Systems in History. The Challenge of Karl Polanyi*, in "The Journal of European Economic History", n. 3 (1977), pp. 703-16.

<sup>73</sup> Per una ricostruzione sommaria del clima intellettuale e politico in cui andò sviluppandosi la *Price History* quale settore disciplinare indipendente in seno alla storia economica, rimando alle riflessioni sviluppate da G. GUERZONI, *From The History of Prices to The Histories of Price*, cit.

precisi e consolidati, che è più che mai opportuno tenere in debita considerazione qualora ci si avvicini a questo peculiare settore disciplinare ed alle sue euristiche di ricerca<sup>74</sup>.

Conviene, dunque, riassumere sinteticamente tali presupposti teorici.

La *Price History* tradizionalmente praticata, anzitutto, o è *storia seriale*, oppure non è<sup>75</sup>. Essa, in altri termini, si basa sull'aggregazione di un'ingente massa di dati e sulla contestuale predisposizione di serie storiche il cui potere esplicativo è, in genere, ritenuto direttamente proporzionale alla *lunghezza* dell'arco temporale ricoperto, con un'attenzione soltanto marginale alle oscillazioni di breve o brevissima durata dei valori raccolti<sup>76</sup>.

La storia dei prezzi, inoltre, affonda le sue radici sull'analisi privilegiata di salari e prezzi relativi a panieri di beni di prima necessità<sup>77</sup>, ciascuno considerato al suo interno perfettamente omogeneo<sup>78</sup> e passibile di divenire oggetto di comparazione, o di aggregazione, con serie analoghe relative ad altri ambiti geografici<sup>79</sup>.

Nell'ottica della storia dei prezzi convenzionalmente intesa, infine, la conoscenza approfondita del contesto economico e sociale entro cui avvengono gli scambi è giudicata in larga misura irrilevante ai fini dello studio dei fenomeni posti sotto esame e della loro evoluzione nel tempo<sup>80</sup>. Siffatto programma di ricerca, infatti, è per sua natura portato a prescindere dalla considerazione dei *meccanismi ex ante* posti alla base della formazione dei prezzi raccolti, concentrandosi, piuttosto, sull'esame del loro andamento nella lunga durata, ritenuto *a priori* un buon indicatore delle fasi congiunturali attraversate dai sistemi economici oggetto di studio.

---

<sup>74</sup> Al riguardo si veda anche A. V. JUDGES, *Scopi e metodi della storia dei prezzi*, in "Rivista Storica Italiana", LXIII (1951), Vol. II, pp. 162-79.

<sup>75</sup> Sulla storia seriale rinvio al classico lavoro di F. FURET, *L'histoire quantitative et la construction du fait historique*, cit., ed alla più recente rivisitazione condottane da B. LEPETIT, *L'histoire quantitative: deux ou trois choses que je sais d'elle*, cit., e ID., *Séries longues, histoire longue*, cit.

<sup>76</sup> La scarsa attenzione dedicata dalla storia dei prezzi alle oscillazioni di breve durata fu rimarcata, con acuta lucidità, negli anni Sessanta da R. ROMANO in ID., *Introduzione a I prezzi in Europa dal XIII secolo a oggi*, Torino 1966, p. XIX.

<sup>77</sup> Si tratta, in genere, dei prezzi di cereali, burro, vino, birra. Sull'annosa questione della conversione dei prezzi in grammi d'oro e d'argento, si vedano F. BRAUDEL-F. SPOONER, *Prices in Europe from 1450 to 1750*, in "The Cambridge Economic History of Europe", Vol. IV: "The Expanding Europe in the Sixteenth and Seventeenth Centuries", a cura di E.E. RICH-C. H. WILSON, Cambridge 1967, pp. 374-486.

<sup>78</sup> Sui presupposti di omogeneità dei beni e dei servizi di cui vengono ricostruite le serie dei prezzi rimando ancora a G. GUERZONI, *From The History of Prices to The Histories of Price*, cit.

<sup>79</sup> Sull'enfasi che la storia dei prezzi attribuisce ai processi di aggregazione e comparazione, cfr. *Ibidem*. Un recente tentativo di effettuare una rivisitazione globale della storia economica italiana sei-settecentesca a partire da una comparazione delle serie salariali di molte città italiane si ritrova in P. MALANIMA, *Le crisi in Italia e la crisi del Settecento*, in "Società e storia", n. 100-101 (2003), pp. 373-386.

<sup>80</sup> Felici eccezioni in tal senso sono costituite dai lavori di G. PARENTI, *Prime ricerche sulla rivoluzione dei prezzi in Firenze*, Firenze 1939, ID., *Prezzi e mercato del grano a Siena*, Firenze 1942; A. DE MADDALENA, *Prezzi e aspetti di mercato a Milano durante il secolo XVII*, Milano 1949; G. L. BASINI, *op. cit.*; M. A. ROMANI, *Nella spirale di una crisi*, cit.

Per quanto la *Price History* abbia prodotto, in molti ambiti di ricerca, risultati indubbiamente fecondi ed abbia avuto il merito di rendere disponibile una mole di dati d'estrema utilità ai fini d'interpretare i *trend* di sviluppo delle economie occidentali nel lungo periodo, non per tutte le classi di *beni e transazioni*, tuttavia, un simile approccio si è rivelato - e si sta rivelando - ugualmente fruttuoso, sensato e praticabile<sup>81</sup>.

Il caso del comparto edilizio, un campo d'indagine ancor poco battuto (e non per pura coincidenza) da siffatto settore disciplinare, pare, al riguardo, doppiamente emblematico e degno d'interesse<sup>82</sup>.

Pur trattandosi di un bene di prima necessità, la casa, lo si è già rimarcato a più riprese, è una *merce* intrinsecamente disomogenea e non standardizzata, dotata, semmai, di una spiccata, evidente *personalità*<sup>83</sup>. Gli immobili milanesi di cui si sono ricostruite le vicende erano, in effetti, articoli unici, non riproducibili né, tantomeno, fra loro *commensurabili*. Sui singoli stabili e sulle loro frazioni, inoltre, gravavano spesso sistemi gestionali plurimi e stratificati (investiture livellarie, investiture semplici, sub-investiture dalla durata e dai contenuti contrattuali sensibilmente differenti) che rendono, a un tempo, estremamente difficoltoso, oltre che poco significativo<sup>84</sup>, qualsivoglia tentativo d'aggregazione dei loro

---

<sup>81</sup> Si veda, ad esempio, il caso di beni unici, rari e ricchi di significati extra-economici come i prodotti artistici, da qualche decennio oggetto di crescente attenzione da parte degli storici economici e sociali: cfr., al riguardo, R. GOLDTHWAITE, *Ricchezza e domanda nel mercato dell'arte*, cit.; *Arte, committenza ed economia a Roma e nelle corti del Rinascimento*, a cura di A. ESCH-C. L. FROMMEL, Torino 1995; *Art Markets in Europe, 1400-1800*, a cura di M. NORTH-D. ORMROD, Aldershot 1998; I. CECCHINI, *Quadri e commercio a Venezia durante il Seicento: uno studio sul mercato dell'arte*, Venezia 2000; *Economia e Arte. Secc. XIII-XVIII*, Atti della XXXIII settimana di studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini" di Prato, a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 2002; G. LABROT, *Eloge de la copie: le marché napolitain (1614-1764)*, in "Annales. Histoire, Sciences Sociales", n. 1 (2004), pp. 7-38; G. GUERZONI, *I mercati dell'arte in età moderna: una prospettiva italiana*, Venezia 2004.

<sup>82</sup> Le indagini di storia dei prezzi nell'ambito dell'edilizia hanno sinora riguardato più l'andamento dei salari dei lavoratori del settore che non l'andamento dei prezzi dei manufatti costruiti. Sui salari si vedano D. SELLA, *Salari e lavoro nell'edilizia lombarda*, cit.; L. MOCARELLI, *Wages and the Labour Market in the Building Trade in 18th Century Milan*, cit. Un tentativo d'analisi invero azzardato si trova, invece, nel recente G. CLARK, *Work, Wages and Living Conditions: Building Workers in England from the Magna Carta to Tony Blair*, in «L'edilizia prima della rivoluzione industriale», cit., pp. 889-932. Sull'andamento dei canoni d'affitto e della rendita immobiliare, rimando al classico lavoro di E. LE ROY LADURIE-P. COUPERIE, *op. cit.*, ai saggi raccolti in *Le bâtiment*, nonché ai più recenti lavori di M. VAQUERO PIÑEIRO, *op. cit.*, e R. FREGNA, *op. cit.* Un felice tentativo d'analisi socio-economica della storia edilizia di una città si ritrova in R. GOLDTHWAITE, *The Building of Renaissance Florence. An Economic and Social History*, Baltimore 1980.

<sup>83</sup> Sulla personalità e i complessi significati sociali e culturali veicolati dagli oggetti rimando a M. MAUSS, *op. cit.*; M. DOUGLAS-B. ISHERWOOD, *op. cit.*; A. APPADURAI, *The Social Life of Things. Commodities in Cultural Perspective*, Cambridge 1986. Importanti spunti d'analisi relativi ai manufatti edilizi si trovano in G. LEVI, *Introduzione a L'edilizia privata nella Verona rinascimentale*, a cura di P. LANARO, cit.

<sup>84</sup> Una curva della rendita dei canoni livellari, ad esempio, sarebbe inevitabilmente fallace ed ingannevole, giacché non consentirebbe di tener conto dell'elemento in cui maggiormente si manifesta la convenienza economica di una formula contrattuale siffatta: la possibilità di accollare al livellario le spese di riparazione e

valori locativi in una sintetica curva della rendita immobiliare. A ciò si aggiunga, poi, il fatto che le case d'Antico Regime – non molto diversamente, in verità, da quelle attuali – erano articoli investiti di molteplici funzioni, a un tempo economiche ed extraeconomiche. Sotto il profilo economico, gli immobili costituivano – e costituiscono – dei *beni di consumo durevole e/o degli oggetti d'investimento*: anche con riguardo all'Età moderna, infatti, pare ragionevole ritenere che la proprietà edilizia, lungi dal rappresentare un impiego meramente conservativo della ricchezza accumulata, potesse esser percepita come un investimento redditizio, passibile di offrire guadagni per mezzo di operazioni di compravendita, funzionale alla possibilità d'accedere al credito attraverso l'accensione di mutui e ipoteche, idoneo, infine, a garantire una rendita periodica sotto forma di affitti<sup>85</sup>. Le case, inoltre, erano *istituzioni*<sup>86</sup> dotate d'importanti funzioni meta-economiche, connesse alla continuità dei patrimoni familiari, al prestigio sociale, all'esercizio del potere politico. Gli scambi edilizi di cui si è parlato in queste pagine, infine, erano inseriti in un complesso sistema di relazioni sociali, vincoli giuridici e gravami istituzionali che si riflettevano sensibilmente sul comportamento di acquirenti, venditori e inquilini, rendendo il mercato degli immobili fabbriceriali viepiù personale e personalizzabile, e sottraendolo in gran parte alle regole della pura razionalità economica e al meccanismo di perfetta, anonima ed antagonistica concorrenza postulato dalle teorie di matrice neoclassica.

In un contesto siffatto, in cui la *qualità* dei beni scambiati non era univocamente definita e le transazioni erano, a un tempo, altamente condizionate da variabili extraeconomiche e profondamente *impregnate* dei rapporti e delle convenzioni sociali in cui erano immerse<sup>87</sup>, una serie di prezzi costruita a partire da un'operazione di deliberata astrazione e *de-contestualizzazione* è destinata, in larga misura, a diventare una fonte storica eccezionalmente silenziosa, inevitabilmente parziale e difficilmente interpretabile. E' proprio nello studio delle forme di scambio economico che sfuggono all'impersonalità dei

---

miglioramento degli immobili. In aggiunta a ciò, l'estrema *mobilità* degli immobili milanesi (sottoposti a operazioni di frazionamento, accorpamento e a metamorfosi di varia natura) rende tutt'altro che agevole costruire serie storiche realmente sensate.

<sup>85</sup> Significative conferme in tal senso giungono, ad esempio, dallo studio delle strategie immobiliari condotte dalla famiglia Clerici nella Milano del Settecento: la formazione del patrimonio della casata ambrosiana, in effetti, pare aver perseguito, nel contempo, finalità di prestigio, concentrando gli investimenti nell'ampliamento del palazzo di famiglia, ma anche scopi più solidamente economici, acquisendo case e botteghe lungo i percorsi obbligati delle merci entravano in città. Al riguardo si veda L. MOCARELLI, *Ascesa sociale e investimenti immobiliari*, cit.

<sup>86</sup> Mutuo quest'espressione da C. LÉVI-STRAUSS-P. LAMAISON, *op. cit.*

<sup>87</sup> Sulla profonda contaminazione fra le relazioni economiche e i rapporti sociali rimando al concetto polanyiano di *embeddedness*: cfr. K. POLANYI, *The Great Transformation*, cit.

mercati neoclassici, in effetti, che gli strumenti analitici tradizionalmente impiegati dalla storia dei prezzi rivelano, a un tempo, tutta la loro parzialità ed i loro limiti<sup>88</sup>.

Limiti che, oltretutto, nel caso del peculiare mercato posto sotto esame paiono ancor più evidenti, posta la mancanza, già ricordata, di una *misura* sintetica funzionale a compendiare sinteticamente le differenze, o le analogie, fra le merci oggetto di scambio.

La questione dei prezzi e della loro analisi, in effetti, ne chiama inevitabilmente in causa un'altra, di pari importanza: quella del *valore*. Il prezzo, come insegnano tutti i libri di economia, è, anzitutto, una *misura del valore*. S'è visto come le case milanesi, nelle convenzioni definitorie utilizzate da architetti, notai e contabili, fossero completamente sguarnite d'indicazioni circa la loro estensione: in una parola, prive di un'unità quantitativa di misura sulla base della quale effettuare il computo del loro valore. Come *si misurava*, dunque, il valore di oggetti *sprovvisi di misura*, o meglio, misurati sulla base di convenzioni alternative rispetto all'indicazione di *quantità* precise e univocamente determinate? Una questione siffatta non investe, in verità, soltanto gli edifici d'Antico Regime: oggi come in passato, il valore delle case è determinato sulla base di criteri molteplici e variegati, solo in parte riconducibili alla loro mera estensione fisica<sup>89</sup>. Questa circostanza rende ulteriormente problematica l'applicazione, al caso in esame, degli strumenti della *Price History* convenzionale, giacché tale disciplina, per converso, costruisce le serie aggregate di cui fa uso esattamente a partire dalla considerazione di prezzi relativi a quantità unitarie ed omogenee di prodotti scambiati.

Per tutti i motivi appena segnalati, ai fini di affrontare la storia del valore delle case della Fabbrica del Duomo ho deciso, in questa sede, di tentare una parziale inversione di prospettiva rispetto alle indagini di storia dei prezzi tradizionalmente praticate. Siffatta inversione verrà operata, anzitutto, focalizzando l'attenzione sulla conoscenza delle

---

<sup>88</sup> Il legame fra storia dei prezzi e teorie economiche neoclassiche è indagato da G. GUERZONI, *From The History of Prices to The Histories of Price*, cit. Sull'opera di *de-contestualizzazione* compiuta da molte ricerche di storia dei prezzi, si vedano le acute osservazioni di M. CATTINI, *I contadini di San Felice*, cit., p. 86, laddove l'Autore, a suo tempo, affermava che "la storia dei prezzi, pur avendo offerto una messe straordinaria di osservazioni, ha per lo più evitato il problema dello studio delle strutture dei mercati urbani preindustriali. Si è così perduta l'occasione di verificare la reale portata delle informazioni trattate e i riflessi degli scambi sull'economia generale, né si sono messi i prezzi in relazione con le quantità prodotte e con quelle offerte sul mercato", sottolineando, nel contempo, l'importanza "di correlare le grandezze per una migliore intelligenza dei meccanismi sottostanti allo scambio".

<sup>89</sup> Al riguardo, rimando all'efficace veduta d'insieme compiuta da E. COLOMBO-L. MOCARELLI-L. STANCA, *Il mercato immobiliare nella Milano del Novecento: formazione e dinamica dei prezzi*, draft 2005, ove vengono sottolineate le complesse problematiche cui vanno incontro le teorie economiche finalizzate a indagare la formazione e l'andamento dei prezzi immobiliari.

logiche che influenzavano, a monte, il processo della *formazione* dei prezzi degli immobili, nella convinzione che quest'approccio sia passibile di fornire indicazioni altrettanto importanti, se non addirittura più importanti, della mera osservazione del loro andamento a partire dalla costruzione di serie storiche di lungo periodo. L'assunto da cui muove quest'indagine, infatti, è l'idea che una prospettiva analitica attenta ai processi di fissazione del *valore* dei beni e agli svariati criteri utilizzati per determinarlo<sup>90</sup> si presti particolarmente ad indagare i meccanismi di funzionamento di un mercato *sui generis* qual è quello edilizio. L'adozione di un approccio del genere, peraltro, non significa l'automatica rinuncia a qualsivoglia tentativo di analisi del *trend* – operazione che potrà divenire oggetto di future ricerche, a ciò appositamente dedicate<sup>91</sup>-, bensì di testare le potenzialità di un nuovo *iter* di ricerca e di nuovi strumenti d'indagine, compiendo questa sperimentazione proprio laddove la storia dei prezzi ha mostrato più esplicitamente i suoi nervi scoperti e le sue lacune.

Poste tali premesse, come comprendere, nel concreto, quali fossero le *grammatiche di valutazione*<sup>92</sup> alla base della formazione dei prezzi degli edifici fabbriceriali? Tale questione impone, anzitutto, di distinguere, ancora una volta, fra affitti e compravendite. Se nel primo caso la conoscenza precisa delle logiche dell'attribuzione del valore economico alle cose – alle *case* – oggetto di scambio si dimostra quantomai complessa (benché non completamente impossibile da affrontare), non così, invece, nel secondo, ove viene direttamente in aiuto la disponibilità di una fonte eccezionalmente ricca

---

<sup>90</sup> La questione della determinazione del valore delle merci e dei fattori produttivi, com'è noto, è stata al centro della teoria economica - si pensi alle riflessioni condotte, sull'argomento, da Adam Smith, David Ricardo, Karl Marx - sino alla rivoluzione marginalista di fine Ottocento. A partire dal trionfo del marginalismo, il quale fece della teoria dell'utilità marginale la pietra angolare del proprio edificio concettuale, tale questione è diventata, per converso, un argomento largamente secondario nel dibattito economico. Di recente, tuttavia, essa è stata ripresa da un innovativo programma di ricerca, denominato "economia delle convenzioni", secondo il quale l'esistenza di un mercato è strettamente correlata alla presenza di convenzioni, ovverosia di criteri di valutazione diffusi e comunemente condivisi circa la qualità ed il valore dei beni oggetto di scambio. Sulle teorie del valore nell'economia classica, cfr. J. A. SCHUMPETER, *Storia dell'analisi economica*, a cura di C. NAPOLEONI, Torino 1972, e J.-Y. GRENIER, *L'économie d'Ancien Régime. Un monde de l'échange et de l'incertitude*, Paris 1996, pp. 17-141; sull'economia delle convenzioni, cfr. J.-P. DUPUY-F. EYMARD-DUVERNAY-O. FAVEREAU -A. ORLÉAN-R. SALAIS-L. THÉVENOT, *L'économie des conventions*, in "Revue économique", vol. 40 n° 2, mars 1989, p. 141-145, L. BOLTANSKI-L. THÉVENOT, *op. cit.*, O. FAVEREAU-O. BIENCOURT-F. EYMARD-DUVERNAY, *Where do markets come from? From (quality) conventions!*, in "Conventions and Structures in Economic Organization", a cura di O. FAVEREAU-E. LAZEGA, Cheltenham 2002, pp. 213-52.

<sup>91</sup> Per molti immobili fabbriceriali, infatti, si dispone di dati sufficientemente continuativi da consentire un'analisi di lungo periodo dei loro prezzi.

<sup>92</sup> Riprendo, ancora una volta, il concetto di grammatica utilizzato da M. FOUCAULT, *op. cit.*

d'informazioni: le stime compiute dagli architetti e dagli ingegneri della Fabbrica del Duomo in occasione di operazioni di acquisto o di vendita.

Durante l'Età moderna, non diversamente da quanto accade oggi, gli immobili erano, infatti, sottoposti ad una valutazione – una *stima*, per l'appunto - effettuata da esperti deputati a stabilirne il prezzo. Le perizie prodotte da tali soggetti, spesso straordinariamente precise ed accurate, corredate da disegni e annotazioni, costituiscono delle fonti d'eccezionale importanza per comprendere quali elementi entrassero in gioco nel decidere il valore da assegnare ai manufatti dell'edilizia urbana<sup>93</sup>.

Conviene, però, iniziare questo *iter* sulle tracce delle origini del valore immobiliare dal caso più complesso e difficile da afferrare - quello degli affitti -, concentrando l'attenzione sulle locazioni "a pigione", e ricercando fra i documenti<sup>94</sup> frammenti indiziari dei criteri posti alla base della formazione dei canoni degli stabili concessi secondo tale sistema gestionale. Per quanto gli affitti semplici – lo si è visto nel terzo capitolo – riflettessero con una certa sensibilità i più ampi cicli economici e demografici urbani, è altrettanto vero, tuttavia, che i singoli canoni erano passibili di subire oscillazioni più o meno ampie<sup>95</sup> che tracciavano una sorta di *storia individuale* di ciascuna casa, rispecchiando, oltre alle modalità giuridiche d'occupazione<sup>96</sup>, anche le sue caratteristiche materiali e l'identità dei suoi abitanti.

In effetti, la *qualità delle cose* e la *qualità delle persone*, e la loro evoluzione nel tempo, sembrano esser state variabili affatto neutrali – benché difficilmente quantificabili in termini assoluti – ai fini della determinazione dei prezzi locativi fabbriceriali.

Conviene esplorare la rilevanza di tali variabili cominciando dal primo fattore menzionato: quali erano gli elementi fisici e intrinseci suscettibili d'influenzare il valore delle case milanesi? S'è già accennato a più riprese come la superficie dei beni oggetto di scambio non fosse pressoché mai indicata dai documenti d'archivio. Ma anche qualora fosse esplicitata, essa non sembra esser stata in grado d'incidere in modo decisivo – e ancor meno esclusivo - sull'entità del canone d'affitto.

---

<sup>93</sup> Sull'utilità di tali fonti ai fini della ricostruzione delle concezioni del valore immobiliare, cfr. R. CURTO, *Da un'idea convenzionale di valore al valore di rendimento: estimi e significati della proprietà urbana tra Settecento e Ottocento a Torino*, in "Storia urbana", n. 71 (1995), pp. 67–87.

<sup>94</sup> Si tratterà, soprattutto, di atti notarili, registri contabili e documenti prodotti dagli amministratori e dai funzionari della Fabbrica del Duomo. La loro collocazione archivistica sarà fornita in occasione di ogni riferimento specifico.

<sup>95</sup> Talora in controtendenza rispetto al *trend* generale.

<sup>96</sup> S'è visto nel Capitolo 3, infatti, come le capacità di anticipazione e/o di reazione di ciascun immobile alle sollecitazioni della congiuntura dipendessero anche, e soprattutto, dal regime contrattuale cui era sottoposto.

Emblematico è, al riguardo, il caso degli spazi commerciali del mercato di Piazza Duomo. Un'istantanea datata 1619<sup>97</sup> consente di osservare, per tredici "siti" di vendita, il rapporto fra la loro estensione e il canone cui erano locati quell'anno<sup>98</sup>.

Come la Tabella XXXII documenta in modo esplicito, la grandezza dimensionale dei beni locati non aveva alcun rapporto diretto col loro valore economico: non solo gli spazi più ampi (su tutti, il n. 11) erano affittati a prezzi più bassi di altri siti dall'estensione più ridotta, ma un'uguale superficie poteva corrispondere a valori locativi sensibilmente differenti. Lo stesso può dirsi - passando dagli spazi non costruiti agli stabili edificati - per il numero di vani e d'ambienti: s'è visto, infatti, come nella casa "alle Quattro Marie" appartamenti di analoga taglia dimensionale - dotati, cioè, dello stesso numero di stanze - fossero affittati a canoni eccezionalmente variegati<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> I siti di vendita su Piazza Duomo e sul Verzaro, peraltro, variarono spesso di dimensioni, anche, e soprattutto, in ragione delle continue sollecitazioni cui il cantiere della cattedrale sottopose l'area compresa fra le due piazze.

<sup>98</sup> E' interessante osservare, al riguardo, come i siti di vendita sulla Piazza del Duomo fossero locati a cifre estremamente variegatae, comprese, nel 1619, fra un valore minimo di 74 Lire imperiali (il n. 18 verso i fondegari, sprovvisto, però, di "posteriore") e un valore massimo di 495 Lire imperiali (il n. 4 verso i fondegari): cfr. Registro 1323. Si tratta, in ogni caso, di cifre di tutto rilievo, se si pensa che, lo stesso anno, l'appartamento n. 25 alle Quattro Marie, composto da una bottega, sei vani, un fondaco e una cantina era locato a 450 Lire imperiali (cfr. Tabella XVII).

<sup>99</sup> Basti citare, al riguardo, il caso della tipologia di appartamenti più ricorrente all'interno del caseggiato: quelli composti da sei vani, una bottega, un fondaco e due cantine. Gli appartamenti rispondenti a siffatta tipologia morfologica (si tratta dei numeri 10, 11, 12, 14, 22: cfr. Tabella XV), l'anno 1620 furono affittati, rispettivamente, a 1050, 1049, 700, 1100, 650 Lire imperiali.

**Tab. XXXII: Misure e canoni d'affitto di alcuni spazi di vendita a sinistra del Duomo (1619)**  
*Fonte: AVFD, Registro 1323.*

N. DELLO SPAZIO	DIMENSIONI (*)		CANONE ANNUO (in Lire imperiali)
	Braccia quadre milanesi	Metri quadrati	
1	9	3,2	230
3	9	3,2	315
7	10	3,5	495
9	14	5,0	310
11	22	7,8	225
13	9	3,2	358
14	9	3,2	370
15	10	3,5	225
16	10	3,5	191
21	14	5,0	80
22	4	1,4	36
25	8	2,8	123
26	8	2,8	170

(\*) Le dimensioni qui riportate si riferiscono allo spazio (in genere dotato di banchetto) in via esclusiva e stringente destinato alla vendita; ciascun sito, poi, aveva anche un "posteriore", ovvero una sorta di retrospazio che fungeva da rudimentale magazzino per le merci commerciate. L'estensione dei posteriori, tuttavia, non è mai menzionata dai documenti.

Diverso è, invece, il *potere economico* esercitato da altre due variabili *materiali*: la collocazione e l'esposizione delle unità immobiliari nello spazio circostante. Al riguardo gli atti notarili parlano chiaro: a parità di caratteristiche strutturali, una "bottega" sita in San Michele sotto il Duomo, cuore nevralgico degli affari e dei commerci, era dotata d'un valore locativo superiore a una bottega posta in una parrocchia più defilata<sup>100</sup>. Quest'affermazione, per quanto abbondantemente suffragata dai dati d'archivio, richiede, tuttavia, un'indispensabile precisazione: dalle prime evidenze empiriche – seppur le informazioni fabbriceriali, giova ricordarlo ancora, patiscano gli effetti distorsivi della mancata copertura di tutte le parrocchie cittadine –, la rendita immobiliare urbana pare non essersi distribuita secondo cerchi perfettamente concentrici, da un *centro* costoso a una *periferia* via via meno cara. S'è già avuto modo di dire, infatti, come il rapporto fra centro e periferia, quantomeno nel caso milanese, fosse tutt'altro che univoco o lineare. I settori

<sup>100</sup> Valga, per tutti, il caso di due botteghe, entrambe affittate a pigione, la prima ubicata in San Michele sotto il Duomo, vicino al Camposanto, la seconda sita nella parrocchia di San Giorgio al Palazzo, nella circoscrizione di Porta Ticinese. Nel 1632 la prima (una bottega con fondaco e cantina) era affittata a 375 Lire imperiali, mentre la seconda, all'apparenza identica, era locata a 60 Lire imperiali (cfr., rispettivamente, Cart. 236, f. 377, e Cart. 258, f. 4). Il divario fra i canoni delle botteghe dell'iper-centro e quelli delle botteghe poste nelle altre parrocchie era acuito anche dal fatto che – particolare, questo, affatto trascurabile – non di rado le botteghe periferiche erano locata a livello.

più rappresentativi dell'economia ambrosiana del XVI e XVII secolo – il comparto tessile, per un verso, e quello distributivo e commerciale, per l'altro – erano, in effetti, capillarmente diffusi nello spazio cittadino, tant'è che il cronista Carlo Torre, sul finire del Seicento, rimarcava come, lungo le vie del capoluogo lombardo, “tante numerose genti” producessero e trafficassero “in varii Esercizij, [...] acciò habbiano i Cittadini comodi posti, à provedersi di ciò che è loro bisognevole, senza ridursi nel centro d'essa”<sup>101</sup>.

La massiccia presenza, entro le mura urbane, di poli produttivi e commerciali d'analogia importanza e di pari rilievo rispetto all'iper-centro contribuiva, di conseguenza, a far sì che la rendita degli stabili ad uso lavorativo – delle “botteghe” – fosse relativamente dispersa nello spazio cittadino<sup>102</sup>. Qualora, poi, si trattasse puramente di alloggiare, anziché di lavorare, i rapporti fra centro e periferia s'invertivano pressoché completamente, poiché l'allontanamento dal trafficato cuore economico della città tendeva a tradursi in un fattore di apprezzamento passibile d'incrementare sensibilmente il valore locativo delle “case”<sup>103</sup>.

Se, quantomeno a livello parrocchiale, gli effetti della cosiddetta *rendita di posizione*<sup>104</sup> paiono, dunque, non uniformemente distribuiti sul suolo cittadino, più immediatamente percepibile – seppur a condizione di adottare una scala d'osservazione più ridotta – risulta, invece, l'impatto economico di un altro elemento parimenti riconducibile alla materialità degli oggetti dello scambio: l'esposizione e la collocazione degli ambienti e dei vani in seno a ciascuna unità edilizia. Tanto per le stanze ad uso residenziale, quanto per i locali adibiti ad uso di “bottega” – in specie se di sola vendita – l'esposizione “su strada” era, fra

---

<sup>101</sup> C. TORRE, *op. cit.*, p. 225.

<sup>102</sup> Così nel caso, ad esempio, delle botteghe site in altri due importanti centri produttivi e commerciali della città: il Carrobbio di San Lorenzo Maggiore e il Laghetto di Santo Stefano in Brolo. In quel caso il divario cogli affitti delle botteghe ubicate nell'ipercentro era sensibilmente meno marcato di quanto accadesse con le parrocchie dal profilo meno commerciale. Prendendo come riferimento cronologico l'anno 1633, e assumendo come unità d'analisi 4 “botteghe con due superiori”, la prima appartenente al “circuitto del Camposanto” (si tratta della n. 1: Cart. 237, f. 407), la seconda sita nella parrocchia di San Giorgio al Palazzo (Cart. 258, f. 4), la terza posta al Carrobbio di Porta Ticinese (Cart. 258, f. 4), la quarta ubicata nella sostra al Laghetto di Santo Stefano, è interessante osservare come i loro canoni ascendessero, rispettivamente, a 240, 60, 150 e 150 Lire imperiali.

<sup>103</sup> Basti citare, al riguardo, l'esempio di una casa con sette stanze, cucina e cantina sita nel centralissimo “Pasquirolo”, nella contrada delle Quattro Marie: nel 1632 l'unità immobiliare in questione era affittata a 396 Lire imperiali (cfr. Cart. 236, f. 396); lo stesso anno, la casa alla Strada Marina in San Babila di fuori, dotata di pari ampiezza (complici le difficoltà ad affittarle, le due botteghe presenti nello stabile erano state temporaneamente “murate”) era locata a 575 Lire imperiali (cfr. Tabella XIX). Peraltro il valore locativo della prima casa si mantenne, per tutto il quarantennio 1610-1650, sempre al di sotto di quello della seconda (cfr. Cart. 230, 231, 236, 248).

<sup>104</sup> La teoria della rendita di posizione è stata formulata, com'è noto, dall'economista e geografo tedesco Von Thunen all'inizio dell'Ottocento: cfr. J.H. VON THUNEN, *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Hambourg 1826.

tutti i possibili “affacci”, quella più penalizzante, e dunque la meno costosa. Viceversa per l’affaccio “su piazza”, nel caso delle botteghe<sup>105</sup>, e per quello “su corte”, nel caso delle “camere”.

Considerazioni analoghe valgono, poi, per i vani posti “di sopra a molte scale”: indipendentemente dalla loro grandezza, le camere agli ultimi piani erano locate – spesso, ma non sempre, *sub*-locate – a canoni sensibilmente inferiori rispetto alle stanze ai piani inferiori. Per convincersene, valga la lettura della “Nota” qui di seguito riportata, stilata nel 1632 dall’architetto e dal “fattore” della Fabbrica in occasione dell’ “apprensione” che l’ente operò sullo stabile di un suo debitore, il già citato Gio Antonio Remondino<sup>106</sup>, ubicato nella parrocchia di San Lorenzo Maggiore in Porta Ticinese.

**“Nota delle persone che abitano nella casa di Giovanni Antonio Remondino sita al Carrobbio di Porta Ticinese”, appresa dalla Fabbrica del Duomo nel 1632**

Fonte: AVFD, Cart. 258, f. 4

---

Camera al primo superiore verso l’ostaria	L. 40
Due camerini al primo superiore verso la contrada di S. Bernardino	L. 90
Una camera al secondo superiore	L. 29
Un camerino al secondo superiore verso corte	L. 20
Una camera al secondo superiore verso il Carobio	L. 24
Una camera verso l’osteria sopra di molte scale	L. 20
Una camera verso il Carobio di sopra molte scale	L. 15
Una camera sopra di molte scale	L. 16
Un camerino di sotto	L. 18
Filippo Romanone ufficiale di Provvisione due camere al secondo superiore	L. 48
Giulio Colosso zavatino una bottega verso il Carobio con mezanello et fondaco annesso, et duoi superiori	L. 150
Più per un’altra bottega anessa con mezanello	L. 110
Gio. Batta Visconte Barbiero una bottega sopra la porta verso il Carobio, duoi lochi in terra et canepa	L. 230
Gioanni Bianco merzaro una bottega verso la contrada di S. Bernardino con duoi superiori piccioli	L. 60

Le due botteghe migliori con li superiori verso il Carobio quali sono li più belli siano in detto sedime sono vodi.

---

<sup>105</sup> Valga, per tutti, l’esempio di due appartamenti di casa attigui e di dimensioni analoghe (una bottega, sei stanze, una cantina e un fondaco): il n. 5 e il n. 6 siti nel “circuitto del Camposanto”. Se il primo, dotato di bottega “su piazza”, nel 1620 era affittato a 1550 Lire imperiali (cfr. Registro 1323), il secondo, munito di “bottega su strada”, lo stesso anno era locato a 1300 Lire imperiali (cfr. Cart. 236, f. 310).

<sup>106</sup> Come si ricorderà, Gio Antonio Remondino, di professione pattaro, era il fittabile principale della casa alle Quattro Marie: su questo punto cfr. § 3.3.

Se i canoni danno segno di diminuire man mano che si sale di piano, è immediato osservare, però, come l'esposizione delle singole unità abitative sembri giocare un ruolo altrettanto rilevante nel determinare il loro valore locativo: per i lotti muniti di bottega, l' "affaccio" sul Carrobbio di Porta Ticinese – uno dei più importanti luoghi di mercato della città – era, indubbiamente, un fattore di apprezzamento e di rivalutazione, mentre, per converso, le "camere" più care e costose erano, per ogni piano, quelle più tranquille e silenziose, esposte sulla corte interna o sulla contrada di San Bernardino<sup>107</sup>.

Parimenti interessante e degno di nota è, inoltre, il fatto che, per quattro unità immobiliari, l'architetto si sia premurato d'indicare esplicitamente i nomi dei loro occupanti – ed in tre casi anche la loro professione –, come a dire che la loro identità costituiva un'informazione rilevante ai fini della comprensione dell'entità del canone degli alloggi loro affittati.

Su questo punto si tornerà fra breve. Ora conviene, invece, porre attenzione alla rilevanza economica di altri *fattori materiali* che la fonte appena citata chiama direttamente in causa: la presenza di "canepe", "fondaci" e "mezzanelli".

S'è già avuto modo di dire come il grado di *comfort* e di funzionalità degli immobili ambrosiani risultasse da dettagli architettonici e strutturali quali, per l'appunto, cantine, fondaci, magazzini, cassi e "cassine", e, ancora, solai, stalle, pozzi, cisterne, necessari, cucine, scale, loggiati, portici, corti e "caminate", in specie se "ad uso esclusivo" o "particolare"<sup>108</sup>. La loro eventuale esistenza era passibile d'influenzare il valore locativo degli stabili? Indubbiamente sì.

A conferma di ciò valga, anzitutto, il seguente documento, riassuntivo dei canoni delle botteghe del "circuito del Camposanto" correnti l'anno 1641.

---

<sup>107</sup> Tant'è che l'unità abitativa meno costosa dello stabile è la "camera verso il Carrobbio di sopra molte scale" affittata a 15 Lire l'anno. Un'ulteriore conferma dell'importanza dell'esposizione dei singoli ambienti ai fini della determinazione del prezzo locativo è data dal fatto che, spesso e volentieri, i notai si premuravano d'indicare con precisione gli affacci delle "camere" e dei "luoghi". Valga, per tutte, la seguente descrizione, contenuta in un atto d'investitura semplice siglato su una casa in San Michele sotto il Duomo nel 1642: "sala cum canepa subterranea quae est a manu sinistra ad ingressum portae, et habet duas fenestras respicientes in curtem. Item de cameris duabus quae sunt supra tres scalas parvas pariter à manu sinistra, et quorum una habet duas fenestras respicientes in contrata, et altera est annexa, et habens fenestram respicientem versus scalam": cfr. Cart. 237, f. 463.

<sup>108</sup> Si veda, per tutti, l'esempio di un atto notarile datato 1640, relativo all'affitto di tre botteghe con superiori site nella parrocchia di San Bartolomeo, affittate "con la ragione di usare il cortino inferiore e il pozzo": cfr. Cart. 269, f. 19.

**“Notta di quello che pagano le botteghe nel circuito del Camposanto cominciando dal fondegaro Bonfanti e andando dalla Piazza del Verzaro, e dal Verzaro verso le Quattro Marie”, anno 1641.**

Fonte: AVFD, Cart. 237, f. 462.

Tipologia di immobile	Canone annuo (in Lire imperiali)
La prima bottega picciola senza superiori et sive canepa, ad uso postaria	135
La n. 2 dell'istessa qualità	300
La n. 3 simile alla sodetta	235
La n. 4 simile alla sodetta	280
La n. 5 con suoi superiori et inferiori et canepa	960
La n. 6 et n. 7 con suoi superiori et inferiori sive canepa et fondaco	650
La n. 8 con superiori et inferiori sive canepa et fondaco	600
La n. 9 che fa cantone con due facce, et la n. 10 con superiori et inferiori et fondaco annesso	2025
La n. 11 con superiori, fondaco et canepa sotto	900
La n. 12 con superiori et canepa sotto	620
La n. 13 con superiori, fondaco et canepa sotto	1025
La n. 14 con superiori et canepa sotto	860
La n. 15 con superiori et canepa sotto	830
La n. 16 con superiori et canepa sotto	545
La n. 17 con superiori et canepa sotto	750
La n. 18 con superiori et canepa sotto	662
La n. 19 con superiori et canepa sotto	325
La n. 20 con superiori et canepa sotto	430
La n. 21 con superiori et canepa sotto	380
La n. 22 con superiori et canepa sotto	405
La n. 23 con superiori et canepa sotto	345
La n. 24 con superiori et canepa sotto	380
La n. 25 con superiori et canepa sotto	460

Per quanto i valori locativi riportati nella “Nota” siano eccezionalmente variegati – ad ulteriore conferma del fatto che ciascuna unità immobiliare era, letteralmente, una *cosa* (una *casa*) *a sé* -, è immediato osservare, nondimeno, come i lotti dotati di fondaco e cantina risultassero, a parità di numero di vani, sempre e comunque più costosi rispetto agli altri<sup>109</sup>.

Nel caso degli spazi ad uso esclusivamente alloggiativo e residenziale, poi, il *peso* economico degli indicatori del *comfort* abitativo appena ricordati si manifesta in modo ancor più diretto ed immediatamente percepibile. Laddove si trattasse d'affittare unità immobiliari “colla ragione esclusiva” del “cortino”<sup>110</sup>, del pozzo, della cisterna, del

<sup>109</sup> A conferma dell'importanza delle cantine e dei fondaci, valga la seguente richiesta (accolta dal Capitolo fabbriceriale) di riduzione dell'affitto di un botteghino da un'investitura all'altra (da L. 321 a L. 260), perché “il botteghino è senza il luoco annesso in terra come hanno l'altre boteghe tutte vicine”: cfr. Cart. 237.

<sup>110</sup> Cfr. Cart. 235, f. 283, 1605.

necessario, di stalle, anditi, scale, cucine o loggiati, i notai fabbriceriali indicavano esplicitamente come siffatti elementi esercitassero un ruolo capitale – in senso, ovviamente, positivo - nella formazione del valore locativo. Lo stesso dicasi nel caso di cantine e solai<sup>111</sup>, per il cui godimento si era disposti a pagare di più<sup>112</sup>.

Più complesso è, invece, comprendere l'influenza sulla rendita immobiliare esercitata dall'attività di riparazione condotta dalla Fabbrica. S'è già detto come gli interventi di manutenzione fossero, in linea generale, procrastinati il più possibile dagli amministratori dell'ente; ma anche qualora fossero intrapresi, la loro realizzazione non contribuiva necessariamente a *rivalutare* gli stabili su cui erano effettuati, quantomeno non nei termini di una crescita del loro valore locativo<sup>113</sup>.

Ancora differente è, infine, il caso degli spazi edificati *ex novo*: la predisposizione e l'approntamento di una stalla, di una “camera” o di un fondaco esplicitamente indicati come “noviter constructi” poteva, in effetti, far lievitare sensibilmente il canone da un'investitura all'altra<sup>114</sup>. Il fenomeno contrario – una riduzione del canone – aveva luogo per gli stabili in cattivo stato di conservazione, a condizione, però, che fossero affittati a locatari di lunga, o lunghissima data: in quel caso soltanto, la Fabbrica – anziché intraprendere le dovute riparazioni - si risolveva a rifondere all'inquilino i danni *materiali* e *sociali* derivanti dalla “poca buona apparenza, et decoro” dell'immobile concedendogli una riduzione del canone locativo<sup>115</sup>.

---

<sup>111</sup> La presenza di un solaio contribuiva in misura talora decisiva ad innalzare il valore locativo di un immobile: non è un caso, infatti, che l'appartamento più caro nella casa alle Quattro Marie fosse il n. 9, l'unico dotato di due solai (cfr. Tab. XV). È interessante confrontare il valore del suo canone con quello dell'appartamento n. 16, del tutto analogo al primo fatta eccezione per l'assenza di solaio: se, per non fare che un esempio, l'anno 1615 il n. 9 fu affittato a 1730 Lire imperiali, il medesimo anno, invece, il n. 6 fu locato alla cifra, decisamente inferiore, di 570 Lire (cfr. Tabella XVII).

<sup>112</sup> Si veda, per tutti, il memoriale redatto nel 1637 dall'offellaro Carlo Antonio Peroni, affittuario di una casa e bottega al principio della Contrada de' Pattari sopra la punta dell'Agnello, nella parrocchia di San Raffaele, in cui il Peroni sostiene di aver accettato di sostenere un affitto più alto del dovuto “pel solo fatto di poter godere de la canepa”, chiedendo quindi “siino fatte le dovute riparazioni à la detta canepa, et di ritener sopra i fitti l'importanza di tale danno, non essendo di giustitia che se non gode intieramente la casa affittata per colpa del locatore, habbi da pagar intieramente li fitti”. Cfr. Cart. 284, f. 658b.

<sup>113</sup> Si deve ricordare, al riguardo, che le riparazioni venivano generalmente effettuate con materiali già usati, il che, presumibilmente, non si traduceva in un fattore di apprezzamento dell'immobile su cui erano effettuate.

<sup>114</sup> Un esempio per tutti: a fine Cinquecento, due botteghini d'asse attigui e del tutto analoghi, entrambi collocati a ridosso della Regia Corte, erano affittati l'uno a 100 Lire imperiali, l'altro a L. 70, e ciò in ragione del fatto che il primo, com'è chiaramente esplicitato nel contratto d'affitto, era “novamente fatto”: cfr. Cart. 235, f. 242.

<sup>115</sup> Valga, per tutti, il caso di Giulio Cesare Ghiringhelli, “antiano fittabile” della Fabbrica, cui l'ente concesse una riduzione dell'affitto, “essendo la casa vecchia”: cfr. *Occorrenze particolari*, Ghiringhelli Giulio Cesare.

A conclusione di questa rapida panoramica, è interessante osservare come, in specie nel caso degli ambienti e degli spazi ad uso residenziale, gli elementi *intrinseci* e *materiali* che più direttamente sembrano aver esercitato un'influenza sulla formazione del valore locativo siano stati, in definitiva, esattamente gli stessi in cui s'esprimevano, come s'è visto nei paragrafi precedenti, le gerarchie e le differenze fra gli individui<sup>116</sup>.

In effetti la qualità delle *case*, lo si è già rimarcato a più riprese, era strettamente legata alla qualità – all'identità - dei loro occupanti, effettivi o potenziali. Resta da chiedersi, in ragione di ciò, se la qualificazione sociale (“casa da nobile”, “casa da ortolano”, etc.) o la destinazione professionale (bottega da “aromatario”, da “pattaro”, etc.) degl'immobili fabbriceriali – laddove indicate - condizionassero, in qualche modo, anche l'entità dei loro valori locativi.

Conviene iniziare dai beni meno *personali* e *personalizzabili*: i “siti” di vendita ad impieghi commerciali. La considerazione dei canoni gravanti, nel 1619, sui 75 spazi ubicati sul Verzaro mostra chiaramente come il loro valore non fosse direttamente correlato alla loro destinazione d'uso (cfr. Tab. XXXIII).

---

<sup>116</sup> Cfr. § 3.4.

**Tab. XXXIII: Canoni d'affitto degli spazi sul Verzaro con relativa destinazione d'uso (1619)**  
**(valori espressi in Lire imperiali)**

Fonte: AVFD, Registri 1323, 1473.

Polleria (14)	Frutta (8)	Pescheria (12)	Verdura (23)	Pane e sementi (2)	Latticini (11)	Cicoria (5)
<b>850</b>	550	106	100	220	115	105
300	500	100	100	220	<b>55</b>	<b>115</b>
230	<b>600</b>	120	90		<b>55</b>	90
150	160	<b>90</b>	75		105	55
206	190	225	110		70	<b>45</b>
80	175	110	110		102	
95	<b>50</b>	99	48		100	
<b>24</b>	<b>50</b>	<b>408</b>	35		80	
50		375	<b>30</b>		61	
55		200	135		84	
180		310	135		<b>1 200</b>	
180		120	80			
170			150			
230			150			
			180			
			190			
			130			
			130			
			<b>200</b>			
			102			
			67			
			100			
			100			

Rosso: valore massimo

Blu: valore minimo

Ad una stessa professione, in altri termini, potevano corrispondere canoni eccezionalmente variegati, il cui divario pare da ricondurre, nel caso specifico in esame, alla posizione *fisica* occupata dal singolo spazio di vendita nell'alveo della piazza del mercato.

Lo stesso dicasi per gli appartamenti di casa muniti di bottega: per non fare che un esempio, i lotti abitativi dello stabile alle Quattro Marie occupati, nel 1646, da individui esercenti la professione di "pattaro" presentavano valori locativi fra loro estremamente differenziati, compresi fra 305 e 880 Lire imperiali annue<sup>117</sup>. Così anche nel caso in cui la qualificazione dell'immobile afferisse all'identità sociale, più che a quella squisitamente professionale, dei suoi abitanti: nel sedime alla Strada Marina, l'anno 1550 la porzione "da

<sup>117</sup> Incrociando le informazioni contenute nelle Tabelle XVII e XXIII, è immediato osservare come gli 8 pattari abitanti nello stabile (ai n. 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 26) pagassero canoni estremamente differenziati, pari, rispettivamente, a 880, 705, 540, 675, 305, 390, 400, 540 Lire imperiali annue. Nello stabile v'erano, inoltre, due merzari (al n. 12 e al n. 16), i quali pagavano 640 e 540 Lire imperiali, due fondegari (al n. 9 e al n. 10: L. 1415 e L. 750), un cervellaro (al n. 8: L. 600), un ingegnere alle dipendenze della Fabbrica (al n. 11: L. 730), mentre due appartamenti (il n. 17 e il n. 22) erano vuoti.

nobile” risultava affittata a 340 Lire imperiali, contro le 345 Lire a cui era locata l’attigua “casa da massaro”<sup>118</sup>.

Gli indizi appena segnalati, dunque, invitano ad usare una duplice prudenza: da una parte, la mancata corrispondenza dei prezzi locativi alle *macro-classificazioni* indicate dai documenti costituisce l’ennesima conferma del fatto che una stessa identità socio-professionale poteva nascondere diversi livelli di fortuna, destinati ad esprimersi anche in un’estrema varietà di canoni d’affitto. Dall’altra, tali indizi inducono, nel contempo, a riflettere sull’ambiguità dei canoni locativi come indicatori del livello di benessere economico degli affittuari. Non è detto – se non entro certi limiti - che chi pagasse di più per il proprio alloggio fosse, necessariamente, più ricco degli altri, o viceversa: l’affitto non era, in altri termini, forzatamente proporzionale alle risorse economiche disponibili. La quota del reddito da destinare alla *casa*, infatti, era presumibilmente il frutto di accurati calcoli e di precise strategie di consumo e di risparmio decise e compiute in seno a ciascuna unità familiare: calcoli e strategie che, indubbiamente, la semplice considerazione dell’entità dell’affitto risultante dagli atti notarili e dai registri contabili non consente, se non in modo eccessivamente parziale ed approssimativo, di cogliere nella loro complessità. Soltanto un’indagine approfondita che si faccia carico – se possibile - di ricostruire, caso per caso, le strutture familiari in cui gl’inquilini erano inseriti, le forme di retribuzione monetaria e/o non monetaria percepite dai capi famiglia titolari del contratto d’affitto, le eventuali entrate (anch’esse monetarie e/o non monetarie) riscosse dagli altri componenti il nucleo familiare, in una parola *i vincoli di bilancio* – economico, sociale, familiare - sotto i quali ciascun affittuario effettuava (o *subiva*) le sue scelte locative potrebbe far comprendere efficacemente quale fosse l’effettiva significatività dei canoni d’affitto in qualità di indicatori del livello di vita degli abitanti della città<sup>119</sup>.

Ad ogni modo, se le macro-differenze socio-professionali non paiono marcatamente correlate ai valori locativi registrati dai notai e dai contabili di Fabbrica, ciò non significa, tuttavia, che la qualità delle persone fosse del tutto priva di un suo *peso* economico: essa, ancora una volta, *contava* non tanto nei termini, generici, di astratte appartenenze sociali o lavorative, quanto, piuttosto, nei termini, specifici, della peculiare relazione che, in seno a

---

<sup>118</sup> Cfr. Tabella XIX, § 3.5. E’ interessante osservare, al riguardo, che la “casa da nobile” era decisamente più ampia della porzione “da massaro”, ma la seconda, in compenso, possedeva due botteghe; ciò spiega, presumibilmente, il loro quasi analogo valore locativo.

<sup>119</sup> E’ anche vero che, per molte famiglie, era l’ammontare delle risorse economiche, più di ogni altro fattore, a determinare il quadro delle possibili soluzioni alloggiative: al riguardo si vedano le osservazioni di J.-F. CHAUVARD, *La propriété et l’échange*, cit., pp. 61 e ss.

ciascuna categoria sociale o professionale, legava il proprietario al *singolo* inquilino. Ciascun affittuario aveva un nome (spesso anche un appellativo), una cattiva o una buona fama, un mestiere più o meno regolare, rispettabile e redditizio, una rete d'ampiezza e dimensioni variabili di parenti, amici, nemici, vicini, colleghi, clienti o patroni, ed era, soprattutto, la sommatoria, inevitabilmente unica ed irripetibile, di tali elementi *sociali e relazionali* a fare la differenza – in aggiunta, ovviamente, alla qualità intrinseca dei beni scambiati - in sede di determinazione del canone d'affitto<sup>120</sup>.

A conclusione di questa breve panoramica, si può dunque affermare che il valore locativo, lungi dal dipendere da un astratto, indefinito, metafisico e non meglio precisato “equilibrio *macroeconomico* risultante dall'incontro fra la domanda e l'offerta aggregate di abitazioni”, come vorrebbero gli approcci neoclassici al mercato immobiliare<sup>121</sup>, fosse, piuttosto, la risultante *materiale e microsociale* di singolari alchimie fra le caratteristiche intrinseche di ciascun bene, la sua localizzazione geografica, la specifica identità dei partecipanti allo scambio e, non ultima, la funzione sociale e/o economica ricoperta dal bene in oggetto nella peculiare *scala di valori* (e di valutazione) adottata da ciascun proprietario e da ciascun inquilino.

Quanto detto nel caso delle locazioni a pigione vale anche per le vendite e gli acquisti?

Per comprendere i criteri di determinazione dei prezzi d'acquisto o di vendita degli immobili fabbriceriali, lo si è già detto, viene in aiuto una fonte documentaria estremamente preziosa: le stime redatte dagli architetti e dagli ingegneri alle dipendenze dell'ente ambrosiano.

Le considerazioni qui di seguito proposte si basano, precisamente, sullo spoglio di tali testimonianze: presso l'archivio della Fabbrica, infatti, è stato possibile rinvenire una trentina di “relazioni di stima” relative al periodo 1560–1710<sup>122</sup>, correlate ad altrettante

---

<sup>120</sup> Riprendo, qui, le efficaci osservazioni di Guido Guerzoni, laddove afferma che “the identity and social status of the transactors, the context in which the negotiations occurred and the specific circumstances under which the deals were conducted are as important as the intrinsic characteristics of the goods exchanged. In the regard the price is, in many cases, the outcome of a peculiar negotiating process, which can be repeated within limits and is difficult to aggregate and compare”: cfr. G. GUERZONI, *From The History of Prices to The Histories of Price*, cit., p. 6

<sup>121</sup> Per una rassegna delle analisi empiriche del mercato delle abitazioni basate sul modello neoclassico si vedano B. CASE-J.M. QUIGLEY, *The Dynamics of Real Estate Prices*, in “Review of Economics and Statistics”, n. 73 (1991), pp. 50-58 e J. M. QUIGLEY, *The Economics of Housing*, in “The International Library of Critical Writings in Economics”, Vol. 85 (1-2, 1997), Elgar Reference Collection. Tali approcci sono criticamente presentati e discussi in E. COLOMBO-L. STANCA-L. MOCARELLI, *op. cit.*

<sup>122</sup> S'è deciso, in questo frangente, di ampliare l'arco cronologico comperto dalla presente ricerca di circa cinquant'anni. Ciò ha consentito di cogliere un'evoluzione nei criteri di stima altrimenti impercettibile. Le perizie analizzate sono incluse nelle Cart. 203,231,235,236,237,238,247,248,250,258,259,273,277,279,283.

transazioni (acquisti, vendite o permutate) aventi per oggetto stabili ad uso residenziale, beni a vocazione commerciale e produttiva ed edifici a destinazione “mista”.

Le perizie in questione - è bene sottolinearlo fin da subito - riguardano soltanto vendite della “piena” proprietà, ovvero acquisizioni o cessioni d’immobili in capo ai quali non esistevano dissociazioni di diritti di possesso. Laddove si trattasse di cedere o acquistare non gli immobili, bensì il *diritto eminente* di godere di una rendita immobiliare, le *grammatiche di valutazione* adottate in sede di formazione e/o negoziazione dei prezzi seguivano, presumibilmente, i dettami di un altro tipo di razionalità decisionale, all’interno della quale la qualità intrinseca dei beni giocava un ruolo soltanto marginale<sup>123</sup>.

Qualche parola, prima d’iniziare questo breve resoconto, sull’identità degli estensori dei documenti oggetto d’analisi: tutte le stime in questione furono vergate dai *capi-architetti* di Fabbrica, ovvero dagli stessi progettisti succedutisi, nel periodo in esame, alla direzione dei lavori del cantiere della cattedrale cittadina<sup>124</sup>. Pur trattandosi di esperti “di parte”, stipendiati dalla Fabbrica del Duomo e, come tali, inclini a tutelare gl’interessi dell’istituzione presso la quale lavoravano, è possibile ipotizzare che il *know how* di cui erano depositari<sup>125</sup>, unito alle ridotte opportunità dei potenziali acquirenti o venditori di far effettuare delle controperizie e, non ultimo, all’ampio potere esercitato dall’ente nella vita politica e socio-economica della città, contribuisse a rendere il giudizio di tali

---

<sup>123</sup> Trattandosi dello scambio di *diritti immateriali*, e non di *beni materiali*, le caratteristiche intrinseche dei beni su cui insistevano i diritti, presumibilmente, erano giudicate irrilevanti ai fini della determinazione del prezzo di acquisto o di vendita. Su questo punto, cfr. le pagine seguenti.

<sup>124</sup> Tra i periti estimatori figurano, in effetti, molti tra i più rinomati architetti ed ingegneri cinque-seicenteschi operanti in area milanese e lombarda: tra essi, Lelio e Carlo Buzzi, Francesco Maria Ricchino, Gerolamo e Giuseppe Quadrio, Fabio e Giulio Mangone, Alessandro Bisnati. Sulle loro imprese architettoniche, cfr. P. MEZZANOTTE, *L’architettura da Francesco Maria Ricchino al Ruggeri*, in SdM, Vol. X, Roma, 1953, pp. 441-78, e P. MEZZANOTTE-G. C. BASCAPÈ, *op. cit.*, pp. 56-66. Sui molteplici ruoli ricoperti da tali figure si veda A. BIRAL-P. MORACHIELLO, *Immagini dell’ingegnere tra Quattro e Settecento. Filosofo, soldato, politecnico*, Milano, 1984. Come accadeva presso altre istituzioni e in altre realtà territoriali, non era infrequente che simili professionisti potessero esser chiamati, nello stesso arco temporale, a ricoprire incarichi di grande prestigio ed a svolgere attività quotidiane di basso profilo, a dirigere importanti cantieri e, insieme, a presiedere a ordinarie operazioni di riparazione o di compravendita di case e botteghe. Su questo punto si vedano, a titolo d’esempio, le disparate ed eclettiche attività svolte dagli architetti al servizio delle corti estensi cinquecentesche, nonché i modesti lavori effettuati dal celebre artista Lorenzo da Bologna nel contado vicentino a fine Quattrocento cui fanno riferimento, rispettivamente, G. GUERZONI, *Aspetti organizzativi*, cit., e L. CLERICI, *Tra storia socio-economica e storia dell’arte: Lorenzo da Bologna nella campagna vicentina di fine Quattrocento e Bartolomeo Montagna nel duomo di Vicenza*, in “Ricerche di storia sociale e religiosa”, n. 59 (2001), pp. 121-170.

<sup>125</sup> Allo stato attuale degli studi, come s’è già detto, manca, purtroppo, un’indagine sullo status socio-professionale degli architetti milanesi e sulle loro modalità di reclutamento. Gli unici lavori disponibili sono quelli, classici, di M. G. PERER, *op. cit.*, e di A. SCOTTI TOSINI, *Il Collegio degli Architetti, Ingegneri ed Agrimensori tra il XVI e il XVIII secolo*, cit.

professionisti, di fatto difficilmente sindacabile o controvertibile, una sorta di *communis aestimatio* accettata da tutti i partecipanti allo scambio.

L'esame degli atti di compravendita correlati alle perizie esaminate ha mostrato, in effetti, come, in oltre il 90% dei casi, il prezzo effettivamente praticato nelle transazioni fosse pienamente conforme a quello *teorico* stabilito nelle stime. Avvalendosi dell'autorevolezza dei suoi estimatori e, insieme, del suo forte potere contrattuale, la Fabbrica imponeva, perciò, un prezzo che veniva raramente negoziato o contestato dagli altri partecipanti allo scambio<sup>126</sup>.

Conviene, ora, addentrarsi nei risultati dell'analisi compiuta. Al riguardo, un primo dettaglio merita di essere segnalato: esaminando sommariamente le stime, è possibile affermare che tra gli architetti della Fabbrica del Duomo non sussistesse alcun criterio di giudizio comunemente condiviso. A differenza della prassi seguita presso istituzioni analoghe, in cui gli amministratori si premuravano di fornire accurate istruzioni ai tecnici incaricati di effettuare la stima del loro patrimonio immobiliare<sup>127</sup>, nel caso in esame non è stato possibile rinvenire alcuna traccia dell'esistenza di un protocollo uniforme cui gli architetti e gli ingegneri fabbriceriali dovessero attenersi nello svolgimento della loro attività di valutazione<sup>128</sup>.

Di conseguenza, le perizie oggetto d'analisi si sono rivelate, tanto nella forma quanto nella sostanza, fra loro estremamente eterogenee: e ciò è vero non soltanto – come sarebbe stato naturale attendersi - per le stime redatte in diversi periodi o da soggetti differenti, ma anche per le relazioni stese a pochi anni di distanza dal medesimo individuo. L'immagine che, ad un primo sguardo, emerge dall'esame di tali testimonianze è, dunque, quella di un'estrema frammentarietà dei criteri di valutazione; anche qualora si trattasse di vendere o comprare, e non soltanto di affittare, il valore degli immobili non era dunque concepito

---

<sup>126</sup> Il forte potere contrattuale dell'ente era ulteriormente rafforzato dalla possibilità di valersi costantemente della consulenza di uomini di legge, in grado di difendere gli interessi della Fabbrica contro qualsivoglia pretesa accampata sui suoi beni immobili. Sui vantaggi derivanti dal disporre di un notaio di Fabbrica, cfr. le osservazioni compiute nel Capitolo 2.

<sup>127</sup> Si veda, per tutti, il caso della Fabbrica di S. Pietro a Roma. Nel 1662, in occasione delle operazioni di acquisto di alcuni edifici da demolire in vista della realizzazione del colonnato di S. Pietro, la Congregazione della Fabbrica elaborò un protocollo in cui si stabilì che il valore degli immobili dovesse risultare dalla valutazione congiunta dei costi di produzione e del canone d'affitto, debitamente documentato dagli "istrumenti di locatore": cfr. M. G. D'AMELIO, *Gli espropri per la costruzione del colonnato di S. Pietro a Roma*, in "Città e storia", n. 0 (2004), pp. 159-167.

<sup>128</sup> Una verifica condotta sulla documentazione relativa al Collegio degli Architetti di Milano presso l'Archivio di Stato cittadino ha evidenziato la totale assenza di manuali di stima delle case e degli immobili; assenza che, peraltro, diventa ancor più eloquente se raffrontata con l'abbondante documentazione relativa alle modalità di stima dei terreni agricoli. Gli incartamenti relativi al Collegio degli Architetti sono contenuti nel Fondo "Studi Parte Antica", buste 149-150-153.

in termini univoci ed omogenei. E' possibile, tuttavia, ipotizzare che una simile disomogeneità, lungi dall'essere fortuita e casuale, riposasse su logiche precise, per quanto variegate. Una più attenta lettura della documentazione ha consentito, in effetti, di rinvenire talune di queste logiche e, insieme, di seguirne l'evoluzione nel corso del tempo. Un primo elemento che pare aver sensibilmente influito sul prezzo di vendita è costituito dalla tipologia di edifici oggetto di stima: gli stabili a destinazione commerciale o produttiva e quelli a destinazione "mista" (di lavoro e abitazione insieme), in linea generale, erano valutati sulla base di principi differenti rispetto agli edifici residenziali. Negli anni Trenta del Seicento, ad esempio, la Fabbrica decise di acquistare una casa con cinque botteghe in una delle zone più commerciali di Milano: l'area del Carrobbio in San Lorenzo Maggiore, nei pressi di Porta Ticinese<sup>129</sup>. Il solo criterio preso in considerazione da Carlo Buzzi, l'architetto incaricato di redigere la stima dell'edificio, fu quello del valore locativo: egli procedette ad eseguire la somma aritmetica dei canoni percepiti sull'immobile, affittato "a pigione" stanza per stanza, calcolando un prezzo d'acquisto di 18.200 Lire imperiali, pari esattamente a venti volte la rendita percepita sullo stabile. Due anni più tardi, lo stesso architetto fu interpellato ai fini di stimare il valore di una casa nella parrocchia semiperiferica e residenziale di San Primo in Porta Nuova, e i criteri che utilizzò all'occasione furono completamente differenti da quelli adottati in precedenza. Per stabilire la cifra corrispondente all'offerta d'acquisto del bene, comprensivo di un "camerino" al piano terra, tre "luoghi" al primo piano, un sottotetto e una corte interna, Carlo Buzzi risalì ai costi di produzione dell'immobile, smembrando stanze, logge e portici negli elementi fisici e materiali di cui erano composti (pietre, mattoni, travi, serrature, infissi, etc.) ed attribuendo a ciascun elemento un prezzo in funzione della sua qualità e del suo stato di conservazione<sup>130</sup>.

Quest'esempio - uno fra tanti - segnala chiaramente l'esistenza di, quantomeno, due differenti logiche di valutazione immobiliare: la prima, applicata agli edifici commerciali, basata sulla capitalizzazione della rendita locativa e, dunque, su un calcolo di redditività economica; la seconda, utilizzata nel caso degli stabili residenziali, fondata sul loro costo di produzione (opportunamente rivalutato) e sulla scomposizione precisa e minuziosa della loro *struttura* fisica e materiale.

---

<sup>129</sup> Cfr. Cart. 258, f. 3.

<sup>130</sup> Cfr. Cart. 279, *Occorrenze particolari*, Castelletti Angela e Francesco.

Se l'idea che il prezzo di un immobile ad uso residenziale dovesse rispecchiare, in prima istanza, il suo valore intrinseco era pressoché indiscussa, non altrettanto uniformi, tuttavia, erano le modalità e le procedure utilizzate per effettuare i conteggi estimativi. L'elevata disomogeneità degli edifici, cui si è a più riprese accennato, era tale da rendere la valutazione dei costi di produzione altamente variabile in funzione delle peculiari caratteristiche di ciascuna unità immobiliare<sup>131</sup>.

Di là dall'estrema varietà dei singoli elementi costruttivi, tuttavia, i fattori discriminanti ai fini della valutazione dei costi di produzione erano, come già accennato, lo stato di conservazione<sup>132</sup> e la qualità dei materiali: nelle loro perizie, infatti, gli architetti tendevano a distinguere tra "assi", "travotti", pietre e "medoni" "in buon essere", "vegi" o "vegissimi", attribuendo a questi ultimi un prezzo che, in linea generale, era pari a circa un terzo del valore dei primi<sup>133</sup>. Allo stesso modo, una trave di larice o di rovere era giudicata valere approssimativamente due volte più di una trave di "peccia"<sup>134</sup>, così come un soffitto rifinito "a orli quadri" era stimato costare più di un soffitto "a orli sgreggi". Se la manodopera non era mai conteggiata nei computi estimativi, talora, invece, potevano rientrarvi il mobilio e le suppellettili, specie se reputati di particolare interesse commerciale: nel 1654, ad esempio, la Fabbrica acquistò da un suo debitore, il merzaro Carlo Raffaelli, una casa con bottega in San Michele sotto il Duomo, e per stimarne il prezzo l'architetto, coadiuvato da un pattaro appositamente nominato dal Capitolo, prese in considerazione anche "il guardarobba, li mobili, mercantie et altro, che si potranno vendere o afitare"<sup>135</sup>.

<sup>131</sup> Di tale circostanza erano consapevoli gli stessi architetti, giacché per effettuare le loro valutazioni non comparavano mai lo stabile oggetto di stima con un'altra unità immobiliare.

<sup>132</sup> Già in epoca medievale, lo stato di conservazione dei materiali e degli edifici costituiva uno dei principali criteri di stima immobiliare: sul caso francese, si veda ad esempio J.-P. LEGUAY, *op. cit.*, pp. 135-199.

<sup>133</sup> Trattandosi, come si è già più volte ricordato, di fonti sporadiche e non continuative, le stime non consentono di osservare l'evoluzione in senso diacronico dei costi dei materiali. Tuttavia esse segnalano, approssimativamente, l'esistenza di un rapporto di circa 1 a 3 tra i materiali considerati "vegissimi" e quelli definiti "in buon essere". A titolo d'esempio, nel 1592 un suolo di mattoni "vegissimo" valeva cinque Soldi al quadretto, contro gli otto Soldi di un suolo "rotto et vegio" e i quattordici Soldi di un suolo "buono". Cfr. Cart. 247, f. 76. Il quadretto, o braccio quadro milanese, corrispondeva, come si ricorderà, a 0,353949 mq: cfr. A. MARTINI, *op. cit.*, p. 350.

<sup>134</sup> Nel 1594, ad esempio, una trave di "peccia" - un tipo di legname piuttosto comune e poco pregiato, tipico delle zone boschive lombarde - era stimata valere 0,5 Lire imperiali, mentre una trave di larice era valutata una Lira e dieci Soldi. Cfr. Cart. 235, f. 267. Ottant'anni dopo, nel 1675, un asse di peccia lungo dieci braccia era stimato dieci Lire imperiali, mentre un asse di rovere della stessa lunghezza era valutato venti Lire e dieci Soldi. Cfr. Cart. 203, f. 950c. Il braccio milanese corrispondeva a 0,594936 m: cfr. A. MARTINI, *op. cit.*, p. 350.

<sup>135</sup> Cart. 238, f. 514. È interessante osservare come nel computo del valore immobiliare rientrano anche "un cappotto d'ormesino nero de L. 4", "un parro de calzoni et gippone nero de L. 2", "due gipponi de veluto a

Non sempre, ad ogni modo, la valutazione di uno stesso elemento era univoca ed omogenea: emblematico è, a questo proposito, il caso delle porte e delle finestre. Se, data la cronica mancanza di luce delle abitazioni, la presenza di aperture era generalmente considerata un fattore di apprezzamento dell'immobile, essa si tramutava in un elemento di svalutazione nella misura in cui impediva di sfruttare, rimodulare o convertire gli spazi interni. Così, nel caso di una permuta avente ad oggetto una casa nella parrocchia di San Raffaele, l'architetto che ne fece la stima annotò che "havuto risguardo alla servitù de finestre diecisette che non potranno cangiar quello si ritrova di presente et che non potranno alzare un muro et che si conterà nel istromento item il non servirsi d'una porta di detta casa [...] l'estimo valere lire undeci milla trecento otanta tre soldi sedici et dinari tre"<sup>136</sup>.

Il contrario accadeva, per converso, nel caso delle unità immobiliari dotate di parti non edificate: in una città densamente abitata, all'interno della quale gli spazi liberi erano una rarità, la possibilità d'incrementare la superficie costruita poteva determinare una sensibile sopravvalutazione dei beni immobili<sup>137</sup>.

Un altro criterio sovente utilizzato dagli architetti, sebbene in modo meno esplicito e diretto rispetto al computo del valore locativo e/o del valore intrinseco, era, poi, quello - già citato nel caso delle locazioni - dell'ubicazione e del posizionamento degli edifici nello spazio circostante<sup>138</sup>. L'esposizione delle singole stanze o botteghe, la rumorosità o tranquillità del quartiere o della strada in cui gli edifici erano posti e, non ultime, le

---

opera da donna de L. 4", "un pezzo di tela sangallo verde et un pezzo de canepo da L. 1", "due bustini di canepo et altro non finito L. 2", "sugamani diversi in numero di 6 L. 1.10", "serviette n. 8 L. 5", "undeci tovaglie diverse L. 15", "una cassa di noce antica L. 3", "una schiopetta senza piastra et un broccchiere L. 3", "sei vasselli sarchiati di ferro da brente sei, et due simili brente et un bariletto da L. 32", "una cariola rotta, et un mortaio di marmo L. 3", "due casse di pobbia L. 3", ed in più "una testa di S. Pietro martire con cornice intagliata et profili d'oro L. 24", "due puttini L. 24", "un San Carlo incorniciato rotto, un altro San Carlo incorniciato alla romana, un altro San Carlo senza cornice L. 24", e "due quadri vecchi lunghi dalli due sino alli tre brazza L. 6".

<sup>136</sup> Cart. 235, f. 283.

<sup>137</sup> E' quanto documentato anche nel caso veneziano: cfr. J.-F. CHAUVARD, *La formation des prix des maisons dans la Venise du XVIIe siècle*, cit., pp. 355-56.

<sup>138</sup> In effetti, ben prima che, nel XIX secolo, l'economista Von Thunen formulasse la teoria della rendita di posizione, i periti della Fabbrica si mostravano perfettamente consci dell'esistenza di una gerarchia economica nel valore dei suoli cittadini. Ciò valeva, ancora una volta, soprattutto per gli edifici ad uso commerciale e produttivo: a parità di altre condizioni, infatti, una casa con bottega nell'iper-centro era giudicata valere ben più di un edificio simile situato in una parrocchia periferica. Differente era, invece, il caso delle abitazioni: la lontananza dai traffici e dalla confusione del centro poteva, in quel caso, tramutarsi in un fattore d'apprezzamento dell'immobile. Non è un caso, infatti, che le principali residenze patrizie si trovassero in parrocchie semiperiferiche, relativamente distanti dal disordine che caratterizzava l'area intorno a Piazza Duomo. Su questo punto, cfr. S. D'AMICO, *op. cit.*

caratteristiche materiali e *sociali*<sup>139</sup> degli stabili confinanti erano, in effetti, elementi in grado d'influenzare sensibilmente il valore immobiliare. Quando, nel 1669, il Capitolo procedette all'acquisto di una casa con una bottega e tre cantine, sita nel centralissimo complesso del Coperto dei Figini, in Piazza Duomo, l'architetto Gerolamo Quadrio ne stimò il valore in 6.000 Lire imperiali, osservando che la valutazione dell'immobile era stata operata in ragione "del posto dove si trova, et de la qualità de' siti intorno"<sup>140</sup>.

In modo del tutto analogo a quanto rilevato nel caso delle locazioni, il numero dei vani non era, invece, un criterio passibile d'incidere sensibilmente sulla formazione del prezzo: nel corso del medesimo anno (1605), la Fabbrica acquistò due unità immobiliari site nella stessa parrocchia, una casa composta da otto camere ed un appartamento di quattro vani, pagando quest'ultimo un terzo più del primo. Ciò che fece la differenza fu, soprattutto, il loro differente stato di conservazione, giacché la casa necessitava di una notevole quantità di riparazioni<sup>141</sup>.

Un ulteriore fattore destinato ad influenzare profondamente la valutazione operata dai periti era, poi, lo scopo che s'intendeva perseguire mediante l'operazione di compravendita o di permuta. Un altro esempio contribuirà a chiarire questo punto: nel 1592, la Fabbrica acquistò uno stabile annesso al Camposanto col preciso scopo di demolirlo, e Lelio Buzzi, che ne fece la stima, annotò a chiare lettere che la valutazione del bene era stata effettuata "con riguardo del fatto che la casa va distrutta"<sup>142</sup>.

Nel caso, poi, delle botteghe e degli stabili ad uso commerciale o produttivo, qualora - come spesso accadeva - la finalità dell'acquisto fosse rappresentata dalla locazione dell'immobile, le stime riportavano considerazioni sull'andamento del mercato dei fitti, accompagnate, talora, da un calcolo potenziale delle rendite future: così, ad esempio, nel caso di una bottega con superiori di cui la Fabbrica entrò in possesso nel 1631. L'architetto Francesco Maria Ricchino, incaricato di stabilirne il valore, affermò nella sua relazione: "la casa, altre volte habitata al quondam Sig. Marchesi già tesoriere di questa Veneranda Fabricha del Duomo [...] l'estimo sarà di cavata di fitto l'anno di L. 480

---

<sup>139</sup> Qualora il vicinato fosse particolarmente illustre, gli architetti si premuravano sempre di indicare i nomi degli occupanti degli immobili confinanti. Ciò non desta eccessiva sorpresa, poiché le case, in effetti, erano - e sono tuttora - *costruzioni fisiche* inserite in *costruzioni simboliche* che contribuiscono a influenzare sensibilmente il loro valore: al riguardo si vedano le stimolanti osservazioni di P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie*, Paris 2000.

<sup>140</sup> Cfr. Cart. 279, *Occorrenze particolari*, Corio Conte Filippo.

<sup>141</sup> Il perito estimatore, infatti, così si espresse: "havuto riguardo alla mala qualità d'essi luochi, l'estimo valere L. 10 039 imperiali". Cfr. Cart. 235, f. 283.

<sup>142</sup> Cfr. Cart. 247, f. 76.

imperiali conforme li tempi presenti, et avuto risguardo che molte case vanno vode, avertendo le Loro Ss.rie che la detta casa si affittava alli tempi passati a L. 550 imperiali”<sup>143</sup>.

Il primato di fattori oggettivi nella fissazione dei prezzi non esclude, infine, l'esistenza di forme di alterazione sociale risultanti dalla negoziazione personale tra acquirenti e venditori. Lo statuto delle parti coinvolte nella transazione poteva, in effetti, esercitare un'incidenza tutt'altro che trascurabile nella determinazione del valore economico del bene oggetto di scambio. E' interessante osservare, ancora una volta, come gli architetti, adiuvati dai contabili e dai tesorieri dell'ente, fossero piuttosto attenti a precisare, all'interno delle loro perizie, lo *status* sociale o la peculiare relazione che legava – se legava – l'acquirente o il venditore alla Fabbrica del Duomo. Ciò accadeva soprattutto nel caso di cessioni *obbligate*: in simili circostanze, la stima era accompagnata da precisi calcoli contabili che rendevano esplicito il fatto che il prezzo era, anzitutto, la sanzione dell'esistenza di un rapporto di forza asimmetrico tra i partecipanti allo scambio<sup>144</sup>.

Riassunti sinteticamente i contenuti delle stime degli immobili fabbriceriali, quale indicazione si può trarre dalla loro analisi? A parziale conclusione dell'indagine condotta, si può affermare, anzitutto, come la disamina delle perizie degli architetti di Fabbrica abbia mostrato con chiarezza l'esistenza di una pluralità di principi valutativi tra loro altamente eterogenei e differenziati. Se in alcuni casi è possibile individuare con relativa precisione il peso esercitato da ciascuno di tali fattori sulla formazione del prezzo degli immobili<sup>145</sup>, in molti altri, per converso, quest'operazione risulta decisamente più problematica: numerose paiono, infatti, le situazioni ibride, in cui logiche differenti convivono e si sovrappongono l'una sull'altra all'interno della medesima stima senza che si possa ravvisare, tra esse, l'esistenza di un chiaro ordine gerarchico.

Ciò dipende, presumibilmente, anche dall'elevato margine di discrezionalità di cui, quantomeno all'apparenza, godevano gli architetti di Fabbrica: in mancanza di univoche *convenzioni di valutazione* cui attenersi, quanti erano investiti dell'autorità di effettuare la stima avevano nelle loro mani il potere affatto trascurabile di decidere dei criteri con cui stabilire il valore dei beni immobili, consentendo alla Fabbrica di condizionare ed orientare sensibilmente i prezzi d'acquisto e di vendita sul locale mercato edilizio.

---

<sup>143</sup> Cfr. Cart. 248, f. 136.

<sup>144</sup> In proposito rimando agli esempi già citati in § 4.4

<sup>145</sup> Questo accadeva, soprattutto, qualora il prezzo d'acquisto o di vendita risultasse dal computo del valore locativo o del valore intrinseco.

Pur senza voler sottoscrivere l'affermazione paradossale dell'antropologo Clifford Geertz, secondo cui "ogni transazione costituisce un mercato a sé"<sup>146</sup>, l'analisi della documentazione, inoltre, ha indirettamente mostrato come i prezzi praticati dall'ente fossero l'esito di uno scambio effettuato a misura di *cose* e di *persone*, e come la loro determinazione soggiacesse all'esame, condotto caso per caso, di una molteplicità di fattori materiali ed immateriali, economici ed extraeconomici insieme.

Oltre che a misura di cose e di persone, lo scambio era, poi, anche a misura di *diritti*: le stime qui esaminate, come s'è già detto, si riferiscono esclusivamente a immobili in piena proprietà, affittati – *se affittati* – col sistema della locazione a pigione. Tutt'altro sistema valutativo presiedeva, invece, alla formazione dei prezzi qualora gli stabili fossero locati a livello, e su di essi gravassero – come spesso accadeva – complessi intrecci possessori. Nel quadro di vendite del dominio utile, il censo locativo – verosimilmente in ragione della sua esiguità – non era pressoché mai utilizzato quale criterio di determinazione del prezzo, mentre un ruolo più rivelante era giocato dall'entità dei miglioramenti compiuti nonché dal contesto giuridico entro il quale avveniva lo scambio. L'esistenza di situazioni litigiose e contenziosi legali riconducibili alla stratificazione dei diritti di proprietà insistenti sugli immobili poteva, in effetti, contribuire ad alterare in misura sensibile il loro valore economico. E' quanto accadde, ad esempio, nel caso della casa al Prestino delle Scanze, di cui, come si ricorderà, la nobildonna Samaritana Inzaghi vendette l'utile dominio alla Fabbrica nel 1601. Sulla base delle sue componenti fisiche e materiali, lo stabile, situato nella parrocchia centrale di San Raffaele, fu stimato valere 4.700 lire imperiali; tuttavia fu acquistato dalla Fabbrica per la somma, decisamente inferiore, di 4.000 lire, e ciò in ragione del fatto che, come evidenziato dai verbali capitolari, "è cosa notoria le gravi spese et infiniti danni cagionati dalla lite tra la sudetta Samaritana et le Rev. Monache di Santa Clara per causa del livello pagato da le sudette Monache su esso sedime"<sup>147</sup>.

Quanto detto sinora, infine, non esclude la presenza di un'evoluzione nelle logiche di valutazione adottate dagli architetti ambrosiani. Ponendosi in una prospettiva diacronica, è interessante osservare come dalla metà del Seicento il valore locativo abbia fatto progressivamente la sua comparsa anche nelle perizie relative ad edifici ad uso

---

<sup>146</sup> C. GEERTZ, *Sug: The Bazar Economy in Sefrou*, in C. GEERTZ-L. ROSEN, "Meaning and order in Moroccan Society", Cambridge 1979, pp. 123-264.

<sup>147</sup> Cfr. Cart. 247, f. 92.

residenziale, sino ad arrivare ad affermarsi, nel corso del secolo successivo, quale principale criterio adottato dai periti estimatori<sup>148</sup>.

Questo processo, è interessante osservarlo, ebbe inizio proprio nel momento in cui il peso dei contratti livellari si riduceva sensibilmente rispetto alle locazioni di breve durata, ed un *mercato degli affitti delle abitazioni* andava lentamente, ma inesorabilmente, formandosi.

---

<sup>148</sup> Una verifica approssimativa condotta sulle stime settecentesche ha mostrato, in effetti, come nel XVIII secolo il tasso di capitalizzazione della rendita divenga il criterio largamente più adottato anche nelle stime degli edifici ad uso abitativo. Si veda, su tutti, l'esempio della casa alle Cassinelle nei Corpi Santi di San Babila, venduta nel 1702: l'ingegnere che ne fece la perizia, dopo aver minuziosamente descritto lo stabile, utilizzò come unico criterio di valutazione la rendita annuale su di esso percepita, opportunamente capitalizzata al 3%. Cfr. Cart. 273, f. 84.

## CONCLUSIONI

### *Scambi di architetture, architetture di relazioni*

“Gli altri ambasciatori mi avvertono di carestie, di concussioni, di congiure, oppure mi segnalano miniere di turchesi nuovamente scoperte, prezzi vantaggiosi nelle pelli di martora, proposte di forniture di lame damascate. E tu? – chiese a Marco Polo il Gran Kan. – Torni da paesi altrettanto lontani e tutto quello che sai dirmi sono i pensieri che vengono a chi prende il fresco la sera seduto sulla soglia di casa.

A che ti serve, allora, tanto viaggiare?”

[ITALO CALVINO, “Le città invisibili”, cit., p. 25].

Giunti al termine di questo viaggio fra le case e le botteghe della Milano cinquecentesca, non resta che tentare di disegnare l'architettura complessiva delle relazioni fra i fattori che presiedevano allo scambio di tali architetture, dedicando, nel contempo, qualche riflessione alle questioni aperte ed ai percorsi di ricerca che l'itinerario qui presentato, indubbiamente non ancora concluso, lascia intravedere all'orizzonte.

### **1. Il mercato immobiliare nella Milano d'Antico Regime: uno scambio a misura di case e di persone**

E' bene iniziare a tracciare i contorni di quest'*architettura di relazioni* a partire da un interrogativo preliminare: l'articolazione fra le tre variabili selezionate *ex ante* (l'economia, la società, la cultura materiale) si è dimostrata, *ex post*, in grado di spiegare il funzionamento del peculiare mercato posto sotto osservazione?

La questione appena richiamata merita una risposta composita.

Conviene iniziare dall'illustrazione dei nessi più *forti*.

I rapporti d'interdipendenza più solidi e stabili si sono dimostrati, senz'ombra di dubbio, quelli fra le dimensioni *materiale* e *sociale* dello scambio immobiliare: fra la qualità delle case milanesi e la qualità delle persone che le abitavano v'era, infatti, una corrispondenza a tal segno profonda da conferire alle prime – oggetti inanimati per eccellenza – una spiccata, evidente *personalità*<sup>1</sup>.

Una simile corrispondenza, oltretutto, era gravida d'importanti conseguenze anche in sede economica, giacché i *prezzi delle case* – lo si è visto analizzando i meccanismi che presiedevano alla loro formazione –, lungi dal dipendere da un astratto e indefinito equilibrio *macroeconomico* risultante dall'incontro fra la domanda e l'offerta aggregate di abitazioni, erano, piuttosto, l'esito *materiale e microsociale* di singolari alchimie fra le caratteristiche intrinseche di ciascun bene, la sua localizzazione geografica, la specifica identità dei partecipanti allo scambio e la peculiare forma di relazione (professionale, clientelare, finanziaria, etc.) che li legava.

Se, in definitiva, il mercato immobiliare milanese era un mercato *a misura di cose e di persone*, è altrettanto vero, però, che la dimensione economica non era, a sua volta, scevra di conseguenze sui modi d'abitare e sui modi di costruire le architetture cittadine.

---

<sup>1</sup> Riprendo questa evocativa espressione, come si ricorderà, da Marcel Mauss, il quale in ID., *Teoria generale della magia ed altri saggi*, cit., p. 227, insiste particolarmente sul "potere" e la "personalità" degli oggetti.

L'influsso delle dinamiche economiche sugli *usi* degli immobili urbani è emerso con forza dall'analisi - per l'appunto *dinamica* - degli esiti, *sociali e materiali*, dell'avversa congiuntura che si abbatté sul capoluogo lombardo nei decenni centrali del Seicento: le crescenti difficoltà in cui incorse l'apparato manifatturiero ambrosiano - *in primis* l'industria tessile - ebbero, in effetti, il potere d'alterare visibilmente il volto della città, tanto nella sua fisionomia produttiva quanto nel suo aspetto residenziale.

L'esame dell'evoluzione *funzionale* delle botteghe della Fabbrica del Duomo ha mostrato, anzitutto, che nella fase acuta della crisi, grossomodo collocabile a ridosso della peste manzoniana, molti insediamenti deputati alla produzione - fatta eccezione, significativamente, per le botteghe afferenti al comparto alimentare, le quali conservarono la loro specializzazione settoriale - furono convertiti in spazi "di sola vendita", contribuendo a suffragare *materialmente* l'interpretazione di quanti (Domenico Sella, *in primis*) avanzano l'ipotesi che, negli anni della recessione, Milano abbia visto ridimensionare il suo ruolo produttivo a vantaggio dell'acquisizione di un profilo più nettamente mercantile e commerciale.

Ai cambiamenti in sede economica s'aggiungano, poi, le conseguenze *fisiche* delle trasformazioni sociali indotte dalla crisi: l'indebolimento del ceto artigianale e, più in generale, la crescente polarizzazione cui andò incontro la società milanese seicentesca - sempre più divisa fra un ristretto manipolo di ricchi aristocratici e una gran moltitudine di poveri e di indigenti - ebbero, indubbiamente, l'esito di modificare sensibilmente anche le logiche insediative e i modi di *abitare la città*.

Negli anni successivi alla peste del 1630 - è quanto suggerisce l'analisi delle transazioni che ebbero per protagoniste le case della Fabbrica - gli unici soggetti attivi nel mercato edilizio milanese furono i membri dell'*élite* dirigente, i quali approfittarono dell'afflusso di abitazioni a poco prezzo, opportunamente trasformate in lussuose dimore nobiliari, per legare il loro nome - la loro *casata* - ad una *casa*, lanciandosi alla conquista di intere porzioni di spazio urbano mediante strategie immobiliari orientate a mostrare tangibilmente il loro accresciuto potere sulla città.

Di là dai ristretti circuiti patrizi, per contro, *tutto o quasi* - almeno così sembra - si fermò. La disamina dell'attività costruttiva e del mercato dei *beni* e dei *diritti* immobiliari transitati nel patrimonio della Fabbrica del Duomo ha rivelato, infatti, come i segmenti più onerosi del settore edile - *in primis* il comparto delle costruzioni *ex novo* - si siano allineati con una fedeltà indubbiamente degna di nota alla tradizionale scansione ciclica proposta

dagli studiosi dell'economia ambrosiana, ponendo fortemente in discussione la teoria secondo cui una forte espansione degli investimenti nel *mattone* avrebbe luogo ogniqualvolta si registri un riflusso nel ciclo produttivo e commerciale<sup>2</sup>.

Più complesso è, invece, il caso dello scambio locativo: sotto questo profilo, le biografie immobiliari ricostruite sulla base dei dati fabbriceriali invitano alla prudenza, suggerendo che le capacità d'*anticipazione, reazione o adattamento* degli immobili d'Antico Regime ai movimenti dell'economia dipendevano, quantomeno, da tre fattori fondamentali, fra loro variamente combinati: le modalità giuridiche della loro occupazione; la loro destinazione d'uso; la loro collocazione all'interno dello spazio urbano.

Se i contratti livellari, grazie alla loro più lunga durata, tendevano, in linea di massima, a fornire una protezione *anti-ciclica* più elevata di quelli "ad fictum", non tutti gli stabili affittati a pigione erano, però, ugualmente sensibili agli sbalzi della congiuntura. Il loro diverso grado di permeabilità all'andamento del ciclo economico era correlato, anzitutto, alla loro peculiare funzione: gli immobili a vocazione commerciale e/o produttiva erano, in effetti, molto più esposti alle oscillazioni congiunturali di quanto non lo fossero le abitazioni. Ma v'è, infine, un terzo elemento che, variamente combinato con gli altri, alla prova delle carte d'archivio si è dimostrato in grado d'influenzare il rapporto fra edilizia e ciclo economico: l'ubicazione dei singoli immobili all'interno dello spazio urbano. I documenti fabbriceriali inducono, in effetti, a ritenere che la recessione degli anni Trenta – e, con lei, il crollo subito dai canoni a pigione – ebbe il suo epicentro nelle parrocchie intorno alla cattedrale, per poi propagarsi verso l'esterno con un'intensità variamente più contenuta. Quest'affermazione, per quanto abbondantemente suffragata dai dati d'archivio, richiede, tuttavia, un'indispensabile precisazione: dalle prime evidenze empiriche – seppur le informazioni fabbriceriali, giova ricordarlo, patiscano gli effetti distorsivi della mancata copertura di tutte le parrocchie cittadine-, la rendita immobiliare urbana pare non essersi distribuita secondo cerchi perfettamente concentrici, da un *centro* costoso a una *periferia* via via meno cara. S'è avuto modo di mostrare, infatti, come il rapporto fra centro e periferia, quantomeno nel caso milanese, fosse tutt'altro che univoco o lineare. La massiccia presenza, entro le mura urbane, di poli produttivi e commerciali d'analogia importanza e di pari rilievo rispetto all'iper-centro contribuiva, in effetti, a far sì che la rendita degli stabili ad uso lavorativo – delle "botteghe" – fosse relativamente

---

<sup>2</sup> Fra gli economisti, cfr. M. TALAMONA, *op. cit.* Al riguardo si vedano anche A. TENENTI, *op. cit.*, e F. BRAUDEL, *L'identità della Francia*, cit.

dispersa nello spazio cittadino. Qualora, poi, si trattasse puramente di alloggiare, anziché di lavorare, i rapporti fra centro e periferia s'invertivano pressoché completamente, poiché l'allontanamento dal trafficato cuore economico della città tendeva a tradursi in un fattore passibile d'incrementare sensibilmente il valore locativo delle abitazioni.

Ma l'impatto delle dinamiche economiche sugli *usi* dello spazio urbano ambrosiano non si esaurisce nei fenomeni appena segnalati. Di ancor più ampia portata paiono, in effetti, le conseguenze *materiali* e *residenziali* indotte da un altro grande mutamento, a sua volta connesso ai più ampi movimenti della demografia e dell'economia cittadine: il graduale, inarrestabile trionfo del sistema delle *locazioni a breve termine* e la speculare, inarrestabile eclissi del *regime livellario*.

Nella fase ancor espansiva del secondo Cinquecento, quando Milano permaneva un polo d'attrazione demografica di tutto rilievo, nello spazio urbano ambrosiano fecero la loro comparsa – grazie a edificazioni *ex novo*, oppure a progressive riconversioni gestionali – le cosiddette “case da pigione”, peculiari insediamenti edilizi suddivisi in appartamenti di diversa taglia e forma, funzionali a rispondere a esigenze abitative e lavorative eterogenee e, per ciò stesso, dotati di una configurazione morfologica altamente standardizzata, facilmente adattabile e riconvertibile a usi differenti.

La loro diffusione nello spazio urbano è il più chiaro indicatore del progressivo trionfo del sistema gestionale che s'incarnava – *si materializzava* – in siffatte architetture: il regime della locazione “ad fictum”. Se l'inarrestabile affermazione dei contratti “a pigione” ebbe addirittura l'esito di dar vita a una nuova tipologia edilizia, non meno rilevanti paiono le conseguenze che tale fenomeno produsse sugli *stili abitativi* degli inquilini milanesi.

Propugnando un *modus habitandi* vieppiù spersonalizzato ed uniforme in seno ad un sistema sociale che, all'opposto, aveva nell'*homo hierarchicus* uno dei propri capisaldi, la diffusione delle case a pigione, anziché veicolare un'omogeneità di comportamenti del tutto inconcepibile per i parametri culturali dell'epoca, indusse, piuttosto, gli affittuari a rimarcare le loro differenze di *status* mediante dettagli architettonici sempre più raffinati ed ingegnosi, tutti variamente ispirati, in forme e modi commisurati alle possibilità individuali, ai più confortevoli e ricercati stili abitativi adottati dai membri dell'aristocrazia cittadina. La tendenza alla *standardizzazione* imposta dai contratti “a pigione” – lo si è visto chiaramente nelle cinque microstorie immobiliari - si tradusse, in altri termini, in una spasmodica, continua ricerca della *distinzione* che, inevitabilmente, rese i comportamenti degli inquilini milanesi vieppiù permeabili alle influenze del

modello abitativo nobiliare, contribuendo, per quella via, ad accelerare la transizione dall'*antico* al *nuovo regime* abitativo: da una concezione, cioè, *globale* e polifunzionale della casa – intesa come luogo di *vita* e di *lavoro* - in favore di un sistema culturale più propenso ad accordare all'abitare il significato di “momento privato, separato e contrapposto a quello lavorativo”<sup>3</sup>.

Convieni, a questo punto, tornare alla domanda con cui si sono aperte queste brevi note conclusive: l'articolazione fra le tre variabili selezionate (l'economia, la società, la cultura materiale) si è dimostrata in grado di spiegare il funzionamento del mercato immobiliare nella Milano d'Antico Regime?

Quantomeno in linea generale, si può affermare che l'esplorazione dei rapporti d'interdipendenza fra le dimensioni in questione sia risultata una buona griglia di lettura per indagare lo scambio immobiliare senza ridurne, artificiosamente, l'intrinseca complessità. Ogni fattore, in effetti, è apparso dotato di un autonomo potere esplicativo e, insieme, permeabile alle influenze degli altri due.

Quanto appena detto, tuttavia, non deve indurre a credere che tutti i nessi individuati siano risultati perfettamente lineari o ugualmente vincolanti.

Prendendo a prestito, ancora una volta, una metafora architettonica, si potrebbe dire che la *struttura di relazioni*<sup>4</sup> scaturita da quest'indagine, anziché una solida e monolitica armatura di *cemento*, si è piuttosto rivelata un'architettura di *vetro*, *argilla* e *pietra*: un'architettura, cioè, composita e multiforme, a tratti trasparente e a tratti opaca, talora eccezionalmente resistente al cambiamento, talaltra sensibile al più piccolo urto. Un'architettura, in altri termini, fatta di rapporti d'*intensità* e *forma* variabile a seconda dei singoli fattori, variamente combinati, posti al centro dell'analisi relazionale, nonché della prospettiva – statica o dinamica – adottata nell'effettuare quest'operazione.

---

<sup>3</sup> Cfr. A. TOSI, *Case, quartieri, abitanti, politiche*, draft 2004, p. 18.

<sup>4</sup> Ricordo che, in ossequio al paradigma strutturalista che ho scelto di adottare nell'effettuare quest'analisi, l'accezione di struttura qui utilizzata si riferisce a un modello, teorico, di relazioni fra variabili esplicative. Come afferma Claude Lévi-Strauss, “il principio fondamentale dello strutturalismo è che il concetto di struttura sociale non si riferisca alla realtà empirica, ma ai modelli costruiti in base ad essa. In nessun caso essa può essere identificata con l'insieme delle relazioni sociali, osservabili in una data società. Le relazioni sociali sono la materia prima impiegata per la costruzione dei modelli che rendono manifesta la struttura sociale”: C. LÉVI-STRAUSS, *Il concetto di struttura in etnologia*, cit., p. 338.

## 2. Gli affitti semplici: un rimedio all'insostenibile pesantezza dei livelli di proprietà?

Se questi sono, in sintesi, gli *insiemi di relazioni* che l'analisi - a un tempo micro e macroanalitica - condotta sulla documentazione delle case della Fabbrica del Duomo a consentito di portare alla luce, è bene evidenziare anche i nodi problematici che un'analisi siffatta ha sollevato.

La più importante fra le questioni aperte da questa ricerca attiene alle cause della progressiva affermazione del sistema "ad fictum": da cosa dipese la graduale sostituzione del regime livellario, basato sulla dissociazione della proprietà immobiliare, con un sistema che, per contro, non implicava alcuna partecipazione degli inquilini alla sfera della proprietà?

Taluni studiosi, lo si è rimarcato a più riprese, hanno creduto di ravvisare nell'affitto a pigione uno strumento di gestione immobiliare *a priori* più efficiente e redditizio - in una parola, più "moderno" - del sistema della proprietà divisa, cogliendo nella sua progressiva diffusione un indiscutibile segno d'avanzamento sulla strada della piena affermazione della rendita capitalistica.

L'analisi degli immobili fabbriceriali induce a sottoscrivere o a invalidare quest'interpretazione?

Per rispondere a una simile domanda è necessario, anzitutto, sfatare alcuni *topoi* a partire da quanto è emerso dalla lettura dei dati d'archivio.

L'analisi delle strategie gestionali adottate dalla Fabbrica del Duomo ha mostrato chiaramente come il sistema livellario (basato, come si ricorderà, sulla stipula di contratti ultranovennali - non di rado perpetui - che attribuivano al locatario lo *status* di proprietario del dominio utile) non fosse privo di una sua intrinseca razionalità, finanche sotto il profilo meramente economico.

Non era affatto automatico, anzitutto, che l'entità dei canoni livellari fosse sistematicamente inferiore ai rendimenti garantiti dagli affitti a pigione.

In aggiunta a ciò, la presunta *pietrificazione* dei censi livellari, quand'anche avesse luogo, non era mai eccessivamente duratura, giacché persino nel quadro vincolante delle investiture di durata perpetua era sempre possibile procedere a una revisione periodica del canone locativo: ogni ricognizione di dominio, ogni cessione totale o parziale dei diritti d'uso, ogni stipula di un contratto di subaffitto erano, infatti, altrettante occasioni per aggiustare il valore del canone, poiché in quelle circostanze, non meno che nelle situazioni litigiose, tutti i diritti immobiliari erano riconsiderati e ridefiniti *ex novo*.

A quanto detto sinora s'aggiunga anche il fatto che la cosiddetta pietrificazione, come già accennato, poteva tradursi in una protezione anti-ciclica che consentiva, nell'ottica dei proprietari, di limitare i danni cagionati dagli sbalzi congiunturali.

V'è, infine, da considerare che i benefici economici di questa formula contrattuale non risiedevano tanto, o non solo, nella percezione di un canone: la convenienza di tali convenzioni, infatti, risiedeva soprattutto nella possibilità di accollare al conduttore gli oneri, spesso ingenti, di manutenzione e di riparazione degli edifici.

Non di rado, poi, l'entità delle migliorie e delle modifiche apportate dall'utilista era tale da permettere una cospicua rivalutazione dell'immobile, traducendosi, per il proprietario eminente, in un consistente guadagno aggiuntivo in caso di alienazione totale o parziale del bene.

Non ultimo, il sistema livellario consentiva al *dominus directus* di sgravarsi dell'incombenza di pagare le tasse gravanti sugli'immobili, attribuendola al *quasi proprietario* in contropartita degli ampi poteri che gli erano riconosciuti dai patti locativi.

Alla luce di tali elementi, si può ben capire come l'interpretazione che vorrebbe il sistema della proprietà dissociata – di cui la famiglia dei livelli era una delle più diffuse specie contrattuali - *a priori* più inefficiente rispetto a quello del regime "ad fictum" non trovi, quantomeno nel caso in esame, alcun riscontro empirico.

La spiegazione del graduale trionfo dei fitti a pigione, e del progressivo sfavore cui andò incontro, per converso, il regime livellario, dev'essere, dunque, ricercata altrove.

Ma dove?

Una possibile chiave interpretativa per comprendere le ragioni di un processo siffatto può esser rintracciata, a mio avviso, nella mera considerazione del linguaggio usato dalle fonti.

Nel vocabolario notarile cinque e seicentesco, le locazioni a breve termine erano definite come "fitti semplici": non può essere, dunque, che la ragione dell'affermarsi del regime a pigione vada ricercata, precisamente, nella sua maggior *semplicità*?

S'è visto come il regime della proprietà dissociata, per sua natura, fosse incline a dar vita a una complessa e stratificata architettura di diritti, obblighi e consuetudini il cui peso tendeva a dilatarsi nel tempo e a radicarsi profondamente nello spazio. Previa l'autorizzazione del proprietario eminente, era possibile, infatti, alienare, donare, trasmettere per via ereditaria o dotale o, ancora, sublocare l'utile dominio, o parte di esso: ciò contribuiva a creare ulteriori dissociazioni nelle modalità di gestione immobiliare, facendo sì che uno stabile potesse esser concesso a livello a più conduttori, e poi sublocato

stanza per stanza mediante accordi di fitto semplice o subinvestitura livellaria, generando complicati intrecci contrattuali che avevano l'effetto di moltiplicare i diritti insistenti su ogni singolo bene.

Il risvolto per così dire positivo di un sistema siffatto era la possibilità d'incrementare esponenzialmente il numero di transazioni realizzabili su ciascuna unità immobiliare: concedendo l'opportunità di scambiare sia *beni* che *diritti*, il sistema della proprietà dissociata faceva sì che uno stesso immobile potesse esser, di fatto, ceduto più volte, finendo, in ultima analisi, col creare un mercato edilizio dalle proporzioni più vaste rispetto a quello attuale, fortemente vincolato dallo scambio della *piena* proprietà.

Accanto a quest'aspetto, v'è però da considerare anche il rovescio della medaglia: le continue dissociazioni dei *dominia*, lo si è appena detto, tendevano a moltiplicare all'infinito la stratificazione dei diritti di proprietà sullo stesso immobile, creando, per quella via, frequenti occasioni di controversie e di litigio.

Sotto il profilo meramente giuridico, il sistema della proprietà divisa, attribuendo eccezionale risalto a tutte le situazioni di uso e possesso "di fatto", contribuiva ad esporre il *dominus directus* a rischi affatto trascurabili: più la stratificazione contrattuale era accentuata, più il proprietario eminente penava a far valere i suoi *diritti* di fronte alle pretese accampate dagli altri *aventi diritto*.

Le carte fabbriceriali, al riguardo, parlano chiaro: l'esito ultimo delle continue e reiterate compravendite, locazioni, sublocazioni, divisioni ereditarie, successorie e dotali compiute sui *dominia* fu quello d'indurre a vere e proprie paralisi *gestionali* e *abitative*, sino ad arrivare al punto in cui l'unico rimedio per poter sbloccare situazioni a tal segno intricate fu un continuo stillicidio di alienazioni condotte per via giudiziale.

Le situazioni di conflitto, tuttavia, potevano protrarsi a lungo, implicando, per i proprietari eminenti, *costi di transazione* indubbiamente elevati. I processi "per vizio litigioso" di cui la Fabbrica del Duomo fu protagonista, in effetti, stanno lì a ricordarci, in tutta la loro evidenza, l'estrema *pesantezza*, giuridica e gestionale, del sistema dei *livelli* di proprietà.

I fitti semplici, per converso, erano convenzioni che non operavano alcun frazionamento del *dominium*, configurando, tanto per il proprietario quanto per l'inquilino, la modalità più blanda e meno impegnativa di godimento di un bene altrui. Si trattava, dunque, di una formula contrattuale indubbiamente più agevole e flessibile del sistema della *quasi proprietà*.

Non può essere, dunque, che la ragione del loro successo vada ricercata, come s'è già detto, *semplicemente* nel loro minor grado di *complicazione* gestionale?

Anziché ricercare, distorcendo la realtà con le lenti deformanti dei nostri quadri mentali, improbabili e aprioristiche *cause capitalistiche* a un fenomeno che di capitalistico pare avere poco o nulla, non è forse più sensato ipotizzare che l'eliminazione progressiva delle forme di proprietà dissociata vada interpretata – prestando ascolto alle sagge parole degli uomini del passato - nei termini di una chiara volontà di *semplificazione* di un'ormai insostenibile architettura di *livelli* di diritti, consuetudini, obbligazioni?

## BIBLIOGRAFIA

ABAD R.

*Le gran marché. L'approvisionnement alimentaire de Paris sous l'Ancien Régime*, Paris 2002.

AGO R.

*Economia barocca. Mercato e istituzioni nella Roma del '600*, Roma 1998.

AGO R. (a cura di),

*Il valore delle norme. Controversie legali e definizione dei diritti*, Roma 2002.

AIT I.-VAQUERO PIÑEIRO M.

*Costruire a Roma fra XV e XVII secolo*, in "L'edilizia prima della Rivoluzione industriale", a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 2005, pp. 229-284.

ALEATI G.

*Contributo alla storia dei consumi e del costo della vita in Lombardia agli inizi dell'Età Moderna*, in "Eventail de l'histoire vivante. Hommage à Lucien Febvre", Paris 1954, pp. 317-341.

ALEATI G.

*La popolazione di Pavia durante il dominio spagnolo*, Milano 1957.

ALEATI G.-CIPOLLA C. M.

*Aspetti e problemi dell'economia milanese e lombarda nei secoli XVI e XVII*, in "Storia di Milano" (d'ora in poi *SdM*), Vol. XI, Milano 1958pp. 375-99.

ALFANI G.

*Nascite naturali e rinascite spirituali. Dinamiche demografiche e sistemi di relazioni sociali nell'alta Italia dalla fine del XV all'inizio del XVII secolo*, Tesi di Dottorato in Storia Economica e Sociale, Università "L. Bocconi", XVI Ciclo, a.a. 2002-2003.

ALLEGRA L.

*La città verticale. Usurai, mercanti e tessitori nella Chieri del Cinquecento*, Milano 1987.

ALVAREZ-OSSORIO ALVARIÑO A.

*La república de las parentelas. El Estado de Milan en la monarquía de Carlos II*, Mantova 2002.

APPADURAI A.

*The Social Life of Things. Commodities in Cultural Perspective*, Cambridge 1986.

ARESE LUCINI F.

*Elenchi dei Magistrati patrizi di Milano dal 1535 al 1796. I Sessanta perpetui Decurioni*, in *ASL*, VIII (1957), pp. 149-199.

ARESE LUCINI F.-BOGNETTI G. P.

*Introduzione all'età patrizia*, in *SdM*, Vol. XI, pp. 7-28.

ARIÈS PH.- DUBY G.

*La vita privata dal feudalesimo al Rinascimento*, a cura di Roma-Bari 1987.

ARMELLONI E.

*Casa, famiglia e professione nella Milano di fine Settecento: la parrocchia di S. Stefano Maggiore secondo lo "status animarum" del 1797*, in "Archivio Storico Lombardo", 1987, pp. 163-88.

ARRIGONI P.

*Milano nelle vecchie stampe*, Milano 1970.

ARRIGONI P.-BERTARELLI A.

*Piante e vedute della Lombardia conservate nella Raccolta delle stampe e dei disegni*, Milano 1931.

ARRU A.

*Il prezzo della cittadinanza. Strategie di integrazione nella Roma pontificia*, in "Quaderni storici", n. 1 (1996), pp. 157-71.

BAEHREL R.

*Economie et histoire. A propos des prix*, in "Eventail de l'histoire vivante. Hommage à Lucien Febvre", Vol. I, Paris 1953, pp. 287-310.

BAIROCH P.

*De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*, Paris 1985.

BAGNASCO A.

Voce *Urbanizzazione*, in "Enciclopedia delle Scienze Sociali", Milano 1991-1998, pp. 701-14.

BALDIZZONE T.

*L'amministrazione della Fabbrica del Duomo nei suoi primissimi anni. Appunti sull'ordinamento economico-giuridico e sui criteri di gestione*, Tesi di laurea, Relatore Prof. A. SAPORI, Università "L. Bocconi", Milano, a. a. 1954-1955.

BARBIERI G.

*L'usuraio Tommaso Grassi nel racconto bandelliano e nella documentazione storica*, in ID., "Le origini del capitalismo lombardo", Milano 1961, pp. 311-37.

BARBOT M.

"*Aguagliarsi almen col vestire alla nobiltà*". *Leggi suntuarie, gerarchie sociali e congiunture economico-politiche a Milano in Età moderna (secc. XVI-XVIII)* in "Balbisei. Ricerche storiche genovesi", n. 0 (2004), pp. 109-139 ([www.balbisei.unige.it](http://www.balbisei.unige.it)).

BARBOT M.

*Il patriziato milanese: un'élite aperta? Ricambio politico e mobilità sociale nel ceto dirigente ambrosiano (secoli XVI-XVIII)*, in "Cheiron. Materiali e strumenti di aggiornamento storiografico", a cura di M. CATTINI-M. A. ROMANI-J. M. DE BERNARDO ARES, n. 41 (2005), pp. 71-100.

BARDET J.-P.

*Une nouvelle histoire des villes*, in «Annales E.S.C.», n. 32 (1977), pp. 1237-46.

BARDET J.-P.

*Rouen aux XVII et XVIII siècles. Les mutations d'un espace social*, Paris 1983.

BARIGAZZI G.

*Le osterie di Milano*, Milano 1968.

BARNI G.L.

Voce *Proprietà (diritto intermedio)*, in "Novissimo Digesto Italiano", Vol. XIV, Torino 1967, pp. 120-24.

BASCAPÈ G. C.

*I palazzi della vecchia Milano. Ambienti, scene, scorci di vita cittadina*, Milano (ris. an. 1977).

BASINI G. L.

*L'uomo e il pane*, Milano 1970.

BATTARA P.

*Botteghe e pigioni nella Firenze del Cinquecento. Un censimento industriale e commerciale all'epoca del granducato mediceo*, in "Archivio Storico Italiano", XCV (1937), II, pp. 3-28.

BÉAUR G.

*Prezzo della terra, congiuntura e società alla fine del XVIII secolo, l'esempio di un mercato della Beauce*, in "Quaderni Storici", n. 65 (1987), pp. 523-548.

BÉAUR G.

*La circulation des immeubles dans la longue durée: le marché chartrain entre 1740 et 1860*, in "Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVIe – XIXe siècles)", Louvaine-la-Neuve 1994, pp. 125-127.

BÉAUR G.

*L'immobilier et la Révolution. Marché de la pierre et mutations urbaines 1770-1810*, Paris 1994.

BÉAUR G.

*Introduction a Habitat et espace urbain*, numero monografico di "Histoire et mesure", n. 3/4 (1999), pp. 215-20.

BELFANTI C. M.

*Aspetti dell'evoluzione demografica italiana nel secolo XVII*, in "Il Seicento: un secolo in chiaroscuro", a cura di M. CATTINI, numero monografico di "Cheiron. Materiali e strumenti di aggiornamento storiografico", n. 3 (1984), pp. 101-31.

BELFANTI C. M.

*Mestieri e forestieri. Immigrazione ed economia urbana a Mantova fra Sei e Settecento*, Milano 1994.

BELLETTINI A.

*La popolazione di Bologna dal secolo XV all'unificazione italiana*, Bologna 1961.

BELLETTINI A.

*Gli "Status Animarum": caratteristiche e problemi di utilizzazione nelle ricerche di demografia storica*, in "Le fonti di demografia storica in Italia. Atti del seminario di demografia storica", Roma 1971-72, vol. I, pp. 3-42.

BELOCH K. J.

*Storia della popolazione d'Italia*, Firenze 1994 [Ed. orig. 1937].

BELTRAMI D.

*Storia della popolazione di Venezia dalla fine del secolo XVI alla caduta della Repubblica*, Padova 1954.

BELTRAMI L.

*Valore dei terreni in Milano al principio del 1500*, in "Archivio Storico Lombardo", XVIII (1891), pp. 875-882.

BENEDETTO M. A.

Voce *Vendita (diritto intermedio)*, in "Novissimo Digesto Italiano", Vol. XX, Torino 1957, pp. 600-4.

BENFANTE F.

*Le proprietà urbane di Santa Maria Nuova (Firenze, XVI-XVIII secolo)*, in "Quaderni Storici", n. 113 (2003), pp. pp. 325-44.

BERGERON L.-RONCAYOLO M.

*De la ville preindustrielle à la ville industrielle: essais sur l'historiographie française*, in "Quaderni storici", n. 27 (1974), pp. 827-876.

BERENGO M.

*L'Europa delle città. Il volto della società urbana europea tra Medioevo ed Età moderna*, Torino 1999

BERNOULLI H.

*La città e il suolo urbano*, Milano 1951.

BESTA B.

*La popolazione di Milano nel periodo della dominazione spagnuola*, in "Atti del Congresso Internazionale per gli studi sulla popolazione", Roma 1933, vol. I, pp. 593 e ss.

BESTA E.

*I diritti sulle cose nella storia del diritto italiano*, Padova 1933.

BEVERIDGE W. (a cura di)

*Prices and Wages in England From the Twelfth to the Nineteenth Century*, London 1939.

BEVILACQUA P. (a cura di)

*Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea*, Venezia 1989.

BIGATTI G.

*L'edilizia e il tessuto urbano (1815-1859)*, in "Storia illustrata di Milano dall'Ottocento ai giorni nostri", a cura di F. DELLA PERUTA, Vol. I, Milano 1994, pp. 121-40.

BIGATTI G.

*Spazi urbani e industria a Milano nei decenni centrali dell'Ottocento*, in "La Milano del piano Beruto (1884-1889): società urbanistica e architettura nella seconda metà dell'Ottocento", a cura di R. ROZZI, Vol. I, Milano 1994, pp. 121-40.

BIRAL A.-MORACHIELLO P.

*Immagini dell'ingegnere tra Quattro e Settecento. Filosofo, soldato, politecnico*, Milano 1984.

BLOCH M.

*Village et seigneurie: quelques observations de méthode à propos d'une étude sur la Bourgogne*, in "Annales E.S.C.", IX (1937), p. 497.

BLOCH M.

*La société féodale*, Paris 1939.

BOBBI S.

*La navigazione sul naviglio della Martesana dal XVI al XIX secolo*, in "Cinquecento anni di naviglio Martesana (1497-1997)", a cura di C. TANGARI, Milano 1998, pp. 33-53.

BOERIO G.

*Dizionario del dialetto veneziano*, Venezia 1856.

BOLTANSKI L.-THEVENOT L.

*De la justification: les économies de la grandeur*, Paris 1991.

BOCCHI F.

*L'edilizia civile bolognese fra Medioevo e Rinascimento. Le miniature del Campione di S. Maria della Vita (1585-1601)*, Bologna 1991.

BOCCHI F.

*Riflessioni sulla storia della città fra Medioevo e Rinascimento*, in "Società e Storia", n. 18 (1982), pp. 921-24.

BORTOLOTTI L.

*Aspetti e problemi della storiografia urbana recente in Italia*, in "Società e Storia", n. 13 (1981), pp. 671-84.

BOTTIN J.-CALABI D. (a cura di)

*Les étrangers dans la ville. Minorité et espace urbain du bas Moyen Age à l'époque moderne*, Paris 1999.

BOUCHERON P.

*Le pouvoir de bâtir : urbanisme et politique édilitaire à Milan (XIV-XV siècles)*, Roma 1998.

BOUCHERON P.

*A qui appartient la cathédrale? La fabrique et la cité dans l'Italie médiévale*, in "Les espaces sociaux de l'Italie urbaine", a cura di P. BOUCHERON-O. MATTÉONI, Paris 2005, pp. 286-30.

BOUCHERON P.

*Milano e i suoi sobborghi: urbanità e pratiche socio-economiche ai confini di uno spazio incerto (1400 ca.-1550 ca.)*, in corso di stampa in "Società e storia", a cura di P. LANARO-G. M. VARANINI, n. 1 (2006).

BOULTON J.

*Neighbourhood and society. A London suburb in the seventeenth century*, Cambridge 1987.

BOURDIEU P.

*La maison. ou le monde renversé*, in ID., "Esquisse d'une théorie de la pratique précédé de trois études d'ethnologie kabyle", Paris 2000 [Ed. orig. 1972], pp. 61-82.

BOURDIEU P.

*La distinzione. Critica sociale del gusto*, Bologna 1983.

BRAMBILLA E.

*Il "sistema letterario" di Milano: professioni nobili e professioni borghesi dall'Età spagnola alle riforme teresiane*, in "Economia, istituzioni, cultura nell'età di Maria Teresa", a cura di A. DE MADDALENA-E. ROTELLI-G. BARBARISI, Bologna 1982, Vol. III, pp. 79-160.

BRAUDEL F.

*La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de Philippe II*, Paris 1949.

BRAUDEL F.

*Storia e scienze sociali. La lunga durata*, in ID., "Scritti sulla storia", Milano 2003 [ed. orig. 1969], pp. 37-72.

BRAUDEL F.

*Civilisation matérielle, économie et capitalisme (XVe-XVIIIe siècle)*, Paris 1979.

BRAUDEL F.

*L'identità della Francia. Gli uomini e le cose*, Milano 1986.

BRAUDEL F.- SPOONER F.

*Prices in Europe from 1450 to 1750*, in "The Cambridge Economic History of Europe", Vol. IV: "The Expanding Europe in the Sixteenth and Seventeenth Centuries", a cura di E.E. RICH- C. H. WILSON, Cambridge 1967, pp. 374-486.

BRAUNSTEIN PH.

*Les salaires sur les chantiers monumentaux du Milanais à la fin du XIVe siècle*, in "Artistes, artisans et production artistique au Moyen Age. Actes du colloque international CNRS-Université de Rennes II", Vol. I, *Les hommes*, a cura di X. BARRAT Y ALTET, Paris 1986, pp. 123-32.

BRAUNSTEIN PH.

*Il cantiere del Duomo di Milano alla fine del XIV secolo: lo spazio, gli uomini e l'opera*, in "Ars et Ratio. Dalla torre di Babele al ponte di Rialto" a cura di J.-C. MAIRE VIGUEUR-A. PARRAVICINI BAGLIANI, Palermo 1990, pp. 147-64.

BRILLI A. (a cura di)

*Milano e l'Europa. Viaggiatori e memorie 1594-1986*, Città di Castello 1997.

- BRIVIO E.  
*Il Duomo, cuore e simbolo di Milano: IV centenario della Dedicazione*, Milano 1977.
- BRIZIO A. M.  
*Il rinnovamento urbanistico di Milano nella seconda metà del Settecento*, in *Nuove idee e nuova arte nel Settecento italiano*, Roma, 1977, pp. 361-407.
- BURKE P.  
*Some reflections on the preindustrial city*, in "Urban History Yearbook", 1975.
- BURKE P.  
*Scene di vita quotidiana nell'Italia moderna*, Bari 1988.
- BURKE P.  
*Il fascino discreto di "Millain the great" nelle memorie di visitatori britannici del Seicento*, in "Millain the great. Milano nelle brume del Seicento", a cura di A. DE MADDALENA, Milano 1989, pp. 141-68.
- BURKE P.  
*Res et verba: conspicuous consumption in the early modern world*, in "Consumption and the world of goods," a cura di K. D. DILIP, London, 1993, pp. 148-61.
- BURKE P.  
*Testimoni oculari. Il significato storico delle immagini*, Milano 2003.
- BURTON O.V.  
*Quantitative methods for historians. A review essay*, in "Historical Methods", Fall 1992, vol. 25, n. 4 (1992).
- CABANTOUS A.  
*Le quartier, espace vécu à l'époque moderne: ambiguïté et perspective d'une histoire*, in "Histoire, économie et société", XIII, 3 (*Lectures de la ville*), 1994, pp. 427 e ss.
- CAILLEAUX D.  
*La cathédral en chantier. La construction du transept de Saint-Etienne de Sens d'après les comptes de la fabrique: 1490-1517*, Paris 1999.
- CAIZZI B.  
*Le classi sociali nella vita milanese*, in *SdM*, vol. XI, pp. 337-75.
- CALABI D.  
*Il mercato e la città. Piazze, strade, architetture d'Europa in età moderna*, Venezia 1993.
- CALABI D.  
*Storia delle città. Età moderna*, Venezia 2001.
- CALABI D.  
*La città del primo Rinascimento*, Roma-Bari, 2001.
- CALABI D.-CAMERINO U.-CONCINA E.  
*La Città degli Ebrei. Il Ghetto di Venezia: Architettura e urbanistica*, Venezia 1991.
- CALABI D. (a cura di)  
*Fabbriche, piazze, mercati. La città italiana nel Rinascimento*, Roma 1997.
- CALABI D.-LANARO P. (a cura di)  
*La città italiana e i luoghi degli stranieri (XIV-XVIII secolo)*, Bari 1998.
- CALABI D.-CONFORTI C. (a cura di)  
*I ponti delle capitali d'Europa. Dal Corno d'Oro alla Senna*, Milano 2002.

CAMAGNI R.

*Principi di economia urbana e territoriale*, Roma 1998.

CAPOGROSSI COLOGNESI L.

*Proprietà e signoria in Roma antica*, Roma 1986.

CARACAUSI A.

*Nastri, nastri, cordelle. L'industria serica nel Padovano secc. XVII-XIX*, Padova 2004.

CARACCILO A. (a cura di)

*Dalla città preindustriale alla città del capitalismo*, Bologna 1973.

CASTELLANO A.

*Dal tardo gotico al primo Rinascimento: alcune osservazioni su progetto, disegno e cantiere*, in "Costruire in Lombardia. Aspetti e problemi di storia edilizia", a cura di A. CASTELLANO-O. SELVAFOLTA, vol. I, Milano 1983, pp. 57-91.

CASTELLS M.

*La questione urbana*, Padova 1974.

CATALANO F.

*La fine del dominio spagnolo*, in *SdM*, vol. XI, pp. 29-224.

CATTANEO E.

*La religione a Milano dall'età della Controriforma*, in *SdM*, vol. XI, pp. 285-334.

CATTANEO E.

*Gli Statuti del Ven. Capitolo del Duomo di Milano*, in "Ambrosius", n. 33 (1954), pp. 283-324.

CATTINI M.

*Voce Capitale*, in *Enciclopedia Einaudi*, vol. 15, *Sistemica*, Torino 1982, pp. 54-63.

CATTINI M.

*Problemi di liquidità e prestito ad interesse nelle campagne emiliane, secc. XVI-XVIII*, in "Studi storici Luigi Simeoni", XXXIII (1983), pp. 121-130.

CATTINI M.

*I contadini di San Felice. Metamorfosi di un mondo rurale nell'Emilia dell'età moderna*, Torino 1984.

CATTINI M.

*Questione di sguardo*, in "Rivista di Storia Economica", n. 9 (1992), pp. 26-27.

CATTINI M.

*La genesi della società contemporanea europea. Lineamenti di storia economica e sociale dal XVIII secolo alla prima guerra mondiale*, Modena 1998.

CATTINI M. (a cura di)

*I banchi del Mercato. I mercati ambulanti modenesi dal Medioevo ai nostri giorni*, Modena 2001.

CATTINI M.-ROMANI M.A.

*Una capitale e una periferia. La circolazione delle élite urbane a Parma e a Finale (secoli XVI e XVIII)*, in "Gerarchie economiche e gerarchie sociali, secoli XII-XVIII", a cura di A. GUARDUCCI, Firenze 1990, pp. 535-560.

CATTINI M.-ROMANI M.A.

*Tendenze e problemi della storiografia agraria europea negli ultimi quaranta anni (1945-1984)*, in "Rivista di Storia dell'Agricoltura", n. 1 (1987), pp. 25-52.

CAVACIOCCHI S. (a cura di)  
*Economia e Arte. Secc. XIII-XVIII*, Atti della XXXIII settimana di studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini" di Prato, Firenze 2002.

CAVACIOCCHI S. (a cura di)  
*Il mercato della terra secc. XIII-XVIII*, Atti della XXXV settimana di studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Firenze 2004.

CAVACIOCCHI S. (a cura di)  
*L'edilizia prima della Rivoluzione industriale, secc. XIII-XVIII*, Atti della XXXVI Settimana di Studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini" di Prato, Firenze 2005.

CAYEZ P.-CHEVALIER M.  
*Approche du phénomène d'urbanisation de la rive gauche du Rhone*, in "Construire la ville, XVIIIe-XXe siècles", Lyon 1983, pp. 55 e ss.

CECCHINI I.  
*Quadri e commercio a Venezia durante il Seicento: uno studio sul mercato dell'arte*, Venezia 2000.

CELLA G. P.  
*Le tre forme dello scambio. Reciprocità, politica e mercato a partire da Karl Polanyi*, Bologna 1997.

CENCETTI G.  
*Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei Glossatori e dei Commentatori*, Bologna 1939.

CERUTTI S.  
*Matrimoni in tempo di peste. Torno nel 1630*, in "Quaderni storici", n. 55 (1984), pp. 65-106.

CERUTTI S.  
*Giustizia e località a Torino in età moderna: una ricerca in corso*, in "Quaderni storici", n. 2 (1995), pp. 445-86.

CERUTTI S.  
*La ville et les métiers. Naissance d'un langage corporatif (Turin, XVIe-XVIIIe siècle)*, Paris 1990.

CERUTTI S.  
*Normes et pratiques, ou de la légitimité de leur opposition*, in "Les formes de l'expérience. Une autre histoire sociale", a cura di B. LEPETIT, Paris 1995, pp. 137-41.

CERUTTI S.  
*Giustizia sommaria. Pratiche e ideali di giustizia in una società di Ancien Régime (Torino XVIII secolo)*, Milano 2003.

CHAUNU P. (a cura di)  
*Le bâtiment: enquête d'histoire économique. Maisons rurales et urbaines dans la France traditionnelle*, Paris 1971.

CHAUWARD J.-F.  
*Du bon usage des sources notariales et fiscales. L'étude du marché immobilier dans la Venise du XVII siècle*, in «Mélanges de l'Ecole Française de Rome», n. 12 (2000), pp. 45-59.

CHAUWARD J.-F.  
*La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII siècle*, in «Histoire et mesure», n. 3-4, XVI (1999), pp. 381 e ss.

CHAUWARD J.-F.  
*Pour une histoire dynamique de la propriété vénitienne. L'exemple de la paroisse de San Polo (XVIIe - XVIIIe siècles)*, in «Mélanges de l'Ecole Française de Rome (Italie, Méditerranée)», n. 1 (1999), pp. 7-72.

CHAUVARD J.-F.

*La propriété et l'échange. La circulation des biens immobiliers dans la Venise du XVIIe siècle*, Thèse de doctorat en Histoire et civilisation, EHESS, Paris 2000.

CHAUVARD J.-F.

*Rendita, diritto e morale. Proprietari e inquilini in Età moderna*, in "Proprietari e inquilini", n. 113 (2003), pp. 305-323.

CHERUBINI F.

*Vocabolario milanese italiano*, Milano 1839 [rist. an. Milano 1997].

CHALKIN C. W.-HAYINDEN M. A. (a cura di)

*Rural change and urban growth 1500 – 1800*, Londra 1974.

CHIAPPA MAURI L.

*Le merci di Lombardia. Le produzioni agricole e agroalimentari*, in "Commercio in Lombardia", a cura di G. TABORELLI, Vol. I, Milano 1986, pp. 119-45.

CHITTOLINI G.

*Un problema aperto: la crisi della proprietà ecclesiastica fra Quattrocento e Cinquecento*, in "Rivista storica italiana", LXXXV (1973), pp. 353-93.

CIPOLLA C. M.

*Une crise ignorée: comment s'est perdue la propriété ecclésiastique dans l'Italie du Nord entre le XI et le XVI siècles*, in "Annales E.S.C.", II (1947), pp. 317-27.

CIPOLLA C. M.

*Storia economica dell'Europa preindustriale*, Bologna 1974.

CIPOLLA C.M.-ZANETTI D. E.

*Peste et mortalité différentielle*, in "Annales de Démographie Historique", 1972, pp. 197-202.

CLARK P.-SOUDEN D. (a cura di)

*Migration and society in early modern England*, London 1987.

CLERICI L.

*Tra storia socio-economica e storia dell'arte: Lorenzo da Bologna nella campagna vicentina di fine Quattrocento e Bartolomeo Montagna nel duomo di Vicenza*, in "Ricerche di storia sociale e religiosa", n. 59 (2001), pp. 121-170.

CODARA G.

*I navigli della vecchia Milano*, Milano 1927.

COLOMBO A.

*La topografia della Milano medievale (con un'appendice sui Corpi Santi)*, in « Archivio Storico Lombardo », 1965, pp. 294-335.

COLOMBO E.- MOCARELLI L.- STANCA L.

*Il mercato immobiliare nella Milano del Novecento: formazione e dinamica dei prezzi*, draft 2005.

CONCINA E.

*Structure urbaine et fonctions des bâtiments du XVIe au XIXe siècle. Une recherche à Venise*, Venezia 1982.

CONCINA E.

*Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, Venezia 1989.

CORAZZOL G.

*Livelli stipulati a Venezia nel 1591. Studio storico*, Pisa 1986.

CORAZZOL G.

*Fitti e livelli a grano. Una forma di credito rurale nel Veneto del '500*, Milano 1979.

CORTELLAZZO M.-ZÖLLI P. (a cura di)

Voce *Struttura*, in "Dizionario etimologico della lingua italiana", Bologna 1999, Vol. V, p. 1290.

COSANDEY F. (a cura di)

*Dire et vivre l'ordre social*, Paris 2005.

COUPERIE P.

*Paris au fil du temps, atlas historique*, Paris 1968.

COVA A.

*Il Banco di S. Ambrogio e l'impiego mobiliare dei redditi nell'economia milanese del Settecento*, in "Archivio storico lombardo", serie IX, vol. IX (1970).

COVA A.

*Il Banco di S. Ambrogio dalla seconda metà del Seicento al 1748*, in "Economia e storia", XVIII (1971).

COVA A.

*Il Banco di S. Ambrogio nell'economia milanese dei secoli XVII e XVIII*, Milano 1972.

CREMONINI C.

*Teatro genealogico delle famiglie nobili milanesi. Manoscritti 11500 e 11501 della Biblioteca Nacional di Madrid*, Mantova 2003.

CROUZET-PAVAN E.

*La ville et ses villes possibles: sur les expériences sociales et symboliques du fait urbain (Italie du Centre et du Nord, fin du Moyen Age)*, in "D'une ville à l'autre: structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII-XVI siècles)", a cura di J. C. MAIRE VIGUEUR, Roma 1989, pp. 643-80.

CROUZET-PAVAN E.

*Sopra le acque salse: Espace, pouvoir et société à Venise à la fin du Moyen Age*, Roma 1992.

CURATOLO P.

*Orefici e fustagnari nella parrocchia di San Michele al Gallo*, in "Archivio Storico Lombardo", X (1993), pp. 475-94.

CURTO R.

*Da un'idea convenzionale di valore al valore rendimento: estimi e significati della proprietà urbana tra '700 e '800 a Torino*, in "Storia urbana", 19, 71 (1995), pp. 67-87.

DAGOGNET F.

*Philosophie de la propriété. L'avoir*, Paris 1998.

D'AMELIO M. G.

*Il ruolo della Reverenda Fabbrica di San Pietro nei cantieri di Roma tra Rinascimento e Barocco*, in "Romische historische mitteilungen", a cura di R. BOSEL-H. FILLITZ, Vienna 2002, pp. 393-424.

D'AMELIO M. G.

*Gli espropri per la costruzione del colonnato di S. Pietro a Roma*, in "Città e storia", n. 0 (2004), pp. 159-167.

D'AMICO S.

*Un insediamento tessile nella Milano di fine Cinquecento*, in "Nuova rivista storica", n. 75 (1991), pp. 51-76.

- D'AMICO S.  
*Le contrade e la città. Sistema produttivo e spazio urbano a Milano fra Cinque e Seicento*, Milano 1994.
- D'AMICO S.  
*Immigrazione e ripresa economica a Milano dopo la peste del 1630*, in "La Lombardia spagnola. Nuovi indirizzi di ricerca", a cura di E. BRAMBILLA-G. MUTO, Milano 1996.
- DE CERTEAU M.  
*L'invention du quotidien. Arts de faire*, Paris 1990 [1° ed. 1980].
- DE MADDALENA A.  
*L'economia milanese in età spagnola*, in "Storia illustrata di Milano", a cura di F. DELLA PERUTA, Milano 1993, Vol. VII, pp. 1081-91.
- DEL PANTA L.  
*Le epidemie nella storia demografica italiana (secoli XIV-XIX)*, Torino 1986.
- DELLA TORRE S.  
*Milano: le due città*, in "Storia dell'architettura italiana. Il secondo Cinquecento", a cura di C. CONFORTI-R. TUTTLE, Milano, 2001, pp. 372-389.
- DE LUCA G.  
*Commercio del denaro e crescita economica a Milano tra Cinquecento e Seicento*, Milano 1996.
- DE MADDALENA A.  
*Prezzi e aspetti di mercato a Milano durante il secolo XVII*, Milano 1949.
- DE MADDALENA A.  
*Il mondo rurale italiano nel cinque e seicento*, in "Rivista storica italiana", LXXVI (1964), pp. 349-426.
- DE MADDALENA A.  
*Dalla città al borgo. Avvio di una metamorfosi economica e sociale nella Lombardia spagnola*, Milano 1982.
- DE MADDALENA A.  
*La ricchezza dell'Europa. Indagini sull'antico regime e sulla modernità*, Milano 1992.
- DENTI G.-MAURI A.  
*Milano. L'ambiente, il territorio, la città*, Firenze 2000.
- DEROSAS R.  
*Aspetti del mercato fondiario nel Veneto del primo Ottocento*, in "Quaderni Storici", n. 65 (1987), pp. 549-579.
- DESCIMON R.  
*Declareuil contre Hauser. Le rendez-vous manqué de l'histoire et de l'histoire du droit*, in "Annales H.S.S.", n. 57 (2002), pp. 1615-1636.
- DESCIMON R.-NAGLE J.  
*Espace et fonction sociale: les quartiers de Paris du Moyen Age au XVIIIe siècle*, in "Annales E.S.C.", n. 34 (1979), pp. 966-983.
- DE SETA C.  
*Le città capitali*, Roma-Bari 1985.
- DE SETA C.  
*Le città nella storia dell'urbanistica*, I. *Abitazione e habitat*. II. *Paesaggio e ambiente*, III. *Sviluppi urbani*, IV. *Edifici pubblici e servizi*, Torino 1990.

- DE SETA C. (a cura di)  
*Le città nella storia d'Italia*, Roma-Bari 1981.
- DIONISIO A.  
*Politica e governo delle proprietà immobiliari urbane ed extraurbane di una nobile famiglia milanese nella Lombardia dell'Ottocento*, in "Società e Storia", n. 82 (1998), pp. 767-798.
- DOCKES P.  
*L'espace dans la pensée économique au XVI, XVII et XVIII siècle*, Paris 1969.
- DODIER N.  
*Les appuis conventionnels de l'action. Éléments de pragmatique sociologique*, in « Réseaux. Communication Technologie Société », n. 62 (1993), pp. 147-166.
- DOUGLAS M.-ISHERWOOD B.  
*Il mondo delle cose. Oggetti, valori, consumo*, Bologna 1984.
- DORBAN M.-SERVAIS P. (a cura di)  
*Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVIe-XIXe siècles)*, Louvain-la-Neuve 1994.
- DORIA G.  
*Investimenti della nobiltà genovese nell'edilizia di prestigio (1530-1630)*, in "Studi storici", n. 1 (1986), pp. 5-55.
- DUPUY J.-P.- EYMARD-DUVERNAY F.- FAVEREAU O.-ORLÉAN A.-SALAI R.-THÉVENOT L.  
*L'économie des conventions*, in "Revue économique", vol. 40 n° 2, mars 1989, p. 141-145.
- DUTOUR T.  
*La ville médiévale*, Paris 2003.
- ELIAS N.  
*La società di corte*, Bologna 1980 [ed. orig. 1975].
- ENNEN E.  
*Storia della città medievale*, Roma-Bari 1975.
- ESCH A.-FROMMEL C. L. (a cura di)  
*Arte, committenza ed economia a Roma e nelle corti del Rinascimento*, Torino 1995.
- FABIETTI U.-REMOTTI F. (a cura di)  
*Voce Struttura*, in "Dizionario di antropologia", Bologna 2001, pp. 719-722.
- FACCINI L.  
*La Lombardia fra Seicento e Settecento. Riconversione economica e mutamenti sociali*, Milano 1988.
- FANTI M.  
*La fabbrica di S. Petronio a Bologna dal XVI al XX secolo. Storia di una istituzione*, Roma 1980.
- FARGE A.  
*Vivre dans la rue à Paris au XVIII siècle*, Paris 1979.
- FARON O.  
*La ville des destins croisés: recherche sur la société milanaise du XIX siècle*, Roma 1997.
- FARON O.-HUBERT E. (a cura di)  
*Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie*, Roma 1993.

FARON O.—PILLEPICH A.

*Rue, ilot, quartier. Sur l'identification des espaces citadins à Milan au début du XIX siècle*, in « Mélanges de l'Ecole Française de Rome », n. 2 (1993), pp. 333-48.

FARON O.—LEVATI S.

*Nouvelles approches de la documentation notariale et histoire urbaine. Le cas italien (XVIIe-XIXe siècle)*, numero monografico dei "Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée", n. 112 (2000).

FASANO GUARINI E.

*Gli Stati d'Anime milanesi al tempo di Carlo e Federico Borromeo*, in "Le fonti di demografia storica in Italia. Atti del seminario di demografia storica", Roma 1971-72, vol. I, pp. 127-54.

FAVEREAU O.—BIENCOURT O.—EYMARD-DUVERNAY F.

*Where do markets come from? From (quality) conventions!*, in "Conventions and Structures in Economic Organization", a cura di O. FAVEREAU—E. LAZEGA, Cheltenham 2002, pp. 213-52.

FELLONI G.

*Per la storia della popolazione di Genova nei secoli XVI e XVII*, in "Archivio storico italiano", 1952, pp. 236-55.

FEBVRE L.

*La terre et l'évolution humaine, introduction géographique à l'histoire*, Paris 1922.

FINARDI P.

*I Corpi Santi di Porta Comasina e Porta Nuova*, in "Milano zona 2. Centro direzionale Greco Zara", Milano 1987.

FONTAINE L.

*Gli studi sulla mobilità in Europa nell'Età moderna: problemi e prospettive di ricerca*, "Quaderni storici", n. 3 (1996), pp. 740-56.

FORNASARI M.

*Uno spazio urbano d'Antico Regime: Bologna nel Cinquecento*, in "Storia urbana, n. 50 (1990), pp. 3-32.

FOUCAULT M.

*Le parole e le cose. Un'archeologia delle scienze umane*, Milano 1996 [Ed. orig. Paris 1967].

FRANCESCHINI G.

*Le dominazioni francesi e le restaurazioni sforzesche*, in *SdM*, Vol. VIII, pp. 83-336.

FRANGIONI L.

*Milano e le sue misure. Appunti di metrologia lombarda fra Tre e Quattrocento*, Napoli 1992.

FREGNA R.

*La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra XV e XVII secolo*, Bologna 1990.

FRIGO D.

*Il padre di famiglia*, Roma 1985.

FURET F.

*L'Atelier de l'Histoire*, Paris 1982.

FURET F.

*L'histoire quantitative et la construction du fait historique*, in "Annales ESC", n.1 (1971), pp. 63-75.

GAMBI L.

*Una geografia per la storia*, Torino 1973.

GAMBI L.

*La casa contadina*, in "Storia d'Italia", Vol. VI, *Atlante*, Torino 1976, pp. 479-504.

GAMBI L.

*La città e l'organizzazione dello spazio in Italia*, in "Le città", Milano 1978.

GAMBI L.-GOZZOLI M. C.

*Milano*, in "Le città nella storia d'Italia", a cura di C. DE SETA, Roma-Bari 1982.

GATTI PERER M. L.

*Fonti per l'architettura milanese dal XVI al XVIII secolo: il Collegio degli Agrimensori, Ingegneri e Architetti. L'Archivio di Cancelleria e le nomine degli architetti dal 1564 al 1734*, in "Arte Lombarda", n. 10 (1965).

GATTI PERER M. L.

*"In medio civitatis". Il centro di Milano tra Cinque e Seicento e il ruolo di Alessandro Bisnati nella sua definizione civile e religiosa*, in "Piazza Duomo e dintorni", Atti del Convegno in "Arte Lombarda", n. 72 (1985), pp. 18-54.

GAUTHIEZ B.

*La forme des immeubles et le statut juridique des terrains: l'exemple de Rouen du XIIIe au XVIIIe siècle*, in "Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie", Roma 1993, pp. 267-299.

GEERTZ C.

*Suq: The Bazar Economy in Sefrou*, in C. GEERTZ-L. ROSEN, "Meaning and order in Moroccan Society", Cambridge 1979, pp. 123-264.

GHINZONI P.

*Di alcuni antichi coperti, o sia portici in Milano*, in "Archivio Storico Lombardo", XIX (1892), pp. 126 e ss.

GIACOMINI L.

*Palazzi privati a Milano in età borromaica (1560-1631). Alcuni casi di studio*, 2 voll., Tesi di dottorato in Storia dell'architettura, Politecnico di Torino, a.a. 2001-2002.

GIACOMINI L.

*Organizzazione e costi dei cantieri privati delle élites milanesi tra 1550 e 1650: manodopera, materiali e tecnologie*, in "L'edilizia prima della Rivoluzione Industriale", a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 2005, pp. 739-58.

GIANIGHIAN G.-PAVANINI P.

*Dietro i palazzi. Tre secoli di architettura minore a Venezia 1492-1803*, Venezia 1984.

GINZBURG C.

*Miti, emblemi, spie. Morfologia e storia*, Torino 2000.

GIORGI A.-MOSCADELLI S.

*"Quod omnes cerei ad opus deveniant". Il finanziamento dell'opera del Duomo di Siena nei secoli XIII e XIV*, in "Nuova rivista storica", LXXXV (2001), pp. 489-584.

GIOVANNONI G.

*Vecchie città ed edilizia nuova*, Torino 1931.

GIULINI G.

*Memorie spettanti alla storia, al governo ed alla descrizione della città e campagna di Milano ne' secoli bassi*, Milano 1854-57.

- GIUSBERTI F.  
*Mobilité de la population et territoire urbain : un secteur de Bologne dans les années 1816 et 1820*, in « Annales de démographie historique », 1982, pp. 183-190.
- GOLDTHWAITE R. A.  
*La costruzione della Firenze rinascimentale: una storia economica e sociale*, Bologna 1984.
- GOLDTHWAITE R. A.  
*Ricchezza e domanda nel mercato dell'arte in Italia dal Trecento al Seicento. La cultura materiale e le origini del consumismo*, Milano 1995.
- GOMEZ F.-LOMBARDINI S.  
*Reti di relazioni: metodi di analisi su una base di dati storici*, in "Quaderni Storici", 26 (1991), pp. 793-810.
- GOUBERT P.  
*Beauvais et le Beauvaisis de 1600 à 1730*, Paris 1960.
- GOZZOLI M. C.  
*Milano nelle descrizioni dei viaggiatori stranieri*, in "Storia illustrata di Milano", a cura di F. DELLA PERUTA, Milano 1993, Vol. VII, pp. 1581-99.
- GRANOVETTER M.  
*La forza dei legami deboli e altri saggi*, Napoli 1998.
- GRENDI E.  
*Profilo storico degli alberghi genovesi*, in "Mélanges de l'Ecole Française de Rome", n. 1 (1975), pp. 261 e ss.
- GRENDI E.  
*A proposito di "famiglia e comunità"*, in "Quaderni storici", n. 3 (1976), pp. 881-91.
- GRENIER J.-Y.  
*L'économie d'Ancien Régime. Un monde de l'échange et de l'incertitude*, Paris 1996.
- GROHMANN A.-GRASSI S.  
*La Segreteria di Stato di Sua Santità e la Milano nell'età del barocco*, in "Millain the great. Milano nelle brume del Seicento", a cura di A. DE MADDALENA, Milano 1989, pp. 267-84.
- GROSSBART S. R.  
*Quantitative and social science methods for historians. An annotated bibliography of selected books and articles*, in "Historical Methods", Summer 1992, Vol. 25, n. 3 (1992).
- GROSSI A.  
*Santa Tecla nel tardo Medioevo: la grande basilica milanese, il paradisi, i mercati*, Milano 1997.
- GROSSI P.  
*Proprietà, diritto intermedio*, in "Enciclopedia del diritto", 37, Milano 1988, pp. 226-254.
- GROSSI P.  
*Il dominio e le cose: percezioni medievali e moderne dei diritti reali*, Milano 1992.
- GROSSI P.  
*L'ordine giuridico medievale*, Roma-Bari, 1996.
- GROSSI P. (a cura di)  
*Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, Napoli 1963.

GUALDO PRIORATO G.

*Relazione della città e stato di Milano*, Milano, 1666.

GUARDUCCI A. (a cura di)

*Investimenti e civiltà urbana. Secoli XIII-XVIII*, Atti della IX Settimana di Studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini" di Prato, Firenze 1989.

GUENZI A.- MASSA P.-MOIOLI A. (a cura di)

*Corporazioni e gruppi professionali nell'Italia moderna*, Milano 1999.

GUERREAU A.

*Edifices médiévaux, métrologie, organisation de l'espace. A propos de la cathédrale de Beauvais*, in "Annales E.S.C.", n. 47 (1992), pp. 87-106.

GUERREAU A.

*Mensura, représentation du monde, structures sociales*, in "Mesurer les bâtiments anciens", numero monografico di "Histoire et mesure", a cura di PH. BERNARDI, n. 3/4 (2001), pp. 405-414.

GUERREAU A.

*Il significato dei luoghi nell'Occidente medievale: struttura e dinamica di uno "spazio" specifico*, in "Arti e storia nel Medioevo", Vol. I, *Tempi, spazi, istituzioni*, a cura di E. CASTELNUOVO-G. SERGI, Torino 2002, pp. 201-39.

GUERZONI G.

*Le corti estensi e la devoluzione del 1598*, Modena 1999.

GUERZONI G.

*I mercati dell'arte in età moderna: una prospettiva italiana*, Venezia 2004.

GUERZONI G.

*Aspetti organizzativi, tecniche gestionali e impatto occupazionale delle fabbriche ducali estensi nel Cinquecento*, in "L'edilizia prima della Rivoluzione industriale, secc. XIII-XVIII", a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 2005, pp. 771-802.

GUERZONI G.

*From the history of prices to the histories of price. A short decalogue of unsettled questions concerning Courts' purchasing strategies*, in corso di pubblicazione in "The material Renaissance. Costs and Consumption in Italy (1350-1650)", a cura di E. WELCH-M. O'MALLEY, Manchester University Press.

GUIGOU J. L.

*Le sol et l'espace: des énigmes pour les économistes*, in "L'espace géographique", 1980, pp. 17-28.

HAINES M.

*Attorno a Santa Maria del Fiore: la conquista dello spazio per una cattedrale*, in "La Piazza del Duomo nella città medievale (nord e media Italia, secoli XII-XVI)", a cura di L. RICCETTI, Orvieto 1991, pp. 301-32.

HAINES M.- RICCETTI L. (a cura di)

*Opera. Carattere e ruolo delle fabbriche fino all'inizio dell'Età moderna*, Firenze 1996, pp. XVI-XVII.

HAINES M.

*La grande impresa civica di Santa Maria del Fiore*, in "Nuova Rivista Storica", 86 (2002), pp. 19-48.

HALBWACHS M.

*Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris 1909.

HALBWACHS M.

*La mémoire collective*, Paris 1997 [Ed. orig. 1950].

- HALL E. T.  
*La dimensione nascosta*, Milano 1999 [Ed. orig. 1966].
- HAMILTON E. J.  
*Use and Misuse of Price History*, in "The Journal of Economic History", Vol. 4, *Issue supplement: the task of Economic History* (dic. 1944), pp. 47-60.
- HART H. L. A.  
*The Concept of Law*, Oxford 1961.
- HEERS J.  
*Le clan familial au Moyen Age*, Paris 1974.
- HOFFMAN P. T.-POSTEL-VINAY G.-ROSENTHAL J.-L.  
*Economie et politique: le marché du crédit à Paris 1750-1840*, in "Annales, histoire, sciences sociales", n. 2 (1994), pp. 65-98.
- HOHENBERG P. M.-LEES L. H.  
*La città europea dal Medioevo a oggi*, Bari 1987.
- HUBERT E.  
*Espace urbain et habitat à Rome du Xe siècle à la fin du XIII siècle*, Roma 1990.
- INGOLD A.  
*Francia e Italia: panorama di storia urbana*, in «Storia urbana», 82-83 (1998), pp. 151-76.
- INGOLD A.  
*Négociier la ville. Projet urbaine, société et fascisme à Milan*, Paris 2003.
- INGOLD A.  
*Proprietari, inquilini e commissioni di conciliazione a Milano (1910-1922)*, in "Quaderni storici", n. 2 (2003), pp. 437-451.
- ITZCOVICH O.  
*Masters and Apprentices in Genoese Society, 1450-1535*, in "History and Computing II", a cura di P. DENLEY-S.FOGELVIK-C.HARVEY, Manchester 1989, pp. 209-219.
- ITZCOVICH O.  
*Artigen. An Oracle database for mass prosopography. Nominal record linkage and kinship network reconstruction*, in "IVe Congrès "History and Computing, L'Ordinateur et le métier d'historien, Talence 14-16 septembre 1989", Bordeaux 1990, pp. 86-96.
- JUDGES A. V.  
*Scopi e metodi della storia dei prezzi*, in "Rivista Storica Italiana", LXIII (1951), Vol. II, pp. 162-79.
- KAPLAN S. L.  
*Les ventres de Paris: pouvoir et approvisionnement dans la France d'Ancien Régime*, Paris 1987.
- KULA W.  
*Problemi e metodi di storia economica*, Milano 1972.
- LABROT G.  
*Un instrument polémique: l'image de Rome au temps du schisme (1534-1667)*, Lille 1978.
- LABROT G.  
*Baroni in città. Residenze e comportamenti dell'aristocrazia napoletana, 1530-1734*, Napoli 1979.

LABROT G.

*L'aristocrazia à Naples: investissements, violence, déprédation*, in "Investimenti e civiltà urbana. Secoli XIII-XVIII", a cura di A. GUARDUCCI, Firenze 1989.

LABROT G.

*Eloge de la copie: le marché napolitain (1614-1764)*, in "Annales. Histoire, Sciences Sociales", n. 1 (2004), pp. 7-38.

LACAZE J. P.

*Formation des prix et marquage social*, in "Etudes foncières », 1988, pp. 38 e ss.

LANARO P.

*Radiografia della soglia di povertà in una città della Terraferma veneta: Verona alla metà del XVI secolo*, "Studi veneziani", VI (1982), pp. 47-85.

LANARO P.

*Le botteghe e la città: artigiani e luoghi di lavoro a Verona (sec. XV)*, in "Lo spazio delle città venete (1348-1509). Urbanistica e architettura, monumenti e piazze, decorazione e rappresentazione", a cura di E. GUIDONI-U. SORAGNI, Roma 1997, pp. 107-12.

LANARO P.

*I mercati nella Repubblica veneta. Economie cittadine e stato territoriale (secoli XV-XVIII)*, Venezia 1999.

LANARO P. (a cura di)

*Edilizia privata nella Verona rinascimentale*, Milano 2000.

LANARO P.

*Workshops and the town. Artisans and places of work in Verona (XV century)*, in "Shaping urban identity in late medieval Europe", a cura di BOONE M.-STABEL P., Leuven-Apeldoorn, 2000, pp. 137-167.

LANARO P.

*L'Europa delle città: una riflessione*, in "Società e Storia", n. 92 (2001), pp. 333-338.

LANARO P.

*Economic space and urban policies: fairs and markets in the Italy of the early modern age*, in "Journal of urban history", n. 1, Vol. 30 (2003), pp. 37-49.

LANARO P.

*La crisi della proprietà nobiliare veneziana e veneta nel XVIII secolo*, in "Il mercato della terra secc. XIII-XVIII", a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 2004, pp. 431-444.

LANARO P. (a cura di)

*La pratica dello scambio: sistemi, fiere, mercanti e città in Europa (1400-1700)* Venezia 2003.

LASLETT P.-WALL R.

*Household and family in past time*, Cambridge 1972.

LATTES A.

*Il diritto consuetudinario delle città lombarde*, Milano 1899.

LEFEBVRE H.

*La vie quotidienne dans le monde moderne*, Paris 1968.

LEFEBVRE H.

*La production de l'espace*, Paris 1986.

LE GOFF J.

*Histoire médiévale et histoire du droit: un dialogue difficile*, in "Storia sociale e dimensione giuridica. Strumenti d'indagine e ipotesi di lavoro", a cura di P. GROSSI, Milano 1986, pp. 23-63.

LE GOFF J.-DE SETA C.

*La città e le mura*, Roma-Bari 1989.

LEPETIT B.

*La storia urbana in Francia. Scenografia di uno spazio di ricerca*, in "Società e storia", n. 25 (1984), pp. 639-66.

LEPETIT B.

*L'appropriation de l'espace urbain. La formation de la valeur dans la ville moderne. XVIe-XIXe siècles*, in « Histoire, économie et société », n. 3 (1994), pp. 551-59.

LEPETIT B. (a cura di)

*Les formes de l'expérience. Une autre histoire sociale*, Paris 1995.

LEPETIT B.

*Les Annales. Portait de groupe avec revue*, in "Une école pour les sciences sociales. De la VIe section à l'Ecole des hautes études en sciences sociales", a cura di J. REVEL-N. WACHTEL, Paris 1996, pp. 31-48.

LEPETIT B.

*Carnet de croquis sur la connaissance historique*, Paris 1999.

LEPETIT B.-OLMO C. (a cura di)

*La città e le sue storie*, Torino 1995.

LEPETIT B.- SALVEMINI B. (a cura di)

*Percezioni dello spazio*, numero monografico di "Quaderni Storici", n. 90 (1995).

LE ROY LADURIE E.-COUPERIE P.

*Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Age au XVIII siècle*, in « Annales E.S.C. », n. 25 (1970), pp. 1002-23.

LEVATI S.

*La nobiltà del lavoro. Negozianti e banchieri a Milano tra Ancien Régime e Restaurazione*, Milano 1997.

LEVI G.

*Mobilità della popolazione e immigrazione a Torino nella prima metà del Settecento*, in "Quaderni Storici", n. 17 (1971), pp. 510-54.

LEVI G.

*Come Torino soffocò il Piemonte. Mobilità della popolazione e rete urbana nel Piemonte del Sei-Settecento*, in ID., "Centro e periferia di uno stato assoluto. Tre saggi su Piemonte e Liguria in età moderna", Torino 1985, pp. 11-69.

LEVI G.

*L'eredità immateriale. Carriera di un esorcista nel Piemonte del Seicento*, Torino 1985.

LEVI G.

*Terra e strutture familiari in una comunità piemontese del Settecento*, in "Quaderni Storici", n. 65 (1987), pp. 1095-1121.

LEVI G.

*Family and kin. A few thoughts*, in "Journal of Family History", n. 4 (1990), pp. 1325-35.

LEVI G.

*Carrières d'artisans et marché du travail à Turin (XVIII-XIX siècles)*, in "Annales ESC", n. 6 (1990), pp. 1351-64.

LEVI G.

*Appunti sulle migrazioni*, in "Bollettino di demografia storica", n. 19 (1994), pp. 35-39.

LEVI G.-DÉLILLE G. (a cura di)

*Il mercato della terra*, numero monografico di "Quaderni Storici", n. 65 (1987).

LÉVI-STRAUSS C.

*La pensée sauvage*, Paris 1962.

LÉVI-STRAUSS C.

*Antropologia strutturale*, Milano 1990.

LÉVI-STRAUSS C.-LAMAISON P.

*Entretien avec Claude Lévi-Strauss: la notion de maison*, in "Terrain", n. 9 (1987), numero monografico "Habiter la Maison".

LEYDI S.

*La linea esterna di fortificazioni di Milano*, in "Storia urbana", n. 31 (1985), pp. 3-29.

LIVA A.

*Notariato e documento notarile a Milano dall'Alto Medio Evo alla fine del Settecento*, Roma 1979.

LIVI BACCI M.

*La société italienne devant les crises de mortalité*, Firenze 1978.

LOPEZ R. S.

*The crossroad within the wall*, in BURCHARD J.-HANDLIN O., "The historian and the city", Cambridge-London 1963.

LOPEZ R.-MISKIMIN H. A.

*The economic depression of the Renaissance*, in "Economic History Review", n. 3 (1962), pp. 115-26.

MAGNI C.

*Il tramonto del feudo lombardo*, Milano 1937.

MAGRI S.

*Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920*, in "Revue française de sociologie", n. 3 (1996), pp. 397-418.

MAIRE VIGUER J.-C. (a cura di)

*D'une ville à l'autre: structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII - XVI siècles)*, Roma 1989.

MALANIMA P.

*Le crisi in Italia e la crisi del Settecento*, in "Società e storia", n. 100-101 (2003), pp. 373-386.

MANNONI T.

*Caratteri costruttivi dell'edilizia storica*, Genova 1994.

MARIN B.

*Lexiques et découpages territoriaux dans quelques villes italiennes (XVIe-XIXe siècle)*, in "Les divisions de la ville", a cura di C. TOPALOV, Paris 2002, pp. 9-46.

- MARIN B. (a cura di)  
*Nommer la périphérie*, Cahier n. 5 di "Les mots de la ville", 2003.
- MARSILIO C.  
*"Dove il denaro fa denaro". La "rete fiduciaria" degli operatori finanziari genovesi nelle fiere di cambio del XVII secolo*, Tesi di Dottorato in Storia Economica e Sociale, Università "L. Bocconi", XVII ciclo, a.a. 2004-2005.
- MARSILIO C.  
*"Che interesse tiri interesse". Un esempio di "continuazione de' cambi" sulle fiere genovesi: 1600-1677*, in "Balbisei. Ricerche storiche genovesi", n. 0 (2004), pp. 173-201 ([www.balbisei.unige.it](http://www.balbisei.unige.it)).
- MARTINI A.  
*Manuale di metrologia, ossia misure, pesi e monete in uso attualmente e anticamente presso tutti i popoli*, Torino 1883.
- MASSA P.  
*Genova: tra spazi commerciali e concentrazione edilizia (secoli XIV-XVI)*, in "Spazio urbano e organizzazione economica nell'Europa medievale", Atti della Session C23 Eleventh International Economic History Congress (Milano, 12-16 settembre 1994), a cura di A. GROHMANN, Napoli 1994.
- MASSA P.-MOIOLI A. (a cura di)  
*Dalla corporazione al mutuo soccorso: organizzazione e tutela del lavoro tra XVI e XX secolo*, Milano 2004.
- MAUSS M.  
*Teoria generale della magia ed altri saggi*, Torino 1965.
- MAZZUCHELLI V.  
*Catasto e volto urbano: Milano alla metà del Settecento*, Roma 1983.
- MEGNA L.  
*Comportamenti abitativi del patriziato veneziano (1582-1740)*, in "Studi veneziani", XXII (1991), pp. 253-323.
- MERLO E.  
*Le corporazioni: conflitti e soppressioni. Milano tra Sei e Settecento*, Milano 1996.
- MEZZANOTTE G.  
*Il centro antico di Milano: sviluppo e declino della città settecentesca*, Milano, s. d.
- MEZZANOTTE P.  
*Il Duomo*, in *SdM*, Vol. VI, pp. 857-931.
- MEZZANOTTE P.  
*L'architettura da Francesco Maria Ricchino al Ruggeri*, in *SdM*, Vol. X, pp. 441-78.
- MEZZANOTTE P.-BASCAPÈ G.  
*Milano nell'arte e nella storia. Storia edilizia di Milano*, Milano s.d.
- MICHELS R.  
*L'organizzazione come strumento di conservazione* in ID., "La sociologia del partito politico", Bologna 1966, pp. 485-500.
- MODIGLIANI A.  
 *Mercati, botteghe e spazi di commercio a Roma tra Medioevo ed Età moderna*, Roma 1998.

- MOCARELLI L.  
*Una realtà produttiva urbana nel secolo dei Lumi. Milano città atelier*, Brescia 2001.
- MOCARELLI L.  
*Ascesa sociale e investimenti immobiliari: la famiglia Clerici nella Milano del Sei-Settecento*, in "Quaderni Storici", n. 113 (2003), pp. 419-36.
- MOCARELLI L.  
*Wages and the Labour Market in the Building Trade in 18th Century Milan*, in « Jahrbuch für Wirtschafts Geschichte. Marte im vorindustriellen Europa », n. 2 (2004), pp. 61-81.
- MOCARELLI L.  
*Braccia al servizio dell'economia: i facchini nella Milano del settecento* in corso di stampa in "Tra vecchi e nuovi equilibri. Domanda e offerta di servizi in Italia in età moderna e contemporanea", atti del convegno SISE, Torino 2004.
- MOCARELLI L.  
*The attitude of milanese society to work and commercial activities*, in corso di stampa in "Perceptions of Labour in Late Medieval and Early Modern Europe", a cura di C. LIS-J. EHMER, Cambridge University Press.
- MOCARELLI L.  
*Una crescita urbana fuori delle mura: Milano e i suoi "Corpi santi" tra Settecento e prima guerra mondiale*, in corso di stampa in "Espansione/contrazione. Episodi di trasformazione urbana nell'Italia delle città", a cura di M. FOLIN, Venezia, Istituto Veneto di Scienze Lettere e Arti.
- MONTI A.  
*La proprietà immobiliare a Bologna in Età napoleonica: 1797-1810*, Siena 1984.
- MOTTA E.  
*Saggio bibliografico di cartografia milanese fino al 1796*, in "Archivio Storico Lombardo" (supplemento), 1901.
- MOUSNIER R.  
*Parigi capitale nell'età di Richelieu e di Mazzarino*, Bologna 1983.
- MOZZARELLI C.  
*Per la storia dello Stato di Milano in Età moderna. Ipotesi di lettura*, in "Annali di Storia moderna e contemporanea", 2000, pp. 585-604.
- MUMFORD L.  
*The culture of cities*, New York 1938.
- MUZZARELLI M. G.-CAMPANINI A. (a cura di)  
*Disciplinare il lusso. La legislazione suntuaria in Italia e in Europa tra Medioevo ed Età moderna*, Roma 2003.
- NORTH D.  
*Markets and Other Allocation Systems in History. The Challenge of Karl Polanyi*, in "The Journal of European Economic History", n. 3 (1977), pp. 703-16.
- NORTH D.  
*Istituzioni, cambiamento istituzionale e evoluzione dell'economia*, Bologna 1992.
- NORTH M.-ORMROD D. (a cura di)  
*Art Markets in Europe, 1400-1800*, Aldershot 1998.

- OLMO C.  
*Une architecture imparfaite. La reconstruction de la via Dora Grossa à Turin (1736-1776)*, in « Annales E.S.C. », n. 3 (1991), pp. 651-66.
- OLMO C.  
*Le nuvole di Patte: quattro lezioni di storia urbana*, Milano 1995.
- PADOA SCHIOPPA A.  
*Il fedecommesso nella Lombardia teresiana*, in "Economia, istituzioni, cultura in Lombardia nell'età teresiana, a cura di A. DE MADDALENA-F. ROTELLI-E. BARBARISI, III, Bologna 1982, pp. 824-825.
- PALAZZI M.  
*Pigioni e inquilini nella Bologna del Settecento: le locazioni delle "case e botteghe di città"*, in Istituto per la storia di Bologna (a cura di), "Popolazione ed economia nei territori bolognesi durante il Settecento. Atti del 38° colloquio", Bologna 1983, pp. 337-434.
- PAPAGNO G.-ROMANI M. A.  
*Una cittadella e una città: il Castello Nuovo Farnesiano (1589-1597)*, in "Investimenti e civiltà urbana. Secoli XIII-XVIII", a cura di A. GUARDUCCI, Firenze 1989.
- PARDAILHÉ-GALABRUN A.  
*La naissance de l'intime. 3000 foyers parisiens XVIIe-XVIII siècles*, Paris 1988.
- PARENTI G.  
*Prime ricerche sulla rivoluzione dei prezzi in Firenze*, Firenze 1939, ID., *Prezzi e mercato del grano a Siena*, Firenze 1942.
- PARK R. E.-BURGESS E. W.-MCENZIE R. D.  
*The city*, Chicago 1925.
- PARZIALE L.  
*Aspetti della politica milanese in materia annonaria: la struttura amministrativa nel XVI e XVII secolo*, in "Nourrir les cités de Méditerranée. Antiquité-Temps modernes", a cura di B. MARIN-C. VIRLOUVET, Paris 2003.
- PASSADORE S.  
*La facciata del Duomo di Milano. Una prospettiva di storia economica*, Tesi di laurea, Relatore Prof. A. COLLI, Università "L. Bocconi", Milano, a. a. 2002-2003.
- PASSERON J.C.- REVEL J. (a cura di),  
*Penser par cas*, Paris 2005.
- PATETTA L.  
*L'architettura del quattrocento a Milano*, Milano 1987.
- PATETTA L.  
*Milano dal XV al XVII secolo: la difficoltà di costruire piazze*, in "Fabbriche, piazze, mercati. La città italiana nel Rinascimento," a cura di D. CALABI, Roma 1997, pp. 61-74.
- PERROT J.-C.  
*Genèse d'une ville moderne. Caen au XVIII siècle*, Paris 1975.
- PERROT J.-C.  
*Rapports sociaux et villes au XVIII siècle*, in "Annales E.S.C.", 1968, pp. 241-68.
- PETRONIO U.  
*Il Senato di Milano. Istituzioni giuridiche ed esercizio del potere nel ducato di Milano da Carlo V a Giuseppe II*, Milano 1972.

- PEVSNER N.  
*Storia e caratteri degli edifici*, Roma 1986.
- PIANA M.  
*Acqua e fuoco nella casa veneziana del Cinquecento*, in "Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo. Distribuzione, funzioni, impianti, a cura di A. SCOTTI TOSINI, Milano 2001, pp. 93-100.
- PILLEPICH A.  
*Milan capitale napoléonienne 1800-1814*, Paris 2001.
- PINI A. I.  
*La ripartizione topografica degli artigiani a Bologna nel 1294: un esempio di demografia sociale*, in "Artigiani e salariati. Il mondo del lavoro nell'Italia dei secoli XII-XV", Pistoia 1984, pp. 189-224.
- PINO F.  
*Patriziato e decurionato a Milano nel secolo XVIII*, in "Società e Storia", n. 5 (1979), pp. 339-78.
- PINOL J.-L. (a cura di)  
*Histoire de l'Europe urbaine*, Paris 2004.
- PIRENNE H.  
*La città del Medioevo*, Bari 1971.
- POLANYI K.  
*The Great Transformation*, New York 1944.
- POLANYI K.  
*Our Obsolete Market Mentality*, in "Commentary", III (1947), in "Primitive, Archaic and Modern Economies: Essays of Karl Polanyi", a cura di G. DALTON, Garden City 1968.
- POLEGGI E.  
*Le contrade delle consorterie nobiliari a Genova tra XII e XIII secolo*, in "Urbanistica", n. 42-43, (1963), pp. 15-20.
- POLEGGI E.  
*Storia o archeologia della città?*, in "Urbanistica", n. 91 (1988), pp. 7-10.
- POLEGGI E.-GROSSI BIANCHI P.  
*Una città portuale del Medioevo. Genova nei secoli X-XVI*, Genova 1987, p. 191.
- PONI C.  
*Norms and disputes*, in "Past and Present", n. 123 (1989), pp. 80-108.
- POSTEL-VINAY G.  
*La terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIIIe au début du XXe siècle*, Paris 1998.
- PROCACCI G.  
*Governare la povertà. La società liberale e la nascita della questione sociale*, Bologna 1998.
- PULLAN B.  
*Poveri, mendicanti e vagabondi (secoli XIV-XVII)*, in "Storia d'Italia, Annali", I, *Dal feudalesimo al capitalismo*, Torino 1978, pp. 981-1047.
- RANZINI C.  
*1873: Milano si espande: L'aggregazione dei Corpi Santi*, Milano 1972.
- QUÉRÉ L.-KARSENTI B.  
*La croyance et l'enquête: aux sources du pragmatisme*, Paris 2004.

- REVEL J.  
*L'histoire au ras du sol*, prefazione a LEVI G., *Le pouvoir au village. Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVII siècle*, Paris 1989 [Ed. orig. Torino, 1985].
- REVEL J.  
*Les corps et communautés*, in "The French Revolution and the creation of Modern Political Culture", Ed. by BAKER KEITH MICHAEL, Oxford-New York 1987, pp. 225-42.
- REVEL J.  
*L'histoire sociale*, in "Une école pour les sciences sociales. De la VIe section à l'École des hautes études en sciences sociales", a cura di J. REVEL-N. WACHTEL, Paris 1996, pp. 49-72.
- REVEL J. (a cura di)  
*Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, Paris, 1996.
- RICCI G.  
*Povertà, vergogna, superbia. I declassati fra Medioevo e Et  moderna*, Bologna 1996.
- ROCHE D.  
*Ville*, in "La nouvelle histoire", a cura di LE GOFF J.- CHARTIER R.- REVEL J., Paris 1978, pp. 565 -70.
- ROCHE D.  
*Urban history in France*, in "Urban history yearbook", 1980; pp. 12-22.
- ROCHE D.  
*Le peuple de Paris. Essai sur la culture populaire au XVIII siècle*, Paris 1981.
- ROCHE D.  
*Histoire des choses banales. Naissance de la consommation XVIIe-XIXe siècle*, Paris 1997.
- ROMANI M.  
*L'agricoltura in Lombardia dal periodo delle riforme al 1859. Struttura, organizzazione sociale e tecnica*, Milano 1957.
- ROMANI M. (a cura di)  
*Aspetti di vita agricola lombarda, secoli XVI-XIX*, Milano 1973.
- ROMANI M. A.  
*Nella spirale di una crisi. Popolazione, mercato e prezzi a Parma tra Cinque e Seicento*, Milano 1975.
- ROMANI M. A.  
*L'annona e il mercato dei grani. Un commercio in libert  vigilata*, in *Commercio in Lombardia*, a cura di G. TABORELLI, Vol. I, Milano 1986, pp. 103-120.
- ROMANO R.  
*I prezzi in Europa dal XIII secolo a oggi*, Torino 1966.
- ROMANO R.  
*L'Europa tra due crisi. XVI e XVII secolo*, Torino 1980.
- RONCAYOLO M.  
*Les grammaires d'une ville. Essai sur la g n se des structures urbaines   Marseille*, Luogo 1996.
- RONCAYOLO M.  
*La citt : storia e problemi della dimensione urbana*, Torino 1988.
- ROSENTAL P.-A.  
*La rue mode d'emploi. Les univers sociaux d'une rue industrielle*, in "Enquete", "La ville des sciences

- sociales", n. 4 (1996), pp. 132-35.
- ROSSI P. (a cura di)  
*Modelli di città*, Torino 1987.
- ROTSTEIN A.  
*Karl Polanyi's Concept of Non Market Trade*, in "The Journal of Economic History", Vol. 30, Issue 1: *the task of Economic History* (marzo 1970), pp. 117-26.
- ROUX S.  
*La casa nella storia*, Roma 1982.
- ROUX S.  
*Etre propriétaire à la fin du Moyen Age*, in "Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie", Roma 1993, pp. 71-83.
- ROZZI R. (a cura di)  
*La Milano del Piano Beruto (1884-1889): società urbanistica e architettura nella seconda metà dell'Ottocento*, Milano 1992.
- SABA F.  
*Una parrocchia milanese agli inizi del secolo XVII: S. Lorenzo Maggiore. Materiali per una storia demografica*, in "Nuova rivista storica", LIX (1975), pp. 407-57.
- SABA F.  
*Le forme dello scambio. I luoghi del commercio a Milano*, in "Commercio in Lombardia", a cura di G. TABORELLI, Vol. I, Milano 1986, pp. 146-75.
- SAITA E.  
*Case e mercato immobiliare a Milano in Età visconteo-sforzesca*, Milano 2003,
- SAPORI A.  
*Il giusto prezzo nella dottrina di San Tommaso e nella pratica del suo tempo*, in ID., "Studi di storia economica (secoli XIII-XIV-XV)", Firenze 1955, t. I, Firenze 1955, pp. 265-303.
- SAPORI A.  
*Case e botteghe a Firenze nel Trecento. La rendita della proprietà fondiaria*, in ID., "Studi di storia economica (secoli XIII-XIV-XV)", Firenze 1955, t. I, pp. 305-352.
- SARTI R.  
*"La donzella che serve instruita": norme e modelli di comportamento per il personale domestico femminile tra XVII e XVIII secolo*, in "La donna nell'economia, secc. XIII-XVIII", a cura di S. CAVACIOCCHI, Firenze 1990, pp. 613-20.
- SARTI R.  
*Notes on the feminization of domestic service. Bologna as a case study (18th-19th Centuries)*, in "Le phénomène de la domesticité en Europe, XVIe-XXe siècles" a cura di A. FAUVE CHAMOIX-L. FIALOVÁ, Praha 1997, pp. 125-163.
- SARTI R.  
*Il servizio domestico come problema storiografico*, in "Storia e Problemi Contemporanei", n. 20 (1997), pp. 159-84.
- SARTI R.  
*L'Università dei Servitori di Bologna, secc. XVII-XIX*, in "Corporazioni e gruppi professionali nell'Italia moderna", a cura di A. GUENZI-P. MASSA-A. MOIOLI, Milano 1999, pp. 717-54.

- SARTI R.  
*Vita di casa. Abitare, mangiare, vestire nell'Europa moderna*, Roma-Bari 1999.
- SAVELLI A.  
*Sentire i confini, costruire i confini. Le contrade di Siena tra fine XVII secolo e inizio XVIII secolo*, in "Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée", n. 115 (2003), pp. 183-210.
- SAVELLI R.  
*Between law and morals: interest in the dispute on exchanges during the XVII Century*, in "The courts and the development of commercial law", a cura di V. PIERGIOVANNI, Berlin 1987.
- SAVOJA M.  
*L'immagine della città: la cartografia milanese (sec. XVI-XIX)*, in "Storia illustrata di Milano", a cura di F. DELLA PERUTA, Milano 1993, Vol. VI, pp. 961-79.
- SCAFFARDI G.P.  
*Studi sull'enfiteusi*, Milano 1981.
- SCANNAVINI R.  
*Piazze e mercati nel centro antico di Bologna. Storia e urbanistica dall'età romana al medioevo, dal Rinascimento ai nostri giorni*, Bologna 1993.
- SCOTTI TOSINI A.  
*Galeazzo Alessi e l'architettura del Cinquecento europeo*, Genova 1975.
- SCOTTI TOSINI A.  
*Per un profilo dell'architettura milanese (1535-1565)*, in "Omaggio a Tiziano. La cultura artistica milanese nell'età di Carlo V", Milano, 1977, pp. 97-121.
- SCOTTI TOSINI A.  
*Il Collegio degli Architetti, Ingegneri ed Agrimensori tra il XVI e il XVIII secolo*, in "Costruire in Lombardia. Aspetti e problemi di storia edilizia", a cura di A. CASTELLANO-O. SELVAFOLTA, vol. I, Milano 1983, pp. 92-198.
- SCOTTI TOSINI A. (a cura di)  
*Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo. Distribuzione, funzioni, impianti*, Milano 2001.
- SCOTTI TOSINI A.  
*Lo stato di Milano*, in "Storia dell'architettura italiana. Il Seicento", Vol. II, Milano 2003, pp. 424-69.
- SCHUMPETER J. A.  
*Storia dell'analisi economica. Dai primordi al 1790*, Vol. I, Torino 1990.
- SELLA D.  
*Salari e lavoro nell'edilizia lombarda durante il secolo XVII*, Pavia 1968.
- SELLA D.  
*L'economia lombarda durante la dominazione spagnola*, Bologna 1982.
- SELLA D.  
*Premesse demografiche ai censimenti austriaci*, in *SdM*, vol. XII, pp. 459-78.
- SELLA D.  
*Household, land tenure ad occupation in North Italy in the late Sixteenth Century*, in "The Journal of European economic history", XVI (1987), pp. 487-509.

SELLA D.

*Coping with Famine: The Changing Demography of An Italian Villane in the 1590s*, in "Sixteenth Century Journal", n. 2 (1991), pp. 185-97.

SERENI E.

*Storia del paesaggio agrario italiano*, Roma-Bari 1974.

SCHNAPPER B.

*Les rentes au XVIe siècle. Histoire d'un instrument de crédit*, Paris 1957.

SCHUMPETER J. A.

*Storia dell'analisi economica*, a cura di C. NAPOLEONI, Torino 1972.

SIGNOROTTO G.

*Milano spagnola. Guerra, istituzioni, uomini di governo*, Firenze 2001 [ed. orig. 1996].

SILBER I.

*Pragmatic Sociology as Cultural Sociology: Beyond Repertoire Theory?*, in *European Journal of Social Theory*, n. 6 (2003), pp. 427-49.

SIMMEL G.

*La filosofia del denaro*, Torino, 1977 [Ed. orig. 1900].

SINATTI D'AMICO F.

*Per una città. Lineamenti di legislazione urbanistica e di politica territoriale nella storia di Milano*, Todi 1979.

SITZIA F.

*Studi sulla superficie in epoca giustiniana*, Milano 1979.

SOLDI RONDININI G.

*La Fabbrica del Duomo come espressione dello spirito religioso e civile della società milanese (fine sec. XIV-sec. XV)*, in "Religion et culture dans la cité italienne de l'Antiquité à nos jours. Actes du colloque du centre interdisciplinaire de recherches sur l'Italie", Strasbourg 1981, pp. 101-15.

SOLDI RONDININI G.

*Vie, piazze, dimore: aspetti dell'urbanistica di Milano medievale*, in "Storia illustrata di Milano", a cura di F. DELLA PERUTA, Milano 1993, Vol. II, pp. 321-38.

SOLDI RONDININI G.

*In Fabrica artis. Il Duomo di Milano: partecipazione di popolo (e favore di principi?)*, in "Nuova rivista storica", n. 36 (2001), pp. 585-98.

SOMBART W.

*Il capitalismo moderno*, ed. it. a cura di G. LUZZATTO, Firenze, 1925.

SORI E.

*Il rovescio della produzione: i rifiuti in età preindustriale e paleotecnica*, Bologna 1999.

SORI E.

*La città e i rifiuti: ecologia urbana dal Medioevo al primo Novecento*, Bologna 2001.

STOLFI G.

*Le case Trivulzio in Rugabella a Milano dal XV al XVII secolo*, in "Aspetti dell'abitare in Italia tra XV e XVI secolo. Distribuzione, funzioni, impianti", a cura di A. SCOTTI TOSINI, Milano 2000, pp. 175-86.

TAGLIAFERRI A.

*L'economia veronese secondo gli estimi dal 1409 al 1635*, Milano 1966.

- TAGLIAFERRI A.  
*Dinamica e stratificazione degli affitti immobiliari veronesi (1583-1692)*, in "Economia e società nella Repubblica Veneta tra '400 e '700", Venezia 1970, pp. 95-123.
- TALAMONA M.  
*Fluttuazioni edilizie e cicli economici: ricerche sul comportamento degli investimenti in abitazioni in Italia dal 1863 al 1945*, Roma 1958.
- TEBOUL R.  
*Espace social, espace économique*, in "Mondes en développement", n. 37-38 (1982).
- TEBOUL R.-CUENCA C.-RICHAUD A.  
*La question urbaine dans l'histoire de la pensée économique*, Paris 2000.
- TEDOLDI L.  
*Tra immigrazione e integrazione sociale. La cittadinanza "creata" a Brescia in età veneta (secoli XVI - XVIII)*, in "Società e Storia", n. 93 (2001), pp. 439-462.
- TEDOLDI L.  
*Cittadinanza, locazioni e integrazione sociale nella Brescia veneta (XVII-XVIII secolo)*, in "Quaderni storici", 2 (2003), pp. 381-98.
- TENENTI A.  
*Prolusione* a "Investimenti e civiltà urbana, secoli XIII-XVIII", a cura di A. GUARDUCCI, Firenze 1989.
- THOMAS Y. (a cura di)  
*Histoire et droit*, numero monografico di "Annales", n. 57-6 (2002).
- THOMPSON E. P.  
*L'economia morale delle classi popolari inglesi nel secolo XVIII*, in ID., "Società patrizia e cultura plebea", Torino 1981, pp. 57-136.
- TOPALOV C.  
*Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris 1997.
- TORRE C.  
*Il ritratto di Milano*, Milano 1714.
- TOSCO C.  
*Il castello, la casa, la chiesa. Architettura e società nel medioevo*, Torino 2003.
- TOSI A.  
*Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Bologna 1994.
- TOSI A.  
Voce *Abitare* in "Enciclopedia delle scienze sociali", Milano 1991-1998.
- TRAVAGLINI C. M.  
*Corporazioni e gruppi professionali a Roma tra XVI e XIX secolo*, Roma 1998.
- TREXLER R.  
*Charity and the defense of the urban élite*, in "The rich, the well-born and the powerful", a cura di F.C. JAHNER, Chicago 1973, pp. 64-10.
- VACCARI P.  
*Enfiteusi (storia)*, in "Enciclopedia del diritto", XIV, Milano 1965, pp. 915-920.

- VAGAGGINI V. (a cura di)  
*Spazio geografico e spazio sociale*, Milano 1980.
- VANNINI MARX A. (a cura di)  
*Credito, banche e investimenti. Secoli XIII–XX*, Atti della IV Settimana di studio dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "Francesco Datini", Firenze 1985.
- VAQUERO PIÑEIRO M.  
*La renta y las casas: El patrimonio inmobiliario de Santiago de los espanoles de Roma entre los siglos XV y XVII*, Roma 1999.
- VEBLEN T.  
*La teoria della classe agiata*, Milano, 1969 [Ed. orig. 1899].
- VENTURA D.  
*Edilizia, urbanistica ed aspetti di vita economica e sociale a Catania nel Quattrocento*, Catania 1984.
- VERCELLONI V.  
*Atlante storico di Milano, città di Lombardia*, Milano 1987.
- VERGA E.  
*Catalogo ragionato della Raccolta cartografica e saggio storico sulla cartografia milanese*, Milano 1911.
- VIGO G.  
*Manovre monetarie e crisi economica nello Stato di Milano (1619–1622)*, in "Studi Storici", 1976, pp. 101–26.
- VIGO G.  
*Politica economica e metamorfosi industriale nella Lombardia spagnola*, in "Rivista milanese di economia", n. 40 (1991).
- VON THUNEN J.H.  
*Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Hambourg 1826.
- WAGNER P.  
*Dispute, Uncertainty and Institution in Recent French Debates*, in "The Journal of Political Philosophy", n. 2 (2204), pp. 270–89.
- WELCH E. S.  
*Art and authority in Renaissance Milan*, Yale 1995.
- WELCH E. S.  
*From Retail to Resale: Artistic Value and the Second-Hand Market in Italy (1400–1550)*, in "Il mercato dell'arte in Italia (secc. XV–XVII)", a cura di M. FANTONI–L. C. MATTHEW–S. F. MATTHEWS GRIECO, Modena 2003.
- WINCHESTER I.  
*The linkage of historical records by man and computer: techniques and problems*, in "The Journal of Interdisciplinary History", vol. 1, n. 1, 1970.
- WITTGENSTEIN L.  
*Ricerche filosofiche*, Torino 1953.
- ZANETTI D.  
*La demografia del patriziato milanese nei secoli XVII, XVIII, XIX*, Pavia 1972.
- ZELLER O.  
*Les recensements lyonnais de 1597 et 1636. Démographie historique et géographie sociale*, Lyon 1983.

ZELLER O.

*Un mode d'habiter à Lyon au XVIIIe siècle. La pratique de la location principale*, in "Revue d'histoire moderne et contemporaine", XXXV (1988), 1, pp. 36-60.

ZERBI T.

*L'ordinamento aziendale della "Fabbrica" del Duomo di Milano secondo i "capitoli" del 1387*, in "Atti del Congresso Internazionale di Studi sul Duomo di Milano", Milano 1961,

ZOCCHI D.

*Milano: XVI-XVII secolo. Il problema dei "siti" e delle piazze*, in "Fabbriche, piazze, mercati. La città italiana nel Rinascimento," a cura di D. CALABI, Roma 1997, pp. pp. 75-101.

ZORZOLI M.C.

*Della famiglia e del suo patrimonio: riflessioni sull'uso del fedecommesso in Lombardia tra Cinque e Seicento*, in "Marriage, Property and Succession", a cura di L. BONFIELD, Berlino 1992, pp. 215-254.