

1822. Sulla vendita del Palazzo di via della Valle e delle case contigue

© 2012 Roberto Vergara Caffarelli



Fig. 1. 1878. Piazza S. Andrea della Valle e via della Valle. Le case davano sul vicolo dell'Abate Luigi, ormai scomparso dopo la demolizione degli edifici vicino la chiesa. Lungo via della Valle si vede di scorcio la facciata del Palazzo venduto da Francesco Vergara Caffarelli nel 1822.

1. La vendita.

Il duca Francesco Vergara Caffarelli nel 1821 risolse di concedere in enfiteusi al sig. Valentino Quirini il palazzo e le case di Roma, denominate complessivamente con la designazione di casamento. Queste proprietà erano entrate in famiglia nel 1773 con Filippo Vergara Caffarelli quale successore di Alessandro Minutillo Caffarelli nella Primogenitura ordinata da Anna Caffarelli nel 1693. I motivi che indussero Francesco a questa risoluzione erano molti. I fabbricati avevano bisogno di restauri e di riparazioni, interventi che non ammettevano dilazioni e che richiedevano una spesa ingente. Risiedendo egli a Palermo¹, per i lavori e anche per la normale amministrazione occorreva avere un agente in Roma, e questo era dispendioso.

¹ - Nella procura che fece a Napoli dal Notaio Certificatore Reale di Napoli, Gabriele Maria Ferraro, Francesco dichiara di essere domiciliato a Strada Gradelle Rosario Portamedina numero cinque. Oggi esiste una via Rosario a Portamedina, traversa di via Pasquale Scura, quartiere Montecalvario, un vicolo strettissimo e oscuro, con antichi palazzoni cadenti. In realtà egli risiedeva a Palermo e quell'indirizzo doveva corrispondere all'abitazione di qualche suo procuratore. Questo è però un punto che va chiarito meglio.

La cessione in enfiteusi garantiva un reddito ragionevole, ammontante a trecento scudi romani², «senza verun defalco, o diminuzione libero, ed esente da ogni, e qualunque peso, tassa³, dazio, tanto fino ad ora esistente, quanto che potesse imporsi in appresso nello Stato Pontificio anche per sussidii, o altra qualsiasi causa pensata, o impensata, quali tasse, ed imposizioni detto Sig.^f Quirini intende, e dichiara, che debbino ora, e sempre riservare a tutto peso, e cura sua, e di tutti gli altri compresi nella presente convenzione». Il Quirini, poi, aveva l'obbligo di fare a sue spese tutti i restauri occorrenti

L'anno successivo l'enfiteusi fu estinta, cosicché la nostra famiglia cessò di avere qualsiasi legame con Roma, sia pure quello soltanto simbolico, dei diritti di controllo e di eventuale recupero connessi con l'enfiteusi.

Nello «Stato delle rendite e pesi» che era stato redatto prima delle confische napoleoniche, già pubblicato nella sezione *Vergara Caffarelli*, le rendite annue delle case site in Roma ammontavano a 586 ducati, mentre le spese erano valutate intorno a 200 ducati, ed erano così individuate:

Per le spese di dritto di esazione circa	annui ducati 50
Per spese d'accomodi di case circa	annui ducati 100
Per spese diverse circa	annui ducati 50

Un reddito di 586 ducati corrisponde al 7% di un capitale di 8371 ducati, che in moneta dello stato pontificio sono circa 6700 scudi, ma per il calcolo del canone enfiteutico si deve essere tenuto conto delle spese, per cui la somma concordata di 375 ducati appare ragionevole.

Nel 1821, dopo venti e più anni, le spese per i restauri non erano certo diminuite. La scelta di cedere in enfiteusi i fabbricati romani è quindi una soluzione intelligente, anche perché l'enfiteuta ha l'obbligo non solo di conservare in buone condizioni la proprietà, ma anche di apporre migliorie. Inoltre, era sempre possibile che la famiglia Quirini prima o poi si estinguesse e con essa finisse l'enfiteusi, con il conseguente riacquisto della proprietà, tornata in condizioni migliori di quelle in cui era stata data.

Per verificare i confini del casamento è certamente utile il foglio catastale 39 del rione e la mappa del rione Sant'Eustachio.

² - Equivalenti a trecentosessantacinque ducati napoletani, da pagarsi «in moneta effettiva di argento, o di oro sonante, esclusa qualunque altra moneta, o Carta monetata, che potesse aver corso in appresso anche coattivo, anche per qualunque legge, o forza del Principe Supremo» ... «e si obbliga pagarne, ed effettivamente sborsarne al lodato Sig.^f Duca Vergara Caffarelli, e suoi in Napoli nel domicilio dello stesso Sig.^f Duca la rata passata di trimestre in trimestre posticipatamente da incominciare a decorrere dal primo Settembre».

³ - ADRIANO RUGGERI, *Formazione del Catasto Urbano di Roma (1818-1824)*, Geopunto 36/11: «in data 10 dicembre 1818, l'emanazione del *Motu proprio* sulla conservazione e rinnovazione delle strade di Roma che introduceva un'importante novità: ponendo fine al sistema, in vigore sin dal tardo Medioevo, che obbligava all'esecuzione dei lavori di manutenzione stradale solamente i possessori degli edifici che prospettavano sulle strade stesse, gravandoli in proporzione all'estensione lineare delle rispettive facciate, veniva istituita una nuova Tassa sulle strade che avrebbe colpito tutti i possessori di case, semplici cittadini e nobili, privilegiati ed enti religiosi, persino la stessa Camera Apostolica, in ragione di 35 baiocchi per ogni 100 scudi di valore degli immobili, questo – a sua volta – da calcolare, come già la dativa reale, in base alle pigioni attuali o 'reperibili'» ... «Finalmente, con editto della Segreteria di Stato del 4 ottobre 1823, il "nuovo Censimento dei fabbricati e terreni inclusi dentro le mura dell'alma città di Roma" fu attivato, con decorrenza dal 1° gennaio 1824; contestualmente fu ridotta la tassa sulle strade da 35 a 20 baiocchi per ogni 100 scudi di valore degli immobili, esentandone dal pagamento gli edifici ecclesiastici». La tassa non era eccessiva perché ammontava solo allo 0,20%; su una proprietà valutata 6700 scudi la tassa annua era solo 13,4 scudi.

Rione *Custachis* Denominaz. della Mappa *Roma* 39

NUMERO della Mappa.		UBICAZIONE de' Fondi.	Num. Ctrici.	NATURA de' Fondi, e loro uso.	NOME, COGNOME, E GENITORE del Proprietario.	Num. de' piani.	SUPERFICIE de' Fondi.	
Progress.	Subal.						Tavole.	Cent.
161		Via della Valle	16 a 53	Casa	Vernero Bogara Caffè	3		89
162		Vicolo dell'Abate Luigi	9 e 10	Casa idem	Vergara ^{Duca D.} Caffarella Fran. cesio di Napoli	2		23
163		idem	11	idem	idem	2		07
164		idem	12 e 13	idem Palazzo	Schinchinelli D. Giu. del fu Giuseppe Schinchi	1	1	67
		idem	14	idem	Schinchinelli D. Giu. del fu Alessandro	3		
		Via del Sudario	10 a 16	Palazzo idem	idem	3		
		idem	16	ingresso al Cortile del Palazzo	idem			
165		idem	17 e 18	Casa	Panzetti Cav. Angelo di Don Angelo Panzetti di Siri.	2		06

Fig. 2. SU CONCESSIONE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI ASR 77/2012
CON IL DIVIETO DI ULTERIORI RIPRODUZIONI
 L'autorizzazione alla pubblicazione è stata concessa il 31 ottobre 2012, protocollo 3317/28.34.02/5

Foglio 39								
N.° della Mappa	Ubicazione dei Fondi	Numero civico	Natura de' Fondi e loro uso	Nome, Cognome e Genitore del Proprietario	N.° dei piani	Superficie		
						Tav.	Cent.	
161	"	Via della Valle	46 a 53	Casa	Francesco Vergara Caffarelli	3	"	89
162	"	Vicolo dell'Abbate Luigi	9 e 10	Casa idem	Vergara Caffarelli Duca D. Francesco di Napoli ⁴	2	"	23
163		idem	11	idem	idem	1/2		07
164	"	idem	12 e 13	idem Palazzo	Schinchinelli D. Giuseppe fu Alessandro	4	1	57
"		idem	13	idem	Schinchinelli D. Giuseppe fu Alessandro ⁵	3		
"	1	Via del Sudario	10 a 16	Palazzo idem	idem	3		
"	"	idem	16	ingresso al cortile del Palazzo sud.to	idem			
165	"	idem	17 e 18	casa	Pianetti Cav.re Angelo di Jesi	2	"	06

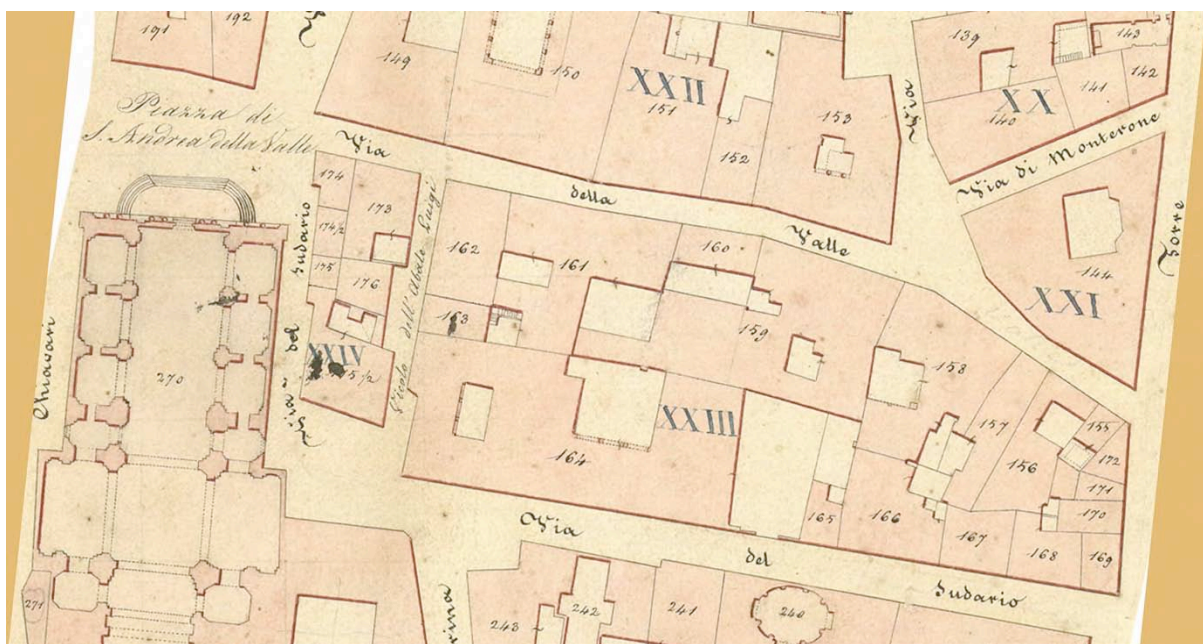


Fig. 2. Rione S. Eustachio. Catasto Urbano Gregoriano⁶, frammento della mappa.

⁴ - A fianco della colonna dei numeri civici, a penna è segnata una grande parentesi graffa che collega i numeri di mappa 161, 162 e 163, per indicare l'esistenza di un unico proprietario, il duca Francesco Vergara Caffarelli di Napoli. In questo modo si comprendono le cancellature esistenti.

⁵ - A fianco della colonna dei numeri civici 12 e 13 di Vicolo dell'Abbate Luigi e da 10 a 16 di Via del Sudario, a penna è segnata una grande parentesi graffa cheli collega, per indicare l'esistenza di un unico proprietario, Schinchinelli D. Giuseppe delfu Alessandro.

⁶ - Frammento del foglio relativo al rione S. Eustachio del Catasto Urbano Gregoriano, in internet all'indirizzo:

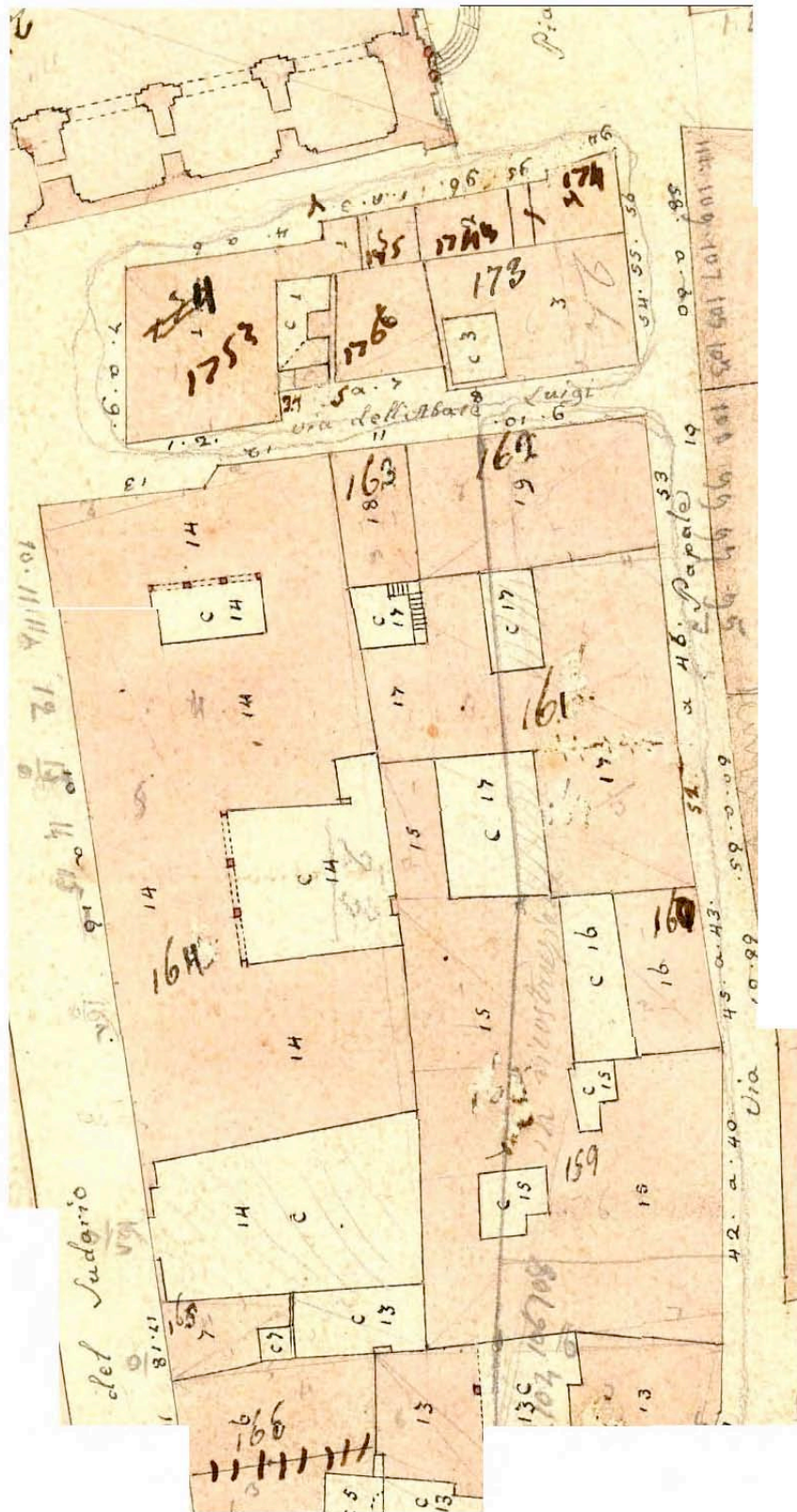


Fig. 3 Questa pianta è disponibile in internet all'indirizzo:

http://www.cflr.beniculturali.it/Urbano/s_suddivisioni.php?Rione=S.%20Eustachio&Porzione=IV&Allegato=

<http://unina.stidue.net/Universita%20di%20Roma%203/Architettura/micalizzi/Materiale%20Studenti/gregoriano%202/Sa neustachio-finale.tif>

Otto mesi più tardi il Duca di Craco, per mezzo del suo rappresentante tratta con lo stesso Valentino Quirini l'affrancamento del canone di scudi trecento e gli vende il Diretto Dominio del Casamento per scudi 4500, così pagati:

- Scudi 371 e baiocchi 45 sono sborsati in moneta d'oro al rogito.
- Una rata di 1393 scudi e baiocchi 50 sarà pagata entro un anno dalla data della data del rogito, con l'interesse annuo del 7% da pagarsi ogni 6 mesi posticipatamente.
- «la somma di Scudi 1032, e baiocchi 5 detto Sig.r Quirini ha ritenuto, e ritiene presso di se in reintegro, e saldo di altrettanti pagati, e da pagarsi per detto Signor Duca di Craco».
- «Per altra rata di Scudi 1142 ⁷ detto Sig.r Quirini si è accollato, e si accolla il peso di pagare alla R[evere]nda Madre Suor Maria Matilde Vergara Monaca Professa nel Ven[erando] Monastero della S.ma Concezione di Campo Marzio finché essa naturalmente vivrà annui Scudi Ottanta, cioè Scudi cinquanta per il livello, e Scudi trenta per il vitalizio a tenore della Sentenza emanata dal Sig.r Avvocato Chiodi⁸ assessore del A. C: per gl'atti del Paparozzi⁹ il giorno 21 Agosto 1821, e redatta li 27 detto mese, *reg. in Roma in 4 pagine senza Apostille li 27 Ag. 1821. Vol. 35 f. 88v. (?) Scudi due, bai[occhi] 50 dal (?) Compagnini Preposto¹⁰*, beninteso peraltro, che cessata sarà di vivere detta Rev. Madre li sudetti Scudi Millecentoquarantadue si dovranno immediatamente pagare a detto Sig. Duca di Craco, o suoi \mathcal{O} , conforme lo stesso Sig.r Quirini promette, e si obbliga di soddisfarli al medesimo liberamente, e rimessa ogni, e qualunque eccezione, perché così e non altrimenti.

Una rata di scudi 571 perché «detto Signor Quirini si è accollato, e si accolla il peso di una perpetua Cappellania¹¹ di scudi quaranta da pagarsi in favore delli Reverendi Padri di Santa Maria in Monterone come da istrumento rogato negl'atti di Bernardino Angelici, oggi Monetti Cerasini¹² Notaro Capitolino li sei Settembre 1721.»

⁷ - Il Quirini trattiene Scudi 1142, ma paga Scudi 80 all'anno al Suor Maria Matilde Vergara, che rappresentano l'interesse del 7% all'anno del capitale trattenuto ($80/1142 = 0,07005$).

⁸ - *Notizie per l'anno MDCCCXXVIII dedicate all'Emo e Rmo Principe il Signor Cardinale Giacomo Giustiniani*, Roma, p. 177. Nel 1828 gli avvocati Giuseppe Grazioli, Domenico Chiodi Francesco Ferrari erano giudici del Tribunale di Commercio a cui era unito l'Assessorato delle Ripe. Precedentemente erano stati assessori dei luogotenenti dell'A. C. Si veda per la loro nomina la Gazzeta di Milano del 9 gennaio 1825, p. 34. L'avv. Chiodi nel 1812 fu uno dei fondatori dell'Accademia Tiberina.

⁹ - Pietro Paparozzi è stato notaio dell'ufficio 7° del tribunale dell'A. C. dal 1814 al 1825.

¹⁰ - Il testo in corsivo, firmato Costanzi, era scritto in margine e richiamato nel testo con un segno.

¹¹ Anna Caffarelli nel suo testamento del 1693 aveva disposto: «Item parimenti ordino, e comando che il mio herede dentro il termine d'un anno debba dare un assegnamento certo alla detta Chiesa di Santa Maria in Monterone, e fondare una cappellania perpetua d'annua rendita di scudi quaranta con peso al Cappellano di celebrare ogni giorno in perpetuo la messa per suffragio dell'anima mia, qual Cappellano intendo sia amovibile ad nutum del mio herede, et altri chiamati in questo mio testamento, senza che possa in alcun tempo detta Compagnia conferirsi dalla Dataria, od altro superiore, volendo che il Cappellano dipenda dal mero arbitrio de suddetti chiamati e possa essere rimosso, anco senza causa purché si adempisca quotidianamente il peso delle suddette messe.»

¹² - Repertorio dei notari romani dal 1348 al 1927 dall'Elenco di Achille Francois, Bernardino Angelici dal 1718 al 1738, Monetti Cesarini Oratius senior dal 1802 al 1817 e Monetti Cerasini Oraxio giuniore dal 1842 al 1975 furono notai dell'Ufficio 24 (ex officio 9) ora Firrao Tito - via del Sudario 16. Quest'ufficio fu un tempo nel Rione Colonna e quindi in quello di S. Eustachio, Via della Valle n. 55 ed infine ove sopra.

RIASSUNTO DEI PAGAMENTI

In contanti	Scudi 361	baiocchi 45
Entro un anno	Scudi 1393	baiocchi 50
Già pagati al Duca di Craco	Scudi 1032	baiocchi 5
Accollati per Suor Maria Matilde Vergara ¹³	Scudi 1142	
Cappellania perpetua Santa Maria in Monterone	Scudi 571	

Oltre a queste somme il Quirini pagò in moneta contante «Scudi Centoquindici per canoni da esso dovuti¹⁴, e decorsi dal primo Settembre 1821 a tutto il dì 18 Gennaio corrente Anno 1822».

2. Chi era Valentino Quirini?

Dagli atti si apprende che era figlio di un certo Giacomo Quirini, già defunto nel 1821, originario di Udine. In un Almanacco¹⁵ si legge:

Quirini Valentino, negoziante di ottomani, ferrareccie, ecc. piazza s. andrea della valle n. 93.

Sappiamo che il Quirini aveva un «un suo proprio Casamento situato in via della valle, segnato con li numeri cinquantaquattro, e cinquantacinque, e corrispondenze nel Vicolo denominato dell'Abbate Luigi, in cui vi è il Portone segnato con il numero otto, confinante davanti con l'indicata Strada della Valle, a destra con il mentovato Vicolo, a sinistra con la casa del Sig.^r Avvocato Bezzi, e di dietro con quella delli Sig.^{ri} Eredi Sorci, salvi altri più veri, e noti confini». Per ora non posso dire altro, anche se sono disponibili alcune notizie sui discendenti, ricavate dagli aggiornamenti dei brogliardi catastali.

Vorrei aggiungere una curiosità: una parte del palazzo ospitò la massoneria romana, come si legge nella didascalia della fig. 4.

¹³ - Anna, figlia di Carlo Vergara e Anna Caffarelli Minutillo, si fece suora benedettina con il nome di Maria Matilde.

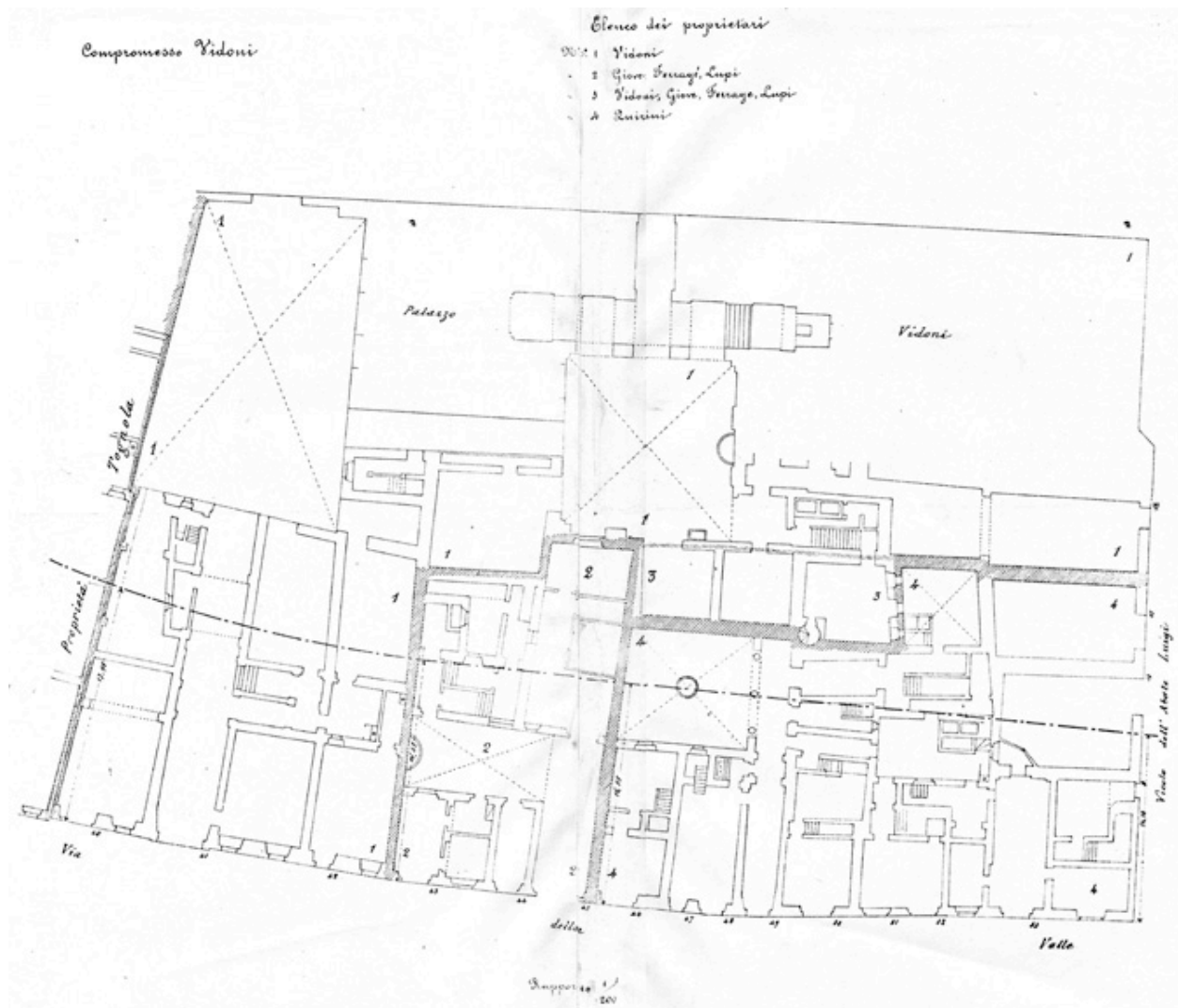
¹⁴ - Il Quirini doveva pagare il canone annuo di 300 scudi per quattro mesi e 18 giorni, cioè doveva pagare 25 scudi per 4,6 mesi: $25 \times 4,6 = 115$.

¹⁵ - *Almanacco letterario, scientifico, giudiziario, commerciale, artistico, teatrale etc. ossia raccolta di circa 10.000 indirizzi ed altre interessanti notizie per comodo di ogni classe di persone*, Roma 1841, p. 416.



Massimi esponenti del Grande Oriente d'Italia ritratti forse nella sede di Palazzo Quirini, in Via della Valle a Roma. Al centro c'è il Gran Maestro Adriano Lemmi e a sinistra due futuri Gran Maestri del Grande Oriente d'Italia, Ernesto Nathan ed Ettore Ferrari.

Fig. 4.



I palazzi tra via della Valle e via del Sudario, delimitati a destra dal vicolo dell'Abate Luigi.

Tutta la parte costruita sotto la linea tratteggiata _._._ sarà demolita per la realizzazione di Corso Vittorio, ricevendo una nuova facciata, ispirata a quella del palazzo di via del Sudario.