

A Question of Value. Vittone and Real Estate Appraisal|Questioni di stima. Vittone e la ricerca del giusto valore

Original

A Question of Value. Vittone and Real Estate Appraisal|Questioni di stima. Vittone e la ricerca del giusto valore / Piccoli, E.. - In: ARCHISTOR. - ISSN 2384-8898. - ELETTRONICO. - 15:(2021), pp. 102-123. [10.14633/AHR320]

Availability:

This version is available at: 11583/2973385 since: 2022-11-25T11:45:15Z

Publisher:

Università Mediterranea di Reggio Calabria

Published

DOI:10.14633/AHR320

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)



supplemento
di ArchHistoR
15/2021

8 | 2021

a cura di

Roberto Caterino
Francesca Favaro
Edoardo Piccoli

VITTO NE 250

L'atelier dell'architetto



ArchHistoR
EXTRA



ArchistoR EXTRA

www.archistor.unirc.it
Supplemento di ArchistoR 15/2021

Vittone 250. L'atelier dell'architetto
ArchistoR EXTRA 8 (2021)

International Scientific Committee

Maria Dolores Antigüedad del Castillo-Olivares, Monica Butzek, Jean-François Cabestan, Alicia Cámara Muñoz, David Friedman, Alexandre Gady, Jörg Garms, Miles Glendinning, Christopher Johns, Loughlin Kealy, Paulo Lourenço, David Marshall, Werner Oechslin, José Luis Sancho, Dmitrij O. Švidkovskij, Mark Wilson Jones

Editorial Board

Tommaso Manfredi (direttore responsabile), Giuseppina Scamardi (direttore editoriale), Bruno Mussari, Annunziata Maria Oteri, Francesca Passalacqua, Nino Sulfaro

Journal manager

Giuseppina Scamardi

Graphic editor

Maria Rossana Caniglia

Editor

Tommaso Manfredi

Layout editor

Barbara Ottonello

In copertina: particolare della figura a p. 5 (rielaborazione di Maria Rossana Caniglia)

Il volume è stato sottoposto a double blind peer review

Published by Università degli Studi *Mediterranea* di Reggio Calabria
Laboratorio CROSS - Storia dell'architettura e restauro

La rivista è ospitata presso il Servizio Autonomo per l'Informatica di Ateneo

ISSN 2384-8898

ISBN 978-88-85479-12-8



Università degli Studi
Mediterranea
di Reggio Calabria



Scopus®

DOAJ DIRECTORY OF
OPEN ACCESS
JOURNALS



EBSCO



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 2.0 Generic License

VITTONONE 250. L'ATELIER DELL'ARCHITETTO

a cura di Roberto Caterino, Francesca Favaro, Edoardo Piccoli



VITTONONE 250.
THE ATELIER OF THE ARCHITECT

INTRODUZIONE VITTONONE UNDER THE LOOKING GLASS. AN INTRODUCTION	6
Rita Binagli, <i>L'educazione di Bernardo Antonio Vittone tra architettura e ingegneria</i> <i>The Education of Bernardo Antonio Vittone between Architecture and Engineering</i>	12
Roberto Caterino, <i>Istruzioni diverse: il repertorio dell'architetto civile</i> <i>Istruzioni diverse: the Civil Architect's Repertoire</i>	40
Edoardo Piccoli, <i>Questioni di stima. Vittone e la ricerca del giusto valore</i> <i>A Question of Value. Vittone and Real Estate Appraisal</i>	102
Giulia De Lucia, <i>Parole e tracciati per le cupole vittoniane: tra i disegni di studio e di progetto</i> <i>Words and Drawings for Vittone's Domes, from the Drafting Stage to the Execution</i>	124
Giusi Andreina Perniola, <i>L'architetto in una stanza. Decifrare una fonte canonica sulla biblioteca di Vittone</i> <i>In the Architect's Room. Deciphering a well-known source on Vittone's Library</i>	146
Luisa Gentile, <i>«Il grado delle famiglie e l'onore dell'architetto»: il blasone nelle Istruzioni elementari di Bernardo Antonio Vittone</i> <i>«The prestige of families and the honour of the architect»: heraldry in Vittone's Istruzioni elementari</i>	190

Michela Costantini, <i>Arcani saperi nei trattati vittoniani. Le Istruzioni armoniche di Giovanni Battista Galletto alla luce del contenuto del manoscritto Clavis sacra profundiora Davidicae domus</i> <i>Arcane Knowledge in Vittone's Treatises. The Istruzioni armoniche by Giovanni Battista Galletto in the Light of the Clavis sacra profundiora Davidicae domus Manuscript</i>	226
Vasco Zara, <i>Elementari e diverse istruzioni musicali. Note sulla musica nei trattati di Bernardo Antonio Vittone</i> <i>Musical Instructions, elementari and diverse: Notes on Music and Musical Theory in Vittone's Treatises</i>	250
Francesca Favaro, <i>L'Archivio professionale disperso di Bernardo Antonio Vittone</i> <i>Bernardo Antonio Vittone's Dispersed Professional Archive</i>	270
Francesco Novelli, <i>Conservare l'eredità di Vittone tra conoscenza storica e progetto di restauro</i> <i>The Conservation of Vittone's Built Heritage, between Historical Knowledge and Preservation Strategies</i>	294
Walter Canavesio, <i>Vittone 1920-2020. Postfazione</i> <i>Vittone 1920-2020. Afterword</i>	322

VITTONONE 250. L'ATELIER DELL'ARCHITETTO

a cura di Roberto Caterino,
Francesca Favaro, Edoardo Piccoli



A Question of Value. Vittone and Real Estate Appraisal

Edoardo Piccoli (Politecnico di Torino)

Vittone's *Istruzioni diverse*, published in 1766, include one of the first dissertations published in Italian on the appraisal of buildings and other kinds of real estate properties. While the text is largely an expression of Vittone's practical approach to any form of professional activity, the Piedmontese architect takes an interesting stand in favor of an assessment of the building's condition, that is open to evaluating the impact of design improvements or building extensions. The appraisal process, thus, considers the present condition of a building, as well as its possible future transformation. This, of course, can be considered as a self-promotional statement, as only an expert architectural professional can correctly foresee these different "states" of a building. The present essay provides a new scenario for this little known dissertation, with reference to Vittone's activity as an expert in urban real estate appraisals and to two specific episodes, where the architect has played the official role of the "estimator".

Bernardo Antonio Vittone, «Proffilo con Prospetto di levante del Castello di S. Giorgio», 1753 (dettaglio). Il disegno è parte di una relazione di stima della proprietà per i Conti di Biandrate. Archivio di Stato di Torino, Corte, Biandrate di San Giorgio, mazzo 46.

VITTONONE 250. THE ATELIER OF THE ARCHITECT

www.archistor.unirc.it

ArchistoR EXTRA 8(2021)

ISSN 2384-8898

Supplemento di ArchistoR 15/2021

ISBN 978-88-85479-12-8

DOI: 10.14633/AHR320



Questioni di stima. Vittone e la ricerca del giusto valore

Edoardo Piccoli

L'estimatore interessato

Il 14 luglio 1752, alle ore dieci di Francia, un insolito gruppo di firmatari, testimoni e periti, tra cui l'architetto Bernardo Antonio Vittone, si riuniva nella sede della nunziatura apostolica di Torino, nel palazzo d'Angennes, per concludere un complicato atto di vendita¹. I padri Serviti del convento di San Salvario vendevano una casa, detta «dei tre Citroni e Spada Reale», nel centro di Torino, ai padri Minori osservanti di San Tommaso (figg. 1-2). Questi ultimi la acquistavano per adibirla a infermeria, con la prospettiva di ampliare il proprio recinto conventuale a cui la casa si ritrovava adiacente².

1. Torino, Archivio Provinciale OFM (APOFM), Pr. SB 81 / Pr. SB Uff 13.3: *Instrumento di compra della casa per la costruzione della infermeria*, 1752, con allegati. Una successiva planimetria della casa e del sito (7 gennaio 1754; fig. 2), con proposte di interventi tecnici nello spazio di una rittana, è *ivi*, Pr. SB 161 / Pr. SB Con 16.22.5.7: Bernardo Antonio Vittone, *Sito dell'Infermeria di San Tommaso della casa comprata dai padri serviti*. L'estimo della casa redatto da Vittone nel 1751, e citato nell'atto, non si è conservato. Copie dell'atto di vendita della casa sono in: Archivio di Stato di Torino (AST), Sezioni Riunite, Insinuazione di Torino, 1752, lib. 8, vol. 1, cc. 248v-254v; e Notai di Torino, Perzolio, vol. 5303, 1752, cc. 314 e ss. Questo incarico minore di Vittone non è, a quanto mi risulta, citato in letteratura.

2. L'edificio non è più esistente, dopo che il sito del convento di San Tommaso è stato riedificato a seguito dell'apertura di via Pietro Micca nel secondo Ottocento. Il nome della casa citato nell'atto rimanda alla presenza di un'attività commerciale o per lo meno a un'insegna, strumento abituale di identificazione (CAILLEUX 2011, pp. 277-289), in una città che non è ancora dotata di una toponomastica ufficiale.



Figura 1. L'isola di San Tommaso intorno al 1765, con in evidenza la posizione della casa «dei Tre Citroni e Spada Reale». Dettaglio dalla *Copia della Carta dell'Interiore della città di Torino che comprende ancora il Borgo di Po*. AST, Corte, Carte topografiche per A e B, Torino 16, n. 1.

La transazione era soggetta a un intreccio di condizioni inconsuete, quasi un rebus. La casa si vendeva dietro pagamento immediato solo della metà del prezzo pattuito. Il saldo sarebbe stato corrisposto dopo 15 anni, e nel frattempo i Minori osservanti avrebbero versato ai Serviti interessi annui del 4% sulla somma ancora dovuta (in questo modo alla vendita si combinava un prestito tra le parti). In compenso, i Serviti sarebbero restati in possesso della casa «per cautella» e l'avrebbero affittata per conto dei nuovi (virtuali) proprietari. Dall'affitto riscosso³, i Serviti avrebbero direttamente trattenuto le spese di manutenzione e gli interessi del 4% a loro dovuti; il rimanente sarebbe stato affidato al Sindaco apostolico dei Minori osservanti che l'avrebbe tesaurizzato e riversato ai Serviti in

3. La casa nel 1748 rendeva 1.045 Lire annue (AST, Sezioni Riunite, I archiviazione, Sussidio Ecclesiastico, m. XX, *Nota de' beni immuni che al presente gode il Convento de' PP. de' Servi di M.V.*, 28 novembre 1748), che corrispondono a circa il 4,5% del prezzo di L. 24.000 stabilito nel 1752. Va detto che sulla stessa casa gravavano alcuni "pesi" di messe; si legge nell'atto, che i padri Serviti avrebbero dovuto svincolare la casa dall'obbligo «dell'annualità di lire duecento» per la celebrazione di messe nella chiesa di San Salvario ipotecando e vincolando altri beni «e quelli surrogare per cautella di d.^a annualità» (AST, cit. nota 1).

tranches di tremila lire. Il debito si sarebbe quindi ridotto, pagato dai frutti della stessa casa: così che al termine dei quindici anni, si sarebbe ancora dovuto soltanto un modesto saldo⁴.

Le clausole dell'atto sono da inquadrarsi nei peculiari obiettivi dei due ordini religiosi. I padri Serviti avrebbero subito ricevuto una cifra consistente, con cui sgravarsi di alcuni debiti; i Minori osservanti, che evidentemente non disponevano dell'intero capitale necessario all'acquisto, ne avrebbero anticipato la metà, garantendosi, al termine dell'operazione, una proprietà in posizione strategica, adiacente al loro convento.

I quindici anni che sarebbero intercorsi prima dell'effettivo possesso del bene – un periodo lungo per un individuo; poco più di un attimo, per una istituzione religiosa – non impensierivano evidentemente i padri francescani. Ma è anche rilevante che la casa fosse lasciata in gestione ai padri Serviti per tutto il tempo necessario a concludere la transazione. I Minori osservanti, infatti, in quanto ordine mendicante, erano vincolati a vivere esclusivamente di elemosine o donazioni o lasciti, e la riscossione di un affitto si sarebbe configurata come un'anomalia⁵. Grazie alla mediazione dei Serviti, i francescani non avrebbero dovuto direttamente riscuotere o toccare il denaro. L'atto sembra proporre un efficace compromesso tra mendicizia e mercato; la sua validità, del resto, era certificata dall'autorevole firma di Monsignor Ludovico Merlini, Arcivescovo di Atene, Nunzio Delegato di Sua Santità, abitante nel palazzo d'Angennes⁶.

A questa complicata transazione assisteva anche Bernardo Antonio Vittone. Anche per lui, che pure aveva familiarità con stime e transazioni notarili, la situazione era ingarbugliata: l'architetto ricopriva il doppio e contraddittorio ruolo di perito estimatore della casa, che aveva valutato in 24.000 Lire, e di creditore nei confronti dei padri Serviti. Ben due suoi familiari, infatti, avevano imprestato denaro al convento di San Salvario, ed era arrivato il momento di recuperarlo. Un primo

4. Grazie ai "benigni soccorsi" di alcuni "benefattori", i Serviti riuscirono a pagare il saldo molto prima dei 15 anni stabiliti nell'atto: la quittance finale, che consente loro di prendere pieno possesso della casa, è del 9 agosto 1758 (APOFM, Pr. SB 16.22.5.4).

5. Nella Regola dell'Osservanza francescana la vestizione dei frati e le necessità degli infermi erano considerate come stati di necessità a cui era legittimo, e anzi necessario, provvedere. La scelta, da parte degli Osservanti di Torino, di adibire la nuova casa a infermeria deve essere quindi considerata come una forma di legittimazione dell'investimento. Sui compromessi e le eccezioni alla Regola nella gestione del "temporale" in età moderna, e sulla figura del sindaco apostolico, vedi MEYER 1997, p. 330 e ss.; LENOBLE 2013.

6. Sulla nunziatura vedi PIERGENTILI 2014. Con la localizzazione della nunziatura a palazzo D'Angennes, si aggiunge un elemento alla topografia delle legazioni e rappresentanze estere a Torino nel Settecento. Il palazzo, situato a due passi da piazza Carlina, era «composto di tre piani incluso quello di terra, e li due superiori coperti, d'annuo reddito di lire duemila duecento settanta» (consegna del 20 maggio 1749, in REBAUDENGO, BECCARIA 1977, p. 186).

censo con i Serviti era stato stipulato nel 1749 dal nonno materno di Vittone, l'avvocato Paolo Francesco Comune, da poco defunto. Il secondo censo era stato stipulato dall'abate Giuseppe Vittone, un parente dell'architetto originario di Mathi ma residente a Roma, di cui Bernardo Antonio era, quel 14 luglio 1752, il procuratore⁷. Vittone e il suo *clan*, dunque, avrebbero incassato la maggior parte della somma versata all'atto: e in effetti l'architetto lasciò la stanza con tremila lire nella borsa, corrispondenti all'ammontare del censo dell'abate Vittone, che veniva così interamente riscattato. Sei giorni dopo, i Serviti rimborsavano anche il secondo censo, di 7.000 Lire, che veniva riscosso dallo zio di Vittone, l'architetto Giacomo Gerolamo Plantery⁸. Vittone, insomma, pareva avere tutto l'interesse che la transazione andasse a buon fine; tanto che ci si può chiedere se il "giusto prezzo" da lui stabilito per la casa non individuasse altro che un punto di equilibrio già concordato tra i desideri, e la capacità di spesa, dei diversi attori coinvolti⁹.

L'architetto è al centro di un conflitto di interessi palese, ma non inatteso. Sappiamo che Vittone, figlio di mercanti, era stato un attivo prestatore di denaro, e che gli sconfinamenti tra la sfera personale e quella professionale erano stati frequenti. La sua attività di progettista si era spesso intrecciata con quella di perito estimatore, e quest'ultima era stata esercitata a lungo, sia pubblicamente, per l'Università di Torino e per la municipalità¹⁰, sia in privato, per singoli committenti. Il fatto che Vittone

7. La procura, redatta a Roma il 28 febbraio 1746, è trascritta nell'atto di vendita della casa (vedi nota 1): vi si legge che Giuseppe Vittone di Mathi, residente a Roma, «constituit procuratorem suum [...] D. Bernardum Vittoni Architectum, seu Machinatorem Maiestatis Regis Sardiniae». Giuseppe Maria Vittone, originario di Mathi, Cappellano segreto di Sua Santità Benedetto XIV «e tra gli arcadi Pistoforo nettuniano» (ALBERTI 1750, p. 59) è una figura meritevole di ulteriori indagini. L'abate è citato come debitore di Vittone per L. 200 nell'inventario *post mortem* dell'architetto (AST, Sezioni Riunite, Insinuazione di Torino, anno 1770, libro 11, vol. 1, c. 467v, n. 39 e c. 468v, n. 56); un documento che lo riguarda è conservato nelle Carte Rodolfo a Carignano (CANAVESIO 2005b, p. 44, nota 40).

8. AST, Sezioni Riunite, Notai di Torino, I versamento, Perzolio, vol. 5303, 1752, cc. 328-330. Plantery era l'esecutore testamentario dell'avvocato Comune.

9. Il valore stabilito per la casa non aveva attratto altri acquirenti: un'asta pubblica dell'immobile, effettuata nei mesi precedenti all'atto, era andata deserta.

10. Vittone è stato per decenni l'architetto e il perito di fiducia del Magistrato della Riforma, a cui competeva la direzione e gestione dell'Università (BINAGHI 2000). Ma Vittone è anche impegnato come esperto di estimo nei confronti della municipalità di Torino: nel 1762 l'architetto esamina i candidati a entrare nel ristretto novero degli estimatori della città. Vedi Torino, Archivio Storico della Città (ASCT), *Ordinati*, 7 novembre 1762, p. 57: «più ha presentato il parere del signor Ingegnere Vittone, quale ha esaminato d'ordine del Consiglio 31 Maggio il Sig. Capello di Cuceglio sovra la perizia nel fare gli Estimi; quale dichiara averlo riconosciuto Capace con le cautele in detto suo parere 16 scorso luglio prescritto. La Congregazione ha adnesso detto signor Capello per estimatore, ed ordinato spedirsi le opportune patenti con le condizioni prescritte in detto parere». Più oltre, il 31 dicembre si nomina di nuovo Vittone per esaminare Paolo Francesco Rocha, ingegnere e misuratore, candidato alla patente di estimatore.

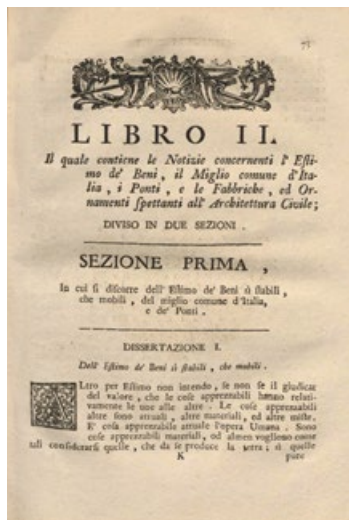


Figura 3. Incipit di *Dell'Estimo de' Beni sì stabili, che mobili* (da VITTONI 1766, p. 73).

abbia esaminato candidati alla patente municipale di estimatore, e che nel corso della sua carriera le perizie siano spesso sfociate in progetti¹¹ sta a indicare che l'estimo è stato da lui inteso come un'attività dalle molte sfaccettature, ben integrata con la professione oltre che con l'insegnamento. Non stupisce, pertanto, che a questo tema l'architetto abbia dedicato una dissertazione – *Dell'estimo de' Beni sì stabili, che mobili* – inserita nel suo secondo trattato, le *Istruzioni diverse*¹² (fig. 3).

11. Per un regesto delle opere di Vittone, vedi CANAVESIO 2005a, pp. 219-227. L'alternanza tra perizia e progetto riguarda anche il suo incarico per i Minori osservanti, che continueranno a consultare Vittone nelle vicende edilizie che riguardano la loro nuova casa (nel 1754; vedi nota 1). I padri di San Salvario, da parte loro, si serviranno di Vittone a metà anni 1760, per il disegno di una nuova torre campanaria, poi non eseguita (AST, Sezioni Riunite, Fabbriche e Fortificazioni, Contratti in partibus, 1765-1767, c. 113: *Permissione ai PP. Di S. Salvatore fuori di Porta nuova per l'alzamento d'un campanile in attiguità della chiesa del Loro convento*, con disegno di Vittone datato il 24 giugno 1766).

12. VITTONI 1766, pp. 73-82. Questo breve testo è stato quasi del tutto ignorato dalla storiografia, con l'eccezione di una vivace nota di Augusto Cavallari Murat (CAVALLARI MURAT 1972, pp. 518-521), che gli riconosce un carattere di «limpido discorso [...] certamente derivante da esperienza e da convinzioni» (p. 519). È possibile che Vittone avesse dedicato all'estimo anche un altro testo, inedito alla sua morte e poi perduto insieme ad altri scritti: nella Convenzione del 1773 tra gli eredi dell'architetto (trascritta in POMMER [1967] 2003, p. 190) si elencano infatti le sue opere «inedite» che «consistono in una raccolta di massime in materiali di servitù; un trattato sulla natura del moto locale dei gravi; una descrizione di varie considerazioni riguardo l'estimo dei Beni stabili» [corsivo di chi scrive]; altri due testi erano dedicati rispettivamente alla resistenza «che i legni fanno,

La stima come disciplina

«Per quanta sia la cognizione che per via di pratica dare si possa in un valente Estimatore, non mai valevole essa esser possa a rinvenir delle cose il giusto valore, se insieme non la si unisce a ben scortarla il ragionar dell'intelletto»¹³.

«Limpido discorso condotto con animo prudente, equo e ragionevole, certamente derivante da esperienza e da convinzioni»¹⁴.

Collocato nel cuore del volume, tra i saggi dedicati alla misura¹⁵, il testo di Vittone sulla stima inizia definendo alcuni concetti fondamentali: l'estimo, le «cose apprezzabili», i diversi tipi di valore.

La materia, a lungo considerata come un sapere consuetudinario e corporativo, viene presentata come una vera e propria disciplina, che misura il valore alla luce dei ragionamenti dell'intelletto. Già questo incipit dimostra che, per quanto la stima appaia un'attività congeniale a Vittone, la dissertazione sull'estimo non può essere considerata solo alla luce dell'intreccio con la vita personale e professionale: per spiegare il testo, insomma, la biografia non basta. Da un lato, il saggio è coerente con i processi di trasformazione delle professioni dello spazio che in quegli anni attraversano l'Europa¹⁶. Dall'altro lato, la dissertazione risponde al fine specifico delle *Istruzioni diverse* (1766), che è di ampliare il raggio degli argomenti affrontati nelle *Istruzioni elementari* (1760) con affondi su questioni al confine tra l'architettura e altri campi del sapere: la scienza, l'economia, il diritto, la geodesia, la musica, l'araldica.

La prima parte del testo è dedicata all'estimo degli edifici civili. È una trattazione dal tono diretto, nella quale si danno indicazioni precise, sicure, senza ricorrere ad autorità esterne¹⁷. Vittone prescrive innanzitutto di considerare sia la struttura, sia la rendita di una fabbrica. Con il primo termine ci si

ad essere spezzati» e alle centine delle cupole. Non è chiaro cosa si intende per «descrizione di varie considerazioni riguardo l'estimo»: si potrebbe trattare di una raccolta di casi, ma non è da escludere che si trattasse un manoscritto a uso didattico, o anche di un testo poi confluito nel saggio delle *Diverse*, e qui erroneamente citato come inedito.

13. VITTONI 1766, p. 76.

14. CAVALLARI MURAT 1972, p. 519; vedi nota 12.

15. Dal *toisé*, alle misure delle acque correnti, a quella del miglio terrestre, la misura nelle *Istruzioni diverse* è allo stesso tempo competenza da acquisire, problema teorico e materia pratica, di interesse pubblico.

16. Dalla ridefinizione dei limiti disciplinari, alla riforma delle procedure di abilitazione, all'affermarsi di nuove pratiche dell'insegnamento. Sui trattati di Vittone come "manuale dell'architetto": CURCIO 2000; PICCOLI 2008.

17. Nell'intero saggio sull'estimo non viene citato alcun altro testo o autore, il che contrasta con quanto accade in altri saggi delle *Istruzioni diverse*. Ad esempio, al saggio sull'estimo ne segue uno sulle misure terrestri (forse da assegnare a un collaboratore, come sembra suggerire la sigla «N.N.» apposta prima del titolo), singolarmente ricco di citazioni e riferimenti.

riferisce alla “realtà e quantità” dei materiali messi in opera, mentre la rendita è costituita dal valore capitalizzato degli affitti che dall’edificio si traggono, o si potrebbero trarre¹⁸, depurati dai costi di manutenzione. Alla media tra i due valori vengono sottratti, per ottenere la stima, i costi indotti da carichi di diversa natura: fiscali, enfiteutici – come canoni o laudemii – o derivanti da servitù.

Il valore, quindi, resta ancorato alla struttura e alla rendita, e non a unità di superficie (del resto mai utilizzate nel secolo XVIII) o a confronti con prezzi di beni simili. Le risposte al quesito sul valore si trovano nell’edificio stesso, nei suoi materiali, nel suo uso, e negli intrecci di diritti che, eventualmente, ne delimitano la proprietà. L’affermazione, che si registra altrove in Europa¹⁹, di nuovi criteri di valutazione fondati su considerazioni di tipo prettamente mercantile non sembra prevalere. L’edificio, in altre parole, non è considerato una merce, e difatti non c’è un “mercato” di cui andare a compulsare le transazioni. La stima resta ancorata a condizioni reali e concrete, e il compito proprio dell’estimatore sembra essere quello di ribadire questo legame con la materia, diffidando degli apprezzamenti arbitrari o legati a fluttuazioni improvvise della rendita.

Vittone suggerisce, d’altro canto, la possibilità di una proficua interazione con l’attività progettuale, invitando a considerare, di un edificio, la rendita «che ricavar se ne potrebbe di più col ristabilimento, o col miglioramento di qualche parte [...] mancante, imperfetta, abbandonata, od oziosa» (p. 75). La stima può, ad esempio, valutare come una sopraelevazione o un riallineamento siano suscettibili di modificare il valore di una casa. Si tratta di ciò che è oggi noto come valore di trasformazione: concetto grazie al quale l’operazione estimativa viene immersa in una temporalità aperta, che considera lo stato presente di un bene immobiliare, ma tiene conto anche dei suoi possibili stati futuri. Ed è giocoforza dedurre che l’architetto è colui che può prefigurare questi “stati” meglio e più correttamente.

Il testo vittoniano prosegue con sintetiche istruzioni sull’estimo dei beni fondiari. Su questo secondo tema, centrale per l’economia e per le politiche dello stato settecentesco, Vittone sembra delineare una figura di estimatore più attento alla redditività, che alla natura intrinseca del fondo. La stima, dichiara, deve «principalmente» rifarsi alla rendita, «oggetto principale, che prender si suole da’ Compratori di mira» (p. 78). In soccorso all’estimatore potrà venire anche la considerazione del “valore popolare”, ossia del «volgare apprezzamento, e giudizio, che di simili fondi fa la comune degli Uomini abitanti de’ contorni» (p. 78). Si introduce così, per i beni fondiari, quel riferimento a

18. Nel caso di edifici privi di rendita, in quanto sfitti o abitati dai proprietari, si rendeva necessaria la stima del fitto equitativo, ovvero della rendita potenziale del fabbricato. La stima del fitto equitativo è una tra le operazioni più richieste agli estimatori della città di Torino nei decenni centrali del Settecento (MARINETTI 2018).

19. BARBOT, CARVAIS 2020.

un *mercato* della terra – non certo un mercato assoluto e impersonale, ma piuttosto l’espressione collettiva di un prezzo socialmente accettato – che era stato escluso dal discorso sui beni immobiliari urbani.

Il successivo cenno alle stime per motivi fiscali («allorquando s’avessero da stimare i fondi costituenti un Territorio pubblico, affine di formare sopra essi uno stato di perequazione per l’imposizione da farsegli [...] della Taglia, o tributo») (p. 80) colloca Vittone e i suoi lettori nel vivissimo dibattito di metà Settecento sui catasti e le diverse forme di perequazione. In quest’ultimo tipo di stima, sottolinea l’architetto, il valore intrinseco del bene fondiario deve prevalere sulla considerazione della sua rendita. È infatti importante non premiare la «neghittosa [...] scempiaggine» (p. 80) di chi trascura o non coltiva un proprio fondo.

Degno di nota, infine, è che nell’ambito della valutazione della terra come bene economico si tenga conto degli edifici rurali – cascine o case coloniche – come mere “pertinenze” dei terreni: beni il cui valore si riduce all’influenza benefica che hanno sulla produttività del fondo²⁰. Vittone, che pure era stato progettista di questo tipo di edificio, sapeva distinguere tra il ruolo puramente strumentale di queste costruzioni e quello di un’architettura civile, di campagna o di città. Si tratta di una posizione in linea con le pratiche più comuni del suo tempo, ma che conferma l’attenzione del saggio agli obiettivi specifici della stima e la relatività del concetto di valore.

Sarebbe del resto errato considerare la valutazione in età moderna come un atto sempre uguale a se stesso. Gli edifici o i terreni potevano cambiare di mano in quadri giuridici molto diversi, quali «le successioni, i matrimoni, le donazioni, la messa all’asta o le vendite giudiziarie»²¹ e, inoltre, la stima non era soltanto finalizzata al trasferimento di proprietà: l’accertamento del valore di primogenitura²², la valutazione di un edificio a fini ipotecari o la stima del suo valore di trasformazione sono esempi di valutazioni che, in genere, confermavano il possesso del bene.

Il saggio si conclude con una breve discussione sulla stima dei beni mobili, attività in cui l’architetto torinese è stato sovente coinvolto in prima persona, come perito per il Magistrato della Riforma²³.

20. Una fabbrica rurale posta su un fondo da stimare, infatti, non deve essere valutata per la sua struttura («nulla però computando il rilevare di tale Fabbrica», VITTORE 1766, p. 79): se ne considerano soltanto le spese di manutenzione, che devono essere dedotte dalla rendita del fondo.

21. BARBOT, CARVAIS 2020, p. 76.

22. Per esempio nel caso di surrogazione di beni immobiliari soggetti a fedecommesso, questione regolata dal Libro V delle *Regie Costituzioni*. Vedi la stima vittoniana di Palazzo Novarina di cui si legge più oltre in questo stesso saggio.

23. BINAGHI 2000. Per un esempio concreto di questa attività, vedi la stima di Vittone per alcune incisioni nel 1764: BINAGHI 2004, pp. 31-32.

Si introduce qui la questione del gusto, su cui l'autore adotta una posizione netta, in cui paiono avere un qualche peso i suoi trascorsi familiari. Vittone, figlio di un mercante di stoffe, arriva a teorizzare l'azzeramento del valore per i beni «disusati, e antichi» (p. 81) – quelli fuori moda, che non vuole più nessuno, diremmo oggi – indipendentemente dalla quantità di lavoro e di materiale che è stata necessaria per realizzarli²⁴.

Un'opera prima e le sue fonti

Il testo di Vittone sull'estimo è in un certo senso un'opera prima: non perché sull'argomento non esista una letteratura a stampa precedente, ma perché questa non appartiene, in Italia, all'ambito dei trattati di architettura, ed è prevalentemente incentrata sugli estimi rurali, che nel testo di Vittone occupano, invece, una posizione subordinata. Del resto, non sembra che nessuna delle trattazioni a stampa più antiche sia stata da lui compulsata e tanto meno parafrasata nel saggio. Una pubblicazione a torto o ragione considerata fondativa, in Italia, dell'estimo moderno, quella del pistoiese Cosimo Trinci, esclusivamente dedicata all'estimo dei beni fondiari, non compare nell'inventario della biblioteca di Vittone, né ha lasciato tracce nel suo testo²⁵. Altrettanto vale per la letteratura antica di ambito giuridico (i «digesti» e libri di «sentenze più essenziali de' giureconsulti» citati da Vittone in chiusura della *Prefazione alle Istruzioni diverse*), prevalentemente costruita su rassegne di casi, e per i recenti e sofisticati resoconti a stampa di operazioni estimative di Stato allora in corso, quali il catasto teresiano. Vittone potrebbe avere avuto tra le mani, ad esempio, la *Relazione dello stato, in cui si trova l'opera del censimento universale del Ducato di Milano*, di Pompeo Neri (contenente un capitolo sulla stima dei terreni), ma non sembra averlo posseduto, né utilizzato per il suo saggio²⁶. Più sorprendente è che ben poco vi sia in comune tra la dissertazione delle *Istruzioni diverse* e un

24. «Riguardo poi alla forma [dei beni mobili] convien distinguere il buono dal cattivo disegno; il moderno dal men moderno; e l'uno e l'altro di questi dal disusato, ed antico; accidente questo, che inapprezzabile render ne puote la forma»: VITTONI 1766, p. 82. Quella della aleatorietà dei prezzi di beni mobili voluttuari è una questione anche moralmente delicata: MARTINAT 2010, pp. 837-839.

25. TRINCI 1755; MALACARNE 1984; BRUSA 2007; BARBOT, CARVAIS 2017. Sulla biblioteca di Vittone, vedi oggi il saggio di Giusi A. Perniola in questo stesso volume.

26. NERI 1750, in particolare il Cap. III, *Della stima dei terreni*, dove si sottolinea il carattere conflittuale dell'operazione di stima. Nonostante l'imparzialità dei periti, e le cautele «che umanamente in una materia vasta, e complicata potevano usarsi», gli estimi risultano «impossibili a farsi senza qualche difetto» e sono soggetti «in eterno [...] a eccezioni perpetue» (p. 129).

libro che Vittone possedeva: *L'Economia delle fabbriche* di Giovan Battista Spinelli²⁷, un *long seller* settecentesco presente nell'inventario della biblioteca vittoniana. Quello di Spinelli è un libro scritto "in presa diretta", nato dalla trascrizione di ricette e di pratiche fortemente localizzate. Gli esempi di stima di edifici urbani a Bologna e i prezzi in moneta locale di case site nei diversi quartieri della città felsinea possono avere incuriosito l'architetto torinese, ma non vengono ripresi o parafrasati nel suo testo. Il libro di Spinelli, se mai, rimanda alla consuetudine di trasmettere i saperi tecnici delle corporazioni locali attraverso taccuini o quaderni manoscritti, documenti che ancora a metà Settecento erano tra le fonti più diffuse anche in ambito estimativo: «vanno [...] in giro per le mani de' misuratori – osserva Vittone – né [...] alcuno ve n'ha che non ne vada riccamente provisto»²⁸. Ma se anche possiamo ipotizzare che tra i manoscritti segnalati nello studio di Vittone alla sua morte vi fossero alcuni di questi ricettari o *aide-mémoire*, non crediamo, per via del tono più generale e ragionato del saggio delle *Diverse*, di poterne leggere una trascrizione.

Occorre quindi rivolgersi ad altro. I dizionari di commercio potrebbero qualificarsi almeno come fonti puntuali, per il Vittone estimatore e perito legale: vi si trovano, in effetti, definizioni di valore molto prossime a quelle che egli inserisce all'inizio della dissertazione²⁹. Più ancora, riteniamo che Vittone abbia trovato materia per i suoi scritti nelle tracce documentarie – editti, corrispondenze ufficiali, atti pubblici – lasciate dalle grandi operazioni di stima urbana lanciate a Torino nel corso del Settecento. Ripetutamente, in occasione di ampliamenti, editti di riallineamento, operazioni fiscali straordinarie o provvedimenti volti a calmierare gli affitti, l'autorità pubblica era scesa in campo a definire criteri e obiettivi delle stime immobiliari.

27. Si è consultata l'edizione del 1708. Vedi in particolare il capitolo intitolato «*Barlume per Perizie*», sulla stima degli edifici urbani: SPINELLI 1708, p. 86 e ss. Sul possesso del libro da parte di Vittone, vedi l'inventario trascritto in questo stesso volume, al n. 559

28. Lungo l'età moderna, i manuali e formulari relativi alla misura e alla stima tendono a restare a lungo manoscritti, sia per la validità esclusivamente locale di molte pratiche e unità di misura, sia per la tendenza, da parte di misuratori ed estimatori, alla difesa corporativa dei segreti del mestiere. Questo mondo di carte personali, talora tramandate all'interno di una famiglia accomunata dallo stesso mestiere, si rivela ai nostri occhi in modo frammentario. Emblematici in questo senso sono i quaderni di Francesco Richino, oggi alla Biblioteca Trivulziana, tra cui un quadernetto di *Pratiche per ingegneri* (Cod. Trivulziano 223; circa 1612) in cui si leggono, tra l'altro, formule di stima e registrazioni di valori di mercato: «misurando una casa per estimare il valore tanto delle fatture quanto delle materie si suole misurare il vodo per pieno con di più gli ornamenti se ci sono, et la fattura delli usci» (c. 14v); «estim[io]ne delli siti in diversi lochi de Mil[ano] sopra la piazza del Domo dietro alli Tiboldi, et Montini e stato estimato d. 50 [...] uno nella contrada delli Pagnani d. 32 [...] nelli Borsinari [...] 20» (foglio n. n.). Sul tema, vedi HALLEUX, BERNÈS 1995, pp. 49-66.

29. Come il dizionario del Savary, a metà Settecento già disponibile sia in francese sia in italiano (SAVARY 1748, III, pp. 546-547).

Tra le tracce della vera e propria cultura estimativa che si era sviluppata in ambito amministrativo, ricordiamo qui una nota inviata da Ignazio Bertola nel 1739 alla Regia commissione per il riallineamento della Dora Grossa³⁰. In questa occasione, il Primo Ingegnere cercava di mettere un freno a una situazione che a soli tre anni dall'avvio dell'allineamento già stava sfuggendo di mano. Un estimatore di parte, infatti, aveva attribuito a un sito affacciato sulla strada un valore insolitamente elevato, di tremila Lire a tavola. Dietro al tentativo, un po' grossolano, di aumentare l'indennizzo per un cliente privato, Bertola vedeva il preoccupante segnale di una bolla speculativa, che gli amministratori della città avevano tutto l'interesse a soffocare sul nascere: «mai s'è dato il caso pel passato – osservava il Primo ingegnere – che si sien istimati siti in Torino alla ragione di lire tremilla, ne tampoco due milla, mille cinquecento, e nemeno più di lire mille per tavola». Il metodo di stima che Bertola proponeva, e che veniva interinato dalla Commissione come «regola da tenersi negli estimi di case in occasione di vendita per riedificazione»³¹, mirava a ridurre la possibilità di una sopravvalutazione arbitraria dei beni: imponeva il ricorso sistematico alla doppia perizia («che da due Periti ex officio eligendi si visiti, e riconosca lo stato d'essa casa»), valorizzava la rendita da locazione, e azzerava il valore del terreno, che cessava di essere una variabile indipendente³². Va detto che questa importante presa di posizione non poteva essere sconosciuta a Vittone, dato che lo troviamo al lavoro pochi mesi dopo (agosto 1739) sullo stesso lotto, come perito di parte del nuovo proprietario, il banchiere Durando³³.

Ecco, la figura di estimatore giusto, equo e prudente che Vittone delinea, e il suo metodo d'estimo tutto sommato conservativo, in cui non si lascia correre libero il valore, si avvicina molto a quella dell'estimatore municipale torinese o dell'estimatore “perequativo” inviato sul terreno dallo Stato. È una figura di mediatore, a cui tocca ascoltare le parti, e a cui si chiede esplicitamente di calmierare un mercato della casa che tendeva a sfuggire di mano, e di cui si osservavano con preoccupazione gli eccessi speculativi.

30. AST, Corte, Paesi per A e B, Torino, mazzo 2 d'addizione: *Copia di Parere del Commendatore Bertola riguardante la regola da tenersi negli estimi di case in occasione di vendita per riedificazione*, 17 aprile 1739. L'originale è in ASCT, Coll. X, vol. 48, cc. 74-75. Sull'operazione mi permetto di rimandare a PICCOLI 2013.

31. Come tale, il *parere* del Bertola sarà citato ancora negli anni Settanta, ad esempio nella causa Bertetti-Rignon-Galleani (ASCT, Coll. X, vol. 48, c. 146 e ss.).

32. Bertola sembra avere preso atto che nel riallineamento di Dora Grossa, strada già interamente edificata, la valutazione del nudo terreno sarebbe stata una questione meramente teorica.

33. ASCT, Vicariato, serie X, vol. 47, c. 95 e ss. Vittone sarà impegnato a più riprese, come progettista o perito, in questioni riguardanti il riallineamento di via Dora Grossa: ad esempio nel 1769, quando firma una perizia su una muraglia divisoria tra le proprietà dell'abate Venere e il conte Dentis di Bollengo (*ivi*, vol. 48, cc. 69-70).

Sullo sfondo di queste posizioni stavano anche preoccupazioni di carattere etico. Quali profitti, quali affitti, quali valori di estimo potevano dirsi legittimi? Negli editti torinesi del 1750 sui fitti “equitativi”, si leggeva che l’estimatore avrebbe dovuto considerare un guadagno «moderato e convenevole»³⁴. Da questo discendeva la consuetudine di assimilare l’investimento immobiliare a un prestito a interesse moderato, ancorando il tasso di interesse da applicare alla capitalizzazione delle rendite immobiliari al 4%: «sul piede di quattro per cento»³⁵, scriveva Bertola nel 1739.

Ci pare che questo riferimento a un valore comunemente, e dunque socialmente, accettato rimandi al quadro morale e giuridico in cui si colloca lo scambio in età moderna³⁶ e ai dibattiti che attraversano i decenni centrali del secolo intorno alla legittimità del prestito a interesse (e alla distinzione tra interesse legittimo e usura). Quest’ultimo è un confronto che coinvolge alte personalità laiche e religiose, da Scipione Maffei fino allo stesso papa Benedetto XIV, oltre che una miriade di figure minori³⁷. È difficile immaginare che Vittone, architetto pratico, ma anche prestatore di denaro e autore pio, attento ai risvolti etico-religiosi delle sue posizioni fino al punto da proporre il «cristiano sentimento» come criterio di lettura dei suoi «architettonici saggi»³⁸, non ne fosse bene informato. Anche se il suo testo resta sulla superficie, discutendo delle modalità concrete degli scambi più che delle loro radici giuridiche e morali, la sua raccomandazione a non allontanarsi dallo «stile comune» nella capitalizzazione dei redditi immobiliari³⁹ e i suoi ripetuti inviti alla prudenza, equità e giustizia della stima devono essere messi in relazione con questa congiuntura.

34. Così lo definisce l’Editto del 2 novembre 1750 «portante alcune provvidenze circa gli affittamenti delle case delle Metropoli di Torino» (DUBOIN 1826-1869, Lib. III, Tit. XXV, Cap. I, p. 1528).

35. Un’esplorazione ampia, seppure non sistematica tra stime immobiliari settecentesche a Torino mostra che le indicazioni del Bertola rispecchiano una tendenza generale (e forse contribuiscono a consolidarla). Il 4% resta a lungo un indicatore di riferimento, tanto che nel 1782 l’architetto Paracca si sentirà in dovere di giustificare l’adozione di una percentuale più elevata per la definizione del *fitto equitativo* del Teatro Carignano: «avuto riguardo che si sarebbe questo [capitale] impiegato nella Costruzione d’un Edifizio pubblico prossimamente soggetto al pericolo d’incendio, si crede di potere equitativamente stabilirne il reddito per lo meno a L. 6 per cento» (AST, Corte, Archivio Savoia Carignano, cat. 52, m. 4, 1782).

36. Vedi il numero monografico di «Quaderni storici», 135/3 (2010), *Questioni di stima* (e in particolare, ivi, MARTINAT 2010).

37. VISMARA 2009. Secondo Vismara sono «innumerevoli» in Italia gli echi locali di questo dibattito e le relative pubblicazioni. A Torino l’abate Filiberto Ignazio Guilliers del Vernante pubblica la *Istruzione pratica, e famigliare sopra il vizio dell’usura...* (GUILLIERS DEL VERNANTE 1768), dove il prestito in cui un interesse è richiesto per il solo fatto di prestare, pur condannato sul piano teorico, viene di fatto riabilitato. Tra i motivi che possono giustificare l’applicazione di un interesse, vi sono il danno di non disporre più del denaro e la ragione, più sottile, del «lucre cessante» (pp. 60-61).

38. VITTONI 1760, dedica; OECHSLIN 2001.

39. «Della qual rendita si rinverrà di poi col calcolo il Capitale, la ragione regolandone allo stile comune»: VITTONI 1766, p. 75.

L'estimatore architetto

Torniamo ora all'azione, non tanto per cercare un rispecchiamento con il trattato, quanto per cogliere ulteriori aspetti della pratica estimativa in relazione alla più vasta sfera dell'attività professionale dell'architetto. Nel 1767 Vittone veniva chiamato a stimare il palazzo di Torino del conte Novarina di San Sebastiano «per surrogarvi li membri ivi designati di esso palazzo alla Vigna di Mongreno Primogeniale»⁴⁰. Occorreva, in sostanza, certificare il mantenimento del valore della primogenitura da parte del possessore del titolo comitale⁴¹ dopo che il palazzo, entrato nell'asse del patrimonio vincolato in sostituzione (“surrogazione”) di una villa collinare, era stato modificato con trasformazioni consistenti agli appartamenti e con la costruzione di un nuovo scalone.

Vittone percorre l'edificio, ne valuta la posizione e il reddito, considera la materia, sottrae i carichi, ottiene delle cifre. Svolge il suo compito, almeno sulla carta⁴², come aveva raccomandato di fare nel suo saggio sull'estimo pubblicato l'anno prima. La certificazione del valore ha esito positivo per il Conte, ma non c'era da dubitarne: anche questa stima è tutt'altro che disinteressata. I Novarina erano committenti importanti e Vittone, al lavoro sia nel loro palazzo di Torino sia nel castello comitale di San Sebastiano Po, era il loro architetto da anni⁴³; la stima era un'occasione per ribadire un rapporto di fiducia e clientela. Il significato della relazione non si esaurisce, tuttavia, nel verdetto finale. Il testo di Vittone e il disegno che l'accompagna raccontano il palazzo dinamicamente, come una «realtà mobile e vitale, sottoposta a continue modifiche di usi e di forme»⁴⁴. Nel percorrerlo dalle cantine

40. AST, Corte, Archivio Novarina di San Sebastiano, m. 3, 1767, 30 aprile. *Estimo del Palazzo in Torino*. Vedi BRAYDA 1972, pp. 224-228.

41. Pietro Novarina (1715-1775) era da poco succeduto al fratello Paolo (1710-1765), morto senza prole.

42. Nella relazione Vittone enuncia il suo metodo, ma gli unici valori da lui effettivamente riportati sono il reddito annuo, e la stima finale. Analogamente, dice di avere considerato la “materia”, ma di materiali e strutture, nella stima, non si parla se non di sfuggita. L'accento, per le parti del palazzo che sono state ristrutturare, è posto sugli apparati decorativi. Di conseguenza, non è chiaro se il valore intrinseco e materiale dell'edificio sia stato analiticamente calcolato o soltanto, e sinteticamente, soppesato, per valutarne la congruenza con il reddito.

43. Fin dal 1761 l'architetto, coadiuvato beninteso da aiutanti, era impegnato nella ristrutturazione del castello dei Novarina a San Sebastiano Po: e quel cantiere, in cima a una collina, è tra i più interessanti della sua carriera di architetto civile (BRAYDA 1972, pp. 216-224; BERTAGNA 1972, pp. 334-338; BENIAMINO 2007; AST, Corte, Archivio Novarina di San Sebastiano). Nel 1763, inoltre, Vittone aveva firmato una relazione per il riscatto di un diritto di passaggio nel cortile del palazzo di Torino. Il lavoro per i Novarina proseguirà fino alla morte, come testimonia la lista di lavori eseguiti tra il 1767 e il 1770 dal suo collaboratore Contini (RODOLFO 1933, p. 453; sui collaboratori di Vittone vedi FAVARO 2021), in cui sono citati il palazzo di Torino, il tinaggio del castello e una cascina a San Sebastiano.

44. BARBOT 2008, p. 77; emblematico, il caso di palazzo Marino (FORNI 2012).

ai sottotetti, l'architetto non si sofferma soltanto sui recenti allestimenti degli appartamenti, ma paragona punto a punto l'edificio del 1767 a quello descritto e stimato oltre cinquant'anni prima (1711) da un altro perito, Tommaso Sevalle, in occasione dell'istituzione della primogenitura. Poi arretra ancora, fino al 1661, per affrontare il tempo lungo della formazione del lotto: in questa preistoria del palazzo si evocano le proprietà che lo hanno preceduto: la casa «del fu Signor Senatore Sillano», che era soggetta a canone verso il Prevosto della Metropolitana «per cinque travate dell'appartamento grande»; ma anche le «stalle, e fenera, e casetta» tenute da un «zavattino» e gravate da canone enfiteutico verso i Padri della Consolata⁴⁵. I siti delle antiche case e la posizione dello scalone scomparso prendono forma in una planimetria (fig. 4), a cui i tratteggi, i colori, le lettere e una serie di rimandi incrociati tra testo e immagine conferiscono un carattere di palinsesto: «il color rosso chiaro dimostra le case del Sig.^r Conte, ed il rosso carico il Palazzo del med.^{mo}»; «in oggi nel sito D, ove vi era altre volte la sala nobile, vi esiste una bottega con un gabinetto»; «In qual parte di detto Palazzo, e Case fossero le sudette travate, non è cosa facile à rinvenire [...] ma [...] si può presumere, che esistessero nelli siti indicati nel Tipo con lettere P»⁴⁶.

Passato e presente si intrecciano⁴⁷, e ciò è coerente con gli obiettivi di una stima volta alla conservazione del bene e alla certificazione del suo valore patrimoniale: a chi affrontava questioni di primogenitura era richiesta la capacità di ricostruire l'intrecciarsi di diritti nel tempo. Ma la lettura non è soltanto retrospettiva. In chiusura, la relazione e il disegno che l'accompagna aprono al progetto di uno stato futuro.

Avendo constatato in un angolo della proprietà Novarina la presenza di una piccola casa «quasi rovinosa» e soggetta a riallineamento, Vittone propone un intervento ambizioso, imperniato sull'acquisizione e la ricostruzione anche di un piccolo edificio confinante, appartenente alla municipalità. Da questo spigolo del lotto, e con una maestria nel controllare forma, struttura e

45. Questo canone viene ancora rivendicato a Settecento inoltrato, come documentato anche dai fondi d'archivio del convento della Consolata (PICCOLI 2021, p. 198).

46. La prima citazione è tratta dalla legenda del disegno di cui alla fig. 4; le due che seguono, dalla relazione d'estimo (AST, Corte, Archivio Novarina di San Sebastiano, m. 3, 1767, 30 aprile. *Estimo del Palazzo in Torino*).

47. Di questo genere di stima, Vittone aveva già avuto esperienza diretta. Tra il 1751 e il 1757, la stima del castello di San Giorgio Canavese per i conti Biandrate lo aveva portato a ricostruire lo stato di un precedente edificio, sostituito da quello attuale, con un'ampia relazione accompagnata da spettacolari disegni. Vedi AST, Corte, Archivio Biandrate di San Giorgio, m. 46, documenti e disegni tra cui una *Relazione ed Estimo del Sig.^r Ingegnere Bernardo Vittone intorno allo stato, valore, tanto del Castello Vecchio di S.^t Giorgio all'epoca della morte del Sig.^r Conte Vittorio Biandrate di S.^t Giorgio, quanto intorno allo stato e valore del castello attualmente esistente* (20 agosto 1753).

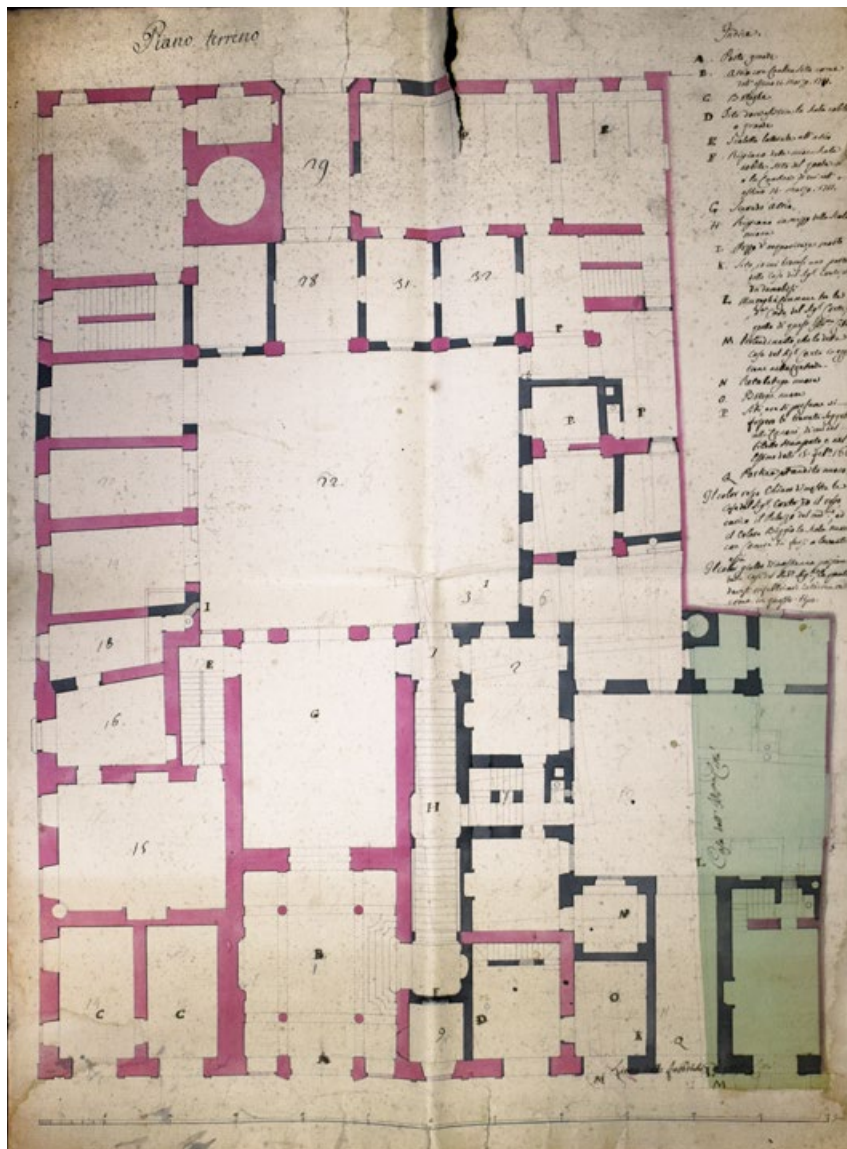


Figura 4. Bernardo Antonio Vittone (studio di), Pianta del piano terreno di palazzo Novarina di San Sebastiano a Torino, con indicazione del progetto di riforma comprendente la quadratura del cortile, il perfezionamento dello scalone, l'estensione della manica su strada e l'acquisizione di un lotto confinante, 1767.

AST, Corte, Archivio Novarina di San Sebastiano, marzo 3.

distribuzione che ricorda quella dei progetti di Serlio per i siti “fuori squadra”⁴⁸, il progetto vittoniano si diffonde incuneandosi dentro l’isolato, ridisegnando parte del cortile, perfezionando lo scalone, e proponendo nuove sale per l’appartamento nobile. La “picciola parte rovinosa” diventa una leva che consente di completare quel processo di “quadratura” e ampliamento del palazzo che era stato iniziato dai Novarina più di un secolo prima. L’estimo si trasforma in un viaggio dentro un progetto di architettura, sebbene lo scopo originario della perizia non sia dimenticato: la ricostruzione potrà portare a un incremento dell’affitto – un po’ strumentalmente ricalcolato in chiusura della relazione – «e quindi la spesa, che esso signor Conte impiegherà», rassicura Vittone, «sarà utilmente impiegata».

I Novarina non potranno, o non vorranno abboccare (fig. 5), e la proposta sarà realizzata soltanto in piccola parte, come provano alcune planimetrie di primo Ottocento, e l’edificio attuale. Poco importa. L’episodio ci ricorda che Vittone, architetto pratico, ragiona in termini di luoghi reali e oggetti concreti, caratterizzati da proprietà e accidenti, regolati da diritti e immersi nel tempo. Un muro di confine; la casa della Municipalità al di là di quel muro; il decreto di riallineamento; la soggezione del palazzo alla primogenitura; il ridisegno di un appartamento: cose rispetto alle quali il denaro è uno strumento, non ancora un fine.

48. Vedi VITONE 1760, pp. 472-473. Vedi anche SERLIO 1575, p. 1: «Tratterò di molti siti diversi e strane forme, in ridurre ogni casa quadrato. Dimostrerò alcune vie da riformare la faccia d’una casa disordinata, e ò ridurla à corrispondenza e à parità». A questo argomento Serlio dedica il capitolo *De siti di diverse forme fuori di squadra* (ivi, p. 128 e ss.).



Figura 5. Torino. Palazzo Novarina di San Sebastiano, particolare del fronte su strada. Le due campate di destra sono frutto di una applicazione parziale del progetto vittoniano del 1767 (foto E. Piccoli, 2020).

Bibliografia

ALIBERTI 1750 - G.A. ALIBERTI, *Per le auspicatissime nozze delle altezze reali di Vittorio Amedeo duca di Savoia, e Maria Antonia Ferdinanda infanta di Spagna componimenti poetici in varie lingue raccolti da Giuseppe Amedeo Aliberti della città d'Asti in Piemonte*, Antonio De Rossi, Roma 1750.

BARBOT 2008 - M. BARBOT, *Le architetture della vita quotidiana. Pratiche abitative e scambi immobiliari nella Milano d'età moderna*, Marsilio, Venezia 2008.

BARBOT, CARVAIS 2017 - M. BARBOT, R. CARVAIS, *Les livres sur le toisé et l'estimation en France et en Italie (xvi^e-xix^e siècle): circulations, continuités, ruptures*, in L. HILAIRE-PÉREZ, V. NÈGRE, D. SPICQ, K. VERMEIR (a cura di), *Le livre technique avant le xx^e siècle: À l'échelle du monde*, CNRS Éditions, Paris 2017, pp. 243-260.

BARBOT, CARVAIS 2020 - M. BARBOT, R. CARVAIS, *Des archives pour analyser la ville et pour dessiner ses territoires. Les procès-verbaux d'expertise parisienne des greffiers des bâtiments*, in «Histoire Urbaine», 2020, 59, pp. 63-84.

BENIAMINO 2007 - I. BENIAMINO, *Vicende storiche del parco del Castello di San Sebastiano da Po con gli interventi di Bernardo Vittone e Xavier Kurten*, in «Studi Piemontesi», XXXVI (2007), 1, pp. 131-141.

BINAGHI 2000 - R. BINAGHI, *Un architetto al servizio della settecentesca "Reggia" Università degli Studi di Torino. Bernardo Antonio Vittone ed il Magistrato della Riforma*, in «Bollettino della Società di Archeologia e Belle Arti di Torino», n.s., LII (2000), pp. 147-180.

BINAGHI 2004 - R. BINAGHI, *Documenti inediti all'Archivio Storico dell'Università per la protostoria del Museo Egizio di Torino*, in B. SIGNORELLI, P. USCELLO (a cura di), *Egittologia in Piemonte. Studi in onore di Silvio Curto*, Società Piemontese di Archeologia e Belle Arti, Torino 2004, pp. 19-65.

BRAYDA 1972 - C. BRAYDA, *Documentazioni ed attribuzioni di edifici vittoniani*, in V. VIALE (a cura di), *Bernardo Vittone e la disputa fra classicismo e barocco nel Settecento*, Atti del Convegno Internazionale (Accademia delle Scienze di Torino, 21-24 settembre 1970), 2 voll., Accademia delle Scienze, Torino 1972, II, pp. 205-244.

BRUSA 2007 - G. BRUSA, *Metodo e prassi estimativa dal XVI sec. agli anni '70 del XX sec.*, Maggioli editore, Santarcangelo di Romagna 2007.

CAILLEUX 2011 - P. CAILLEUX, *Trois Paroisses de Rouen, XIIIe-XVe siècle*, Publications des universités de Rouen et du Havre/ Presses universitaires de Caen, Mont-Saint-Aignan/Caen 2011.

CANAVESIO 2005a - W. CANAVESIO (a cura di), *Il voluttuoso genio dell'occhio. Nuovi studi su Bernardo Antonio Vittone*, Società Piemontese di Archeologia e Belle Arti, Torino 2005.

CANAVESIO 2005b - W. CANAVESIO, *La "piccola corte" del banchiere Antonio Facio. Una ricerca sui committenti di Bernardo Vittone*, in CANAVESIO 2005, pp. 35-84.

CAVALLARI MURAT 1972 - A. CAVALLARI MURAT, *Aggiornamento tecnico e critico nei trattati vittoniani*, in V. VIALE (a cura di), *Bernardo Vittone e la disputa fra classicismo e barocco nel Settecento*, Atti del Convegno Internazionale (Accademia delle Scienze di Torino, 21-24 settembre 1970), 2 voll., Accademia delle Scienze, Torino 1972, I, pp. 457-600.

CURCIO 2000 - G. CURCIO, *La professione dell'architetto: disegni, cantieri, manuali*, in G. CURCIO, E. KIEVEN (a cura di), *Storia dell'architettura italiana. Il Settecento*, 2 voll., Electa, Milano 2000, I, pp. 50-69.

DUBOIN 1826-1869 - F.A. DUBOIN, *Raccolta per ordine di materie delle leggi, editti, manifesti, ecc. ..., pubblicati negli Stati di terraferma dal principio dell'anno 1681 sino agli 8 dicembre 1798 dai sovrani della Real Casa di Savoia*, 29 tomi in 31 volumi, più indici, Torino 1826-1869.

FAVARO 2021 - F. FAVARO, *Alle origini della professione liberale: costellazioni documentali nell'archivio disperso di B. A. Vittone (1704-1770)*, tesi di dottorato in Architettura. Storia e progetto (XXXIII ciclo), Politecnico di Torino, rel. A. Armando, E. Piccoli 2021.

FORNI 2012- M. FORNI, *The "Negotiations for the Palazzo that belonged to the deceased Tomaso Marino". Palazzo Marino and its Real Estate Evaluations and Use from the Sixteenth to the Eighteenth Centuries*, in L. LORENZETTI, M. BARBOT, L. MOCARELLI (a cura di), *Property rights and their violations: expropriations and confiscations, 16th-20th centuries*, P. Lang, Berna, New York 2012, pp. 38-63.

GUILLIERS DEL VERNANTE 1768 - F.I. GUILLIERS DEL VERNANTE, *Istruzione pratica, e familiare sopra il vizio dell'usura*, Giambattista Fontana, Torino 1768.

HALLEUX, BERNÈS 1995 - R. HALLEUX, A.C. BERNÈS, *Formules d'architectes dans les receptaires et les manuscrits d'arpentage de l'Antiquité et du haut Moyen Âge*, in P. RADELET DE GRAVE, E. BENVENUTO (a cura di), *Entre Mécanique et Architecture / Between Mechanics and Architecture*, Birkhäuser, Basilea 1995.

LENOBLE 2013 - C. LENOBLE, *L'exercice de la pauvreté. Economie et religion chez les franciscains d'Avignon (XIII^e-XV^e) siècle*, PUR, Rennes 2013.

MALACARNE 1984 - F. MALACARNE, *Storiografia dell'Estimo in Italia. I precursori di Cosimo Trinci*, in «Rivista di Storia dell'Agricoltura», XXIV (1984), 2, pp. 69-98.

MARINETTI 2018 - M. MARINETTI, *Case e denaro. Grandi e piccoli proprietari urbani nella Torino del Settecento. Indagine su una fonte seriale del 1743*, in «Atti e Rassegna tecnica della Società degli ingegneri e degli architetti in Torino», LXXIII (2019), 2, pp. 41-51.

MARTINAT 2010 - M. MARTINAT, *Chi sa quale prezzo è giusto? Moralisti a confronto sulla stima dei beni in età moderna*, in «Quaderni Storici», XLV (2010), 135/3, pp. 825-856.

MEYER 1997 - F. MEYER, *Pauvreté et assistance spirituelle. Les franciscains récollets de la province de Lyon au XVII^e et XVIII^e siècles*, Publications de l'Université de Saint-Étienne, Saint-Étienne 1997.

NERI 1750 - P. NERI, *Relazione dello stato in cui si trova l'opera del censimento universale del Ducato di Milano nel mese di maggio dell'anno 1750*, per Giuseppe Richino Malatesta, Milano 1750.

OECHSLIN 2001 - W. OECHSLIN, *Tra due fuochi: Bernardo Vittone e il «caso Piemonte»*, in G. DARDANELLO (a cura di), *Sperimentare l'architettura. Guarini, Juvarrà, Alfieri, Borra e Vittone*, Fondazione CRT, Torino 2001, pp. 281-298.

PICCOLI 2008 - E. PICCOLI, *Introduzione*, in B.A. VITTONI, *Istruzioni elementari per l'indirizzo dei giovani allo studio dell'architettura civile, 1760*, edizione a cura di E. Piccoli, 3 voll., Editrice Dedalo, Roma 2008, I, pp. IX-LVI.

PICCOLI 2021 - E. PICCOLI, *Case da reddito dei Foglianti a Torino in età moderna*, in G. ARMANDO, S. BELTRAMO, P. COZZO, C. CUNEO (a cura di), *I cistercensi foglianti in Piemonte tra chiostro e corte (secoli XVI-XIX)*, Viella, Roma 2021, pp. 187-202

PIERGENTILI 2014 - P.P. PIERGENTILI, *"Christi Nomine Invocato", La Cancelleria della Nunziatura di Savoia e il suo archivio (sec. XVI - XVIII)*, Archivio Segreto Vaticano, Città del Vaticano 2014.

POMMER [1967] 2003 - R. POMMER, *Architettura del Settecento in Piemonte. Le strutture aperte di Juvarra, Alfieri, Vittone*, edizione a cura di G. Dardanello, Allemandi, Torino 2003 [ed. or. University of London Press-New York University Press, London-New York 1967].

REBAUDENGO, BECCARIA 1977 - D. REBAUDENGO, M. BECCARIA, *Le isole San Pietro e San Baldassare*, Grafiche Alfa, Torino 1977.

RODOLFO 1933 - G. RODOLFO, *Notizie inedite dell'architetto Bernardo Vittone*, in «Atti della Società Piemontese di Archeologia e Belle Arti», XV (1933), pp. 446-457.

SAVARY 1748 - J. SAVARY DES BRÛSLONS, *Dictionnaire Universel de Commerce*, 3 voll., Estienne et fils, Parigi 1748.

SERLIO 1575 - S. SERLIO, *Il settimo libro d'architettura di Sebastiano Serlio bolognese*, Andreae Wechel & Jacopo Strada, Francofurti ad Moenum 1575.

SPINELLI 1708 - G.B. B. SPINELLI, *Economia nelle fabbriche, e regola di tutti li materiali per costruire ogni fabrica urbana, e rurale, per saperne di cio distintamente la spesa ...*, Barbiroli, Bologna 1708.

TRINCI 1755 - C. TRINCI, *Trattato delle stime de' beni stabili per istruzione, e uso degli stimatori*, Albizzini, Firenze 1755.

VISMARA 2009 - P. VISMARA, *Questioni di interesse. La Chiesa e il denaro in età moderna*, Bruno Mondadori, Milano 2009.

VITTONI 1760 - B.A. VITTONI, *Istruzioni elementari per indirizzo de' giovani allo studio dell'architettura civile divise in libri tre'...*, 2 voll., Agnelli, Lugano 1760.

VITTONI 1766 - B.A. VITTONI, *Istruzioni diverse concernenti l'ufficio dell'Architetto civile, ed inservienti d'elucidazione, ed aumento alle Istruzioni Elementari d'Architettura già al Pubblico consegnate...*, 2 voll., Agnelli, Lugano 1766.