



POLITECNICO DI TORINO  
Repository ISTITUZIONALE

Servitù di forma. Proprietà e regole urbane del costruire in una prospettiva comparata

*Original*

Servitù di forma. Proprietà e regole urbane del costruire in una prospettiva comparata / Barale, MICHELE FRANCESCO.  
- (2019 Jul 22), pp. 1-180.

*Availability:*

This version is available at: 11583/2744155 since: 2019-07-29T13:43:22Z

*Publisher:*

Politecnico di Torino

*Published*

DOI:

*Terms of use:*

openAccess

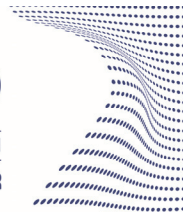
This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)



**ScuDo**  
Scuola di Dottorato ~ Doctoral School  
WHAT YOU ARE, TAKES YOU FAR



Tesi di Dottorato  
Corso di Dottorato in Architettura, Storia e Progetto  
XXXI Ciclo

# **Servitù di forma**

Proprietà e regole urbane del costruire in una  
prospettiva comparata

**Michele Francesco Barale**  
\*\*\*\*\*

**Relatore**  
Prof. Matteo Robiglio

**Commissione d'Esame di Dottorato**

Prof. Mauro Marzo, Revisore, IUAV  
Prof. Stefano Moroni, Revisore, Politecnico di Milano  
Prof. Raffaele Caterina, Università degli Studi di Torino  
Prof. Filippo De Pieri, Politecnico di Torino  
Prof. Nicola Russi, Politecnico di Torino

Politecnico di Torino

This thesis is licensed under a Creative Commons License, Attribution - Noncommercial - NoDerivative Works 4.0 International: see [www.creativecommons.org](http://www.creativecommons.org). The text may be reproduced for non-commercial purposes, provided that credit is given to the original author.

I hereby declare that, the contents and organisation of this dissertation constitute my own original work and does not compromise in any way the rights of third parties, including those relating to the security of personal data.

.....  
Michele Francesco Barale  
Torino, 22 luglio 2019

# Abstract

Il costruito ordinario, che rappresenta la maggior parte del tessuto di una città, è il prodotto di regole e regolamenti. Le regole che determinano i caratteri morfologici del costruire ordinario costituiscono un campo di studio poco esplorato, dal punto di vista sia dell'urbanistica sia della progettazione architettonica. Vi sfuggono il rapporto con la scala dell'edificio, le motivazioni esplicite e implicite che le hanno originate, i significati ereditati che continuano ad applicarsi alla forma.

La letteratura delle *urban rules*, inaugurata da Lehnerer, ha portato l'attenzione sugli effetti delle regole alla scala dell'edificio; tuttavia è ancora frammentaria e prevalentemente orientata verso casi studio americani. La lunga tradizione europea di regolamenti del costruire, elaborati in seno alla cultura giuridica del *Civil Law*, invece, rappresenta un ambito di ricerca molto trascurato dal dibattito critico.

La tesi indaga i rapporti tra costruzione dell'edilizia ordinaria in città e, prendendo a prestito i termini propri del diritto privato, la disciplina del *jus aedificandi*, assumendo una prospettiva storica e un approccio progettuale; l'indagine è condotta a Parigi, Londra e Lisbona. Le regole urbane oggetto d'indagine determinano la costruzione sul confine proprietario, tra proprietà private e tra pubblico e privato: ne viene studiato il comportamento progettuale, indagando la definizione del dispositivo (strumento edilizio prescritto dalla regola, alla realizzazione del quale è subordinata la liceità di costruire) in sede storica. Tale approccio viene adottato per restituire il corretto spessore alla norma, ricostruendo il processo di sintesi dei significati impliciti, le componenti urbane e progettuali e gli aspetti giuridici. Fondamentale, a questo fine, l'integrazione di una letteratura giuridica afferente ai campi della storia del diritto e della *construction law*, attraverso la quale si cerca di fornire un contributo interpretativo

che non impoverisca il contenuto delle norme. Il metodo adottato integra una letteratura urbana (architettonica, urbanistica, e di storia della città) con la letteratura giuridica, utilizzando metodi grafici e narrativi. Il supporto grafico costituisce parte integrante del metodo: per mezzo di sezioni e assonometrie è rappresentato il ruolo del dispositivo rispetto all'edificio, al fine di rendere evidenti i significati impliciti contenuti nelle regole urbane.

Nello specifico, la tesi indaga lo sviluppo di due strumenti tipici dei regolamenti di costruzione: la distanza tra edifici e il rapporto tra altezza del costruito e infrastruttura viaria. Lo strumento della distanza tra edifici è studiato nelle sue origini parigine (1580), dove fu adottato per normare il muro in proprietà; tali regole sono affiancate alla disciplina del *party wall* nella cultura giuridica e urbana britannica, a partire dal XII secolo. La definizione dell'altezza, invece, è ricondotta a tre casi studio in cui si intrecciano viabilità, allineamento, decoro e contrasto tra proprietà privata e pubblica: le ordinanze francesi sulla facciata (XVII-XIX secolo), i regolamenti di ricostruzione di Londra (1667) e Lisbona (1759). Di entrambi gli strumenti ne viene considerato il comportamento di limite alla facoltà a costruire.

Su un secondo piano, la tesi tratteggia il processo di elaborazione dello strumento dei regolamenti di costruzione previsti dal sistema napoleonico: ne indaga il carattere intertestuale, i modelli di città che veicola, le eredità formali instillate nel costruire e nel costruito, i caratteri di permanenza e continuità della città europea forniti dalle regole.

Finalità di tale ricerca è l'analisi interpretativa e critica di uno strumento attuale, quale è il regolamento di costruzione (regolamento edilizio, *building code*), insieme all'esplorazione di una metodologia interdisciplinare con cui studiare gli aspetti normativi della progettazione dell'edificato in città.





# Ringraziamenti

Il primo ringraziamento è rivolto al professor Matteo Robiglio, per aver creduto in una ricerca dai confini tutt'altro che chiari, e per avermi spronato a superarli evitando le insidie delle finte assonanze.

Questa ricerca deve molto all'impronta interdisciplinare del corso di Dottorato in Architettura, Storia e Progetto. Un ringraziamento particolare è rivolto ai due coordinatori che si sono avvicendati durante il mio percorso, i professori Edoardo Piccoli e poi Marco Trisciunglio, fonti di suggerimenti arricchenti. Al loro si aggiunge un ringraziamento esteso ai docenti del Collegio che hanno presenziato ai SAL, dove è stato più volte avviato un dibattito davvero interdisciplinare.

Grazie al prof. Sérgio dos Santos Barreiros Proença, per le sue instancabili correzioni, suggerimenti, spunti di lettura, e grazie al gruppo di ricerca Forma Urbis Lab dell'Università FAUL di Lisbona, dove ho soggiornato, e che sono stati un prezioso confronto durante lo svolgimento e nella fase conclusiva di questa ricerca.

Un ringraziamento prezioso a chi, amici e colleghi, condivide la medesima passione per l'Architettura, per la ricerca in questo campo, e per qualche succulenta discussione: Noemi Mafri, Francesca Dal Cin, Sofia Nannini e Marianna Gaetani, Lucia Baima, Giovanni Comoglio, Caterina Barioglio, Daniele Campobenedetto, Gianluca Buoncore; nondimeno a chi non appartiene alla famiglia dell'Architettura, ma condivide lo stesso sentimento per la ricerca: Stefano Briguglio e Pier Andrea Martina.

Grazie agli amici di sempre e ai bei rapporti costruiti in questo triennio: Marta, Valeria, Matteo, Carla, Paolo, Alberto, Giada, Walter, Marco, Francesca, Margherita, Chiara, Alessandra. Spesso basta una chiacchierata per trovare le idee più inattese.

L'ultimo ringraziamento è dedicato alla mia famiglia, senza la quale tutto questo lungo percorso scosceso non sarebbe stato possibile: ai miei genitori, a mio fratello, alle nonne e ai nonni, e agli zii, che in questi tre anni sono stati fonte insostituibile di supporto e conforto. E di tanto buonumore.





*a chi luccicano gli occhi dalla curiosità di  
conoscere, e si attarda a disegnare, e a  
raccogliere spunti, e ad ascoltare*

# Indice

Premessa .....	2
1. Letterature urbane .....	3
1.1 Introduzione.....	3
Ordinario.....	8
Confine.....	10
1.2 Lo stato dell'arte nelle letterature urbane .....	13
1.2.1 "Urban rule": una parola chiave ambigua.....	13
1.2.2 La letteratura delle regole: fonti, geografie, parole, metodi .....	23
2. Regole .....	33
2.1 Il controllo del costruire .....	33
2.1.1 Proprietà e jus aedificandi.....	33
2.1.2 Spunti interdisciplinari: la <i>construction law</i> .....	42
2.1.3 Un campo d'indagine: le servitù legali .....	45
2.2 Metodologia.....	48
2.2.1 Obiettivi e metodo d'indagine .....	48
2.2.2 Disegnare per conoscere, conoscere per disegnare.....	53
Parte II	
3. A debita distanza.....	59
3.1 Il confine tra proprietà private come luogo normativo.....	59
3.2 Il <i>mur moitoyen</i> a Parigi .....	62
3.2.1 La Coustume de la Ville Prevosté et Vicomté de Paris (1580): caratteri documentali .....	63
3.2.2 Les Loix des Bâtimens (1748). Dalla norma alla regola d'arte .....	66
3.2.3 Evitare le immissioni: la disciplina del muro moitoyen .....	68

3.2.4 Luci e vedute. La salvaguardia dell'intimità .....	78
3.2.5 Il ruolo delle servitù urbane: questioni di interesse privato e pubblico .....	83
3.2.6 La traduzione napoleonica. Le distanze nel Code Civil (1804).....	86
3.3 Tradizioni parallele. Il <i>party wall</i> a Londra.....	91
3.3.1 Il <i>party wall</i> nella Fitz Ailwyn's Assize (XIII secolo) .....	92
3.3.2 Il <i>party wall</i> nella cultura britannica.....	95
4. Allinearsi al pubblico decoro.....	100
4.1 Verso un progetto di città. Parigi.....	106
4.2 Dalla città di strade alla città di facciate: tipologie residenziali e distribuzioni verticali a Londra.....	118
4.3 Verso un regolamento edilizio: facciate e proprietà a Lisbona .....	129
Parte III	
5. Percorsi critici .....	137
5.1 Percorsi critici e conclusioni.....	138
5.1.1 Modello di città o progetto di città.....	138
5.1.2 L'eredità dei regolamenti: regole come monumento .....	139
5.1.3 Questioni di interesse. Dalla tutela dell'interesse privato alla difesa del pubblico interesse .....	142
5.1.4 Oltre le regole urbane?.....	143
5.1.5 Linee conclusive .....	145
5.2 Alcune prospettive europee .....	147
5.2.1 <i>Design coding in practice</i> . Una sperimentazione inglese.....	148
5.2.2 Il Regolamento Edilizio Tipo in Italia .....	151
Bibliografia .....	154
Bibliografia urbana.....	155
Bibliografia giuridica.....	159
Riferimenti normativi .....	161
Il mur moitoyen a Parigi.....	162
Il party wall a Londra .....	164
London.....	165
Paris	166
Lisboa	168



# Premessa

Le radici di questa tesi affondano nella mia vita personale e quotidiana. Alcuni spunti sono nati in pullman, dalla curiosità di un pendolare attratto da/verso quegli elementi di discontinuità che il corridoio urbano tanto avversato dalla critica modernista offre. Elementi che sono i più diversi e potrebbero, da soli, comporre un abaco enciclopedico delle anomalie urbane: aperture (e tutto quello che contengono, corti comprese), aggetti, superfici, materiali, sopralzi, aggiunte, rimozioni. Tracce di una città che è, che è stata, che è stata costruita e pensata, o forse solo pensata ma non costruita; tracce che si rincorrono, che segnano una cadenza, che mettono in evidenza modi di fare città a noi sconosciuti o solo dimenticati. E che aprono quesiti, fanno disegnare appunti, conducono verso una domanda fondamentale: perché si fa così? Può apparire banale, eppure è da questo piccolo germe di curiosità che la mia tesi si è arricchita giorno dopo giorno di spunti ed osservazioni.

La tesi nasce da un'esperienza didattica, maturata a partire dal 2015 come assistente alle *Venedig Sommerakademie* e *Ruhr Fruhjahrakademie* organizzate dalla TU Dortmund e altre università, tra le quali è stato incluso anche il Politecnico grazie alla prof.ssa Silvia Malcovati. Ciò che mi ha sempre colpito, sin dal primo confronto, è stata la consapevolezza tedesca che la produzione del tessuto urbano risponde ad una retorica ben definita, composta di elementi di accento, leganti e spazi di distensione. Un rapporto fluido tra forma urbis e architettonica che corrisponde all'interiorizzazione di pratiche e regole d'arte, codificate nei regolamenti di costruzione. Un processo attivo che ha il suo pari nell'applicazione italiana, spesso passiva, dei medesimi codici (intesi sia come codice di linguaggio, sia come documento contenente norme). E che porta a domandarsi quale sia, ammesso che ci sia, il substrato comune a cui le culture del (ri)costruire in città e la città, in Europa, fanno riferimento.

Tutto ciò, forse, sarebbe però rimasto nei taccuini di viaggio senza il giusto trampolino. Nel novembre 2015, non appena entrai in dottorato, il prof. Matteo Robiglio con alcuni collaboratori promosse una conferenza con Alex Lehnerer. Robiglio introdusse Lehnerer facendo un'archeologia delle regole, una lettura a ritroso a partire dalla superficie fino ai livelli più naturalizzati e, forse, più antichi. Lehnerer raccontò alcune *grand urban rules*, il loro potenziale, il loro ruolo nella città contemporanea. L'Innesco era stato posto. Tra tutte, alcune domande continuavano a presentarsi ogni giorno: perché l'Europa occidentale possiede un linguaggio comune di regole urbane? Qual è la loro origine? Cosa ne è rimasto? E, soprattutto, sono strumenti ancora efficaci a disegnare le nostre città europee?

# Capitolo 1

## Letterature urbane

### 1.1 Introduzione

In questo lavoro saranno indagati i rapporti tra la costruzione dell'edilizia ordinaria in città e, prendendo a prestito i termini propri del diritto privato, la disciplina del *jus aedificandi*, vale a dire la facoltà a costruire di cui è titolare ciascun proprietario e che viene controllata, propriamente "limitata", dalle pubbliche amministrazioni.

La tesi rivolge la sua attenzione alle cosiddette regole morfologiche, deputate a definire i parametri formali e geometrici del costruire negli insediamenti urbani, che in Europa sono raccolte nei **regolamenti di costruzione** (*building code* e regolamenti edilizi). Frutto di un'elaborazione significativa, che risale ben oltre i documenti che le contengono, le regole morfologiche sono uno strumento urbanistico tuttora vigente che gode sì di un significativo interesse in ambito amministrativo<sup>1</sup>, benché sia poco frequentato nella critica urbana. Numerose aree d'ombra si estendono infatti sul rapporto con la scala dell'edificio, sulle motivazioni esplicite e implicite che le hanno originate, sui significati ereditati che continuano ad applicarsi alla forma.

L'importante dibattito critico che a partire dagli Anni Settanta fu rivolto agli strumenti dell'urbanistica, coinvolse quasi esclusivamente quegli strumenti che maggiormente avevano caratterizzato l'espansione urbana novecentesca: accademici e professionisti operarono analisi chirurgiche sullo *zoning*, elaborando

---

<sup>1</sup> A livello italiano, nel novembre 2016 fu approvata l'intesa tra Governo, Regioni e Comuni riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il recepimento, avvenuto in molte Regioni d'Italia (tra cui il Piemonte con la DCR 28 novembre 2017, n. 247 - 45856), ha per ora dato luogo a una redistribuzione delle norme dei regolamenti edilizi all'interno del nuovo modello, portando spesso alla creazione di appendici contenenti quelle regole che esulano dal modello tipo e che sono caratterizzanti degli insediamenti. La maggior parte di queste è solitamente costituito da regole morfologiche.

una ricca letteratura e proponendo nuovi strumenti alternativi. *Building code* e regolamenti edilizi rimasero invece in secondo piano, come se il loro contributo al processo di costruzione fosse ininfluenza o, forse, talmente sedimentato da farli apparire come strumenti vuoti e ormai privi di significato. Promotore di corsi universitari e di dottorato sul rapporto tra regolamenti urbani e edificazione presso l'Università ETSAB di Barcellona, nel 1999 Manuel de Solà-Morales<sup>2</sup> sosteneva che il tema delle ordinanze e dei regolamenti fosse stato «trascurato e disprezzato da un urbanismo ossessionato dalla regolamentazione del suolo e dagli standard quantitativi, e poco attento all'importanza degli strumenti di proposta» (Sabaté Bel 1999:7).

I regolamenti del costruire sono infatti strumenti fondamentali: guida del costruire ordinario nelle città pre-industriale, possiedono un ruolo di primaria importanza nella definizione delle caratteristiche costruttive dell'edificio. Ci mettono di fronte a una constatazione importante, che Michael Sorkin ha sintetizzato in poche battute: «whatever the source of their content, their consequences are built. Codes are Rosetta Stones, keys of prescriptions for acts of translation» (Sorkin 1993:127). Apparentemente banale, quest'affermazione rivela tutto il potere maieutico dei regolamenti di costruzione: i regolamenti danno forma alla città, imprimono nel costruito ordinario un carattere elaborato a priori, che uniforma il tessuto urbano in una produzione standardizzata e ripetibile all'infinito. Veicolo, e in questo si può riscontrare un potenziale inesplorato, di concetti, di significati, forse di modelli urbani, forse di memorie collettive. Quali significati sono incorporati nelle regole morfologiche che quotidianamente sono adottate nella costruzione? Qual è la necessità di definire, nella città contemporanea, i parametri formali del costruito? Ma soprattutto, quale città viene realizzata applicando i regolamenti?

### **Servitù di forma. Proprietà e regole urbane del costruire in una prospettiva comparata**

Al fine di ipotizzare e determinare risposte a tali domande, questo lavoro di ricerca punta l'obiettivo verso le relazioni che legano regole e città. In particolare, la tesi indaga i rapporti con la matrice proprietaria della città, intesa come substrato socio-culturale che rende possibile la fruizione e lo sviluppo di un bene. In questi termini, la tesi affronta “proprietà e regole urbane del costruire”. Il rapporto è indagato lungo un duplice livello di lettura, tematico e metodologico. Da un punto di vista contenutistico, il termine “proprietà” sintetizza l'apporto della letteratura giuridica, afferente soprattutto alla *construction law*, che è stata utilizzata come supporto alla selezione, all'analisi e all'interpretazione delle regole; all'altro polo, le “regole urbane del costruire” identificano quelle che

---

<sup>2</sup> Manuel de Solà-Morales è autore della prefazione a “El proyecto de la calle sin nombre” (Sabaté 1999).



intendiamo definire come “letteratura urbana”, termine più lasco capace di abbracciare e contenere tanto le letterature di stampo urbanistico, quanto quelle relative alla composizione architettonica e urbana. Sul piano metodologico, le tre letterature sono intrecciate all’interno della tesi per ampliare il campo focale su un ambito di indagine che pertiene sia agli studi giuridici, sia a quelli urbani. Al tempo stesso, “regole urbane” richiama una specifica parola chiave propria dell’approccio analitico proposto da Alex Lehnerer, che questa ricerca reputa un riferimento di primaria importanza.

I rapporti tra “proprietà” e “regole urbane del costruire” sono studiati adottando una metodologia comparativa che, aggregando i casi studio per temi comuni, avviene in sede storica. Il termine “prospettiva” va inteso in senso ambivalente: vale come sguardo distorto, nel quale si perdono i rapporti proporzionali e reali tra gli oggetti e con il contesto, a cui risponde però un’analisi all’origine, storica, per restituire le corrette dimensioni. “Prospettiva” vale anche in senso proprio come tecnica illustrativa: il disegno è parte integrante del metodo sviluppato nella tesi.

“Servitù di forma” rappresenta la sintesi di tutto il percorso di ricerca: è costituito da due termini che appartengono, rispettivamente, alla cultura giuridica e a quella del progetto architettonico e urbano. La servitù costituisce la subordinazione di un bene immobile a un altro: la tesi si occupa di alcune servitù reali, connesse alle cose, e legali, stabilite per legge. Le regole urbane costituiscono, in senso metaforico, una “servitù di forma”: la liceità a costruire del privato proprietario è infatti subordinata alla realizzazione di una forma determinata, identificata nella tesi come “dispositivo”, che viene indagata nel suo ruolo all’interno del processo del costruire e come origine di una cultura edilizia che da quella forma dipende. Il titolo della tesi possiede quindi un’accezione contenutistica, una metodologica, e possiede infine un’accezione metaforica: come sarà evidenziato nel cap. 2.1.3, la denominazione di “servitù” è nella maggior parte dei casi impropria, ma utilizzata al fine di veicolare anche finalità altre forse non perseguibili in modo diretto. “Servitù di forma”, quindi, esprime le motivazioni esplicite e implicite sottese alle regole urbane, vale a dire ciò che viene indagato attraverso i casi di studio.

## **Piano della tesi**

La tesi possiede una struttura tripartita: una prima parte introduttiva (capitoli 1 e 2), una parte intermedia dedicata ai casi studio (capitoli 3 e 4) e una parte conclusiva contenente alcuni ragionamenti critici d’insieme e le conclusioni (capitolo 5).

Il capitolo 1, “Letterature urbane”, contestualizza ambito e tema d’indagine rispetto all’ampio campo di studi dei rapporti tra legge (νόμος) e spazio (τόπος). Seguendo un percorso a cannocchiale, la seconda parte del capitolo contestualizza invece il tema in rapporto alla letteratura delle *urban rules*: vengono analizzati i

significati dei termini componenti la parola chiave principale, *urban rule*, e ne viene fornita una propria interpretazione, “regole urbane del costruire”; viene quindi effettuata una lettura analitica dei testi componenti la letteratura delle *urban rules*, al fine di rilevare lacune, incongruenze e possibili aree di indagine.

Il capitolo 2, “Regole”, è dedicato alla metodologia di indagine. La prima sezione, “Il controllo del costruire”, esprime il punto di vista adottato al fine di restringere l’ambito delle *urban rules*: la tematica proprietaria nei Paesi dell’Europa occidentale, e in particolare la disciplina del diritto a costruire (cosiddetto *jus aedificandi*). Vengono presentati i testi e gli autori della letteratura giuridica a cui si è fatto riferimento durante tutta la tesi (afferenti prevalentemente alla branca della *construction law*), al fine di consegnare un’interpretazione complessa e completa. La seconda sezione, “Metodologia”, contiene invece le regole della tesi: a seguito di una presentazione concisa e comprensiva, il metodo d’indagine adottato viene approfondito negli aspetti più significativi, che sono la prospettiva storica e il metodo grafico.

La seconda parte contiene invece i casi studio. La filosofia adottata per la denominazione di capitoli rispecchia l’intenzione di mettere in luce i principali significati, espliciti e impliciti, delle regole urbane analizzate; nei sottocapitoli sono invece rispettate le letterature di storia dell’architettura e di *construction law*: i titoli sono stati scritti utilizzando le parole chiave specifiche proprie di ciascun caso.

Nel capitolo 3, “A debita distanza”, si affronta il tema della distanza sul confine tra proprietari privati rispetto alla disciplina del muro in comproprietà. Viene analizzato il caso francese del *mur moitoyen* in un intervallo temporale compreso tra la codifica della Coutume di Parigi (1580) e il Codice Civile napoleonico (1804). Il secondo caso è invece dedicato al *party wall* britannico, a partire dalla sua prima regolamentazione nella *Fitz Ailwyn’s Assize* (XIII secolo); ne sono tracciate alcune eredità fino alla codifica del *Party Wall Act* (1996).

Il capitolo 4, “Allinearsi al pubblico decoro”, affronta invece la fondazione delle regole poste a normare i rapporti tra strada e facciata, vale a dire tra proprietà pubblica e privata. Il capitolo traccia una comparazione tra tre casi di studio emblematici: le regole elaborate a Parigi a partire dal XVII secolo fino al XIX, archetipo del rapporto tra edificato privato su strada e spazio pubblico; Londra e Lisbona costituiscono casi simili per la causa catastrofica che provocò la stesura delle regole, ma agli antipodi per il grado di intervento del controllo pubblico sulla edificazione privata: della prima sono studiate le regole sull’altezza degli edifici codificate dopo l’incendio del 1666, della seconda le regole elaborate in seguito al terremoto del 1755.

La terza parte, infine, è costituita da percorsi critici e interpretativi immaginati come sezioni tematiche lungo i casi studio analizzati. Vengono poste le conclusioni della ricerca, ma anche alcune questioni che intercettano tutti i casi studio e che si è preferito staccare dai casi stessi per non comprometterne

l'autonomia; al tempo stesso i temi permettono di porre maggior accento sulle caratteristiche proprie di ciascun caso.

## **Ordinario e Confine**

L'introduzione termina con l'apertura su due parole: ordinario e confine. Si tratta di due termini fondamentali per la comprensione di questa tesi. I concetti di "ordinario" e di "confine" preesistono alle regole, entrambi le originano, entrambi ne sono al contempo il prodotto. Non sono oggetto d'indagine, eppure senza il costruito ordinario e senza i confini proprietari questa tesi non avrebbe senso d'esistere. Sono pertanto collocati prima della tesi, in modo che possano servire come suggerimento di lettura e insieme un'anticipazione.

## Ordinario

«Ordinario connota non qualcosa di insignificante, ma qualcosa che rappresenta la maggior parte del tessuto urbano» (Marshall 2011:1).

La città ordinaria viene costruita applicando leggi e regolamenti, norme codificate, senza andare in deroga o richiedere voci *ad hoc* che modellino le indicazioni normative sulle esigenze personali e locali: è il prodotto di una sommatoria di vincoli di legge al diritto proprietario a costruire. Ma la città ordinaria prende anche forma grazie a un immenso patrimonio di regole non codificate, in cui viviamo immersi spesso senza averne (più) consapevolezza: un vero e proprio inconscio normativo, sedimentato nella cultura di ciascun luogo (cultura edilizia e non: Davis 2006), che determina sia lo spazio che virtualmente ciascun individuo immagina e cerca, sia quello che materialmente esperisce e abita. E, di conseguenza, quello che ciascun progettista disegna e fa costruire, oppure quello che alcuni si fabbricano da sé. Un patrimonio penetrato tanto a fondo nel quotidiano da indurre a naturalizzare il processo edilizio, tale da far percepire come spontanei quegli interventi che si ergono al di fuori della codificazione formalizzata<sup>3</sup>. Tale da far affermare ai critici dell'architettura che l'ordinario «si costruisce da sé, si autorganizza e si assembla in mille modi che non implicano che marginalmente la presenza di un progettista» (Nicolin 2005:117): è il regno dell' «architettura senza architetti» (Fredet 2003:13). In questo senso le regole urbane sono “infrastrutturali” (Lehnerer 2010:59). In questo senso, la città ordinaria è espressione manifesta delle culture dell'abitare umano.

Il concetto di ordinario infatti attraversa tutta la storia umana legata all'edilizia: operando da contraltare alla storia dell'architettura, costituisce la quintessenza della storia della città. La frase precedente esprime la caratteristica principe dell'ordinario: è sotto gli occhi di tutti, eppure rappresenta un concetto difficile da definire in termini assoluti.

Nella letteratura straniera “ordinario” è spesso sinonimo di “vernacolare” (Upton 1981; Carter e Cromley 2005). Corrisponde al termine “edilizio”, in aperta contrapposizione con “architettonico” - benché Egle Trincanato abbia indagato il costruito ordinario innalzandolo a fratello minore dell'Architettura veneziana (Trincanato 1948).

“Ordinario” viene solitamente definito per antinomie, come negativo di immagini solide e univoche. È il contrario di monumentale: Fredet ripercorre la

---

<sup>3</sup> Anche nel Medio Evo, periodo a cui si associa la crescita spontanea della città e si dà per scontata una regolamentazione latente o assente, la città cresce secondo il principio del *vetus ordo aedificiorum* (l'ordine antico degli edifici): nessuno può erigere costruzioni che *officiunt lumina vicino* (che tolgono la luce al vicino), secondo il principio che agli edifici già costruiti deve essere garantito l'accesso alla luce, e quindi all'aria. La regola, peraltro, viene tramandata nel modello giuridico di *common law*, dove è ancora un criterio di valutazione del costruibile. Per approfondimenti, si veda Gambaro, Antonio. 1975. *Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà*. Milano: Giuffrè, e Candian, Albina. 1990. *Il contratto di trasferimento di volumetria*. Milano: Giuffrè.

storia della costruzione ordinaria in Francia attraverso i trattati del «bien bâtir pour toutes sortes de personnes»<sup>4</sup>, il buon costruire per tutti i tipi di persone, una letteratura alternativa alla trattatistica architettonica maggiormente nota che consacra l'architettura monumento (Fredet 2003). “Monumentale” diventa poi “spettacolare”, in quanto prodotto dalle archistar, vale a dire un costruito chiaramente riconoscibile e descrivibile, nella mostra curata da Pierluigi Nicolini nel 2005 a Salerno: Pippo Ciorra autografa l'antinomia “spettacolare / ordinario”. Parafrasando, probabilmente senza saperlo, il pensiero di Paul Knox, che definisce l'ordinario come uno spazio fisico non caratterizzato da *landmark* importanti o strutture fortemente simboliche (Knox 2005).

Anche Habraken, che dedica all'ordinario un'intera ricerca<sup>5</sup>, percorre la medesima antinomia di Fredet: “ordinario” si contrappone a “monumento” (e non a monumentale, che richiamava maggiormente il significato di aulico), termine quest'ultimo che viene usato dall'architetto e teorico olandese quasi filologicamente per restituire la radice di “memoria” e quindi “conservazione”. Habraken però coglie due dettagli fondamentali: il primo è che anche l'ordinario ha una sorta di memoria, ambisce alla conservazione, anzi, si conserva a tratti meglio dell'artefatto (il monumento) perché, come un organismo vivente, attua un continuo rinnovamento e sostituzione delle cellule che lo compongono (Habraken 2000). Il secondo dettaglio, più importante del primo in quanto lo rende possibile, è che l'ordinario (a cui Habraken si riferisce sempre denominandolo genericamente come “ambiente costruito”) «in tutta la sua complessità è creato dalle persone» (Habraken 2000:6).

La città ordinaria, il tessuto costruito ordinario è l'espressione della comunità che la abita, che la costruisce, che la replica. Indagare le regole della città ordinaria permette di leggere, in contropunto, le storie delle comunità che vi si sono succedute e che vi hanno impresso parti della loro cultura, del pensiero del tempo, del modo di intendere e pensare la città. Indagare le regole dell'ordinario significa innanzitutto raccontare l'urbano.

---

<sup>4</sup> Fredet cita il titolo del trattato di Pierre Le Muet, che nel 1623 pubblica “Manière de bien bâtir pour toutes sortes de personnes” (Fredet 2003:13).

<sup>5</sup> “The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment”, Habraken 2000.

## Confine

Il confine è uno dei luoghi cardine della città. L'atto fondativo di ogni insediamento avviene infatti tracciando un confine, delimitando cioè una porzione di spazio (Gaeta 2004): ciò che si trova all'interno assume caratteristiche proprie e diverse da tutto ciò che sta fuori, ha diritti diversi. Nella città dei libri di storia, sparita nell'era contemporanea, chi sta dentro i confini può esserne cittadino e partecipare alle decisioni della collettività; chi sta fuori, invece, è costretto a pagare un dazio per introdurre merci, e non può che assistere alle decisioni degli altri, anche se lo riguardano (curioso quanto tutto ciò suoni ancora contemporaneo).

Per questo a separare il dentro dal fuori non c'è solo la proiezione di una linea. Una volta reso verticale, il tracciato teorico lineare assume concretezza e ambiguità: separa e unisce. Diventando così una delle scene predilette della narrativa, abile a ingentilire secoli di relazioni umane e urbane ai limiti della civiltà. Il muro che si erge sul confine circoscrive la città, distingue i cittadini dai forestieri. Anche dentro la città si costruiscono muri sui confini: linee e setti che delimitano gli isolati, e distinguono ciò che è pubblico da ciò che è privato; confini e muri che racchiudono le porzioni di spazio possedute da un proprietario privato, che condividono solitamente almeno un lato con un altro proprietario privato, cosiddetto "finitimo", e almeno un altro lato con il pubblico.

Ora, mentre le differenze sono più evidenti "dentro" e "fuori", sul confine vanno confondendosi. Il confine è infatti un luogo di transizione, dove «scompaiono le caratteristiche individuanti [...] e cominciano quelle differenzianti»<sup>6</sup>. Mentre nella geografia, da dove è stata presa in prestito questa definizione, risulta forse più evidente stabilire il gradiente di mutazione delle caratteristiche naturali, definire le caratteristiche individuanti e differenzianti sul muro di confine richiede un occhio allenato.

Eppure, i muri di confine sono il luogo cardine dell'urbano. Quando collocati sulla mezzera delle proprietà private, spesso assumono lo *status* giuridico della comproprietà, superficie di congiunzione tra proprietari privati confinanti: vicini, spesso separati da poche spanne di muratura, e al tempo stesso non abbastanza distanti per non essere condizionati dal quotidiano o dall'interesse dell'altro. Anche le facciate degli edifici sono muri di confine: separano e uniscono il proprietario privato dal pubblico. Ciascuno proprietario, sia pubblico o privato, rivendica una titolarità assoluta della rispettiva proprietà, sulla quale pretende una libertà d'azione totale. E di fatto la possiede, ma quella stessa libertà d'azione totale si affievolisce incontrando quella del confinante: i muri di confine diventano così luogo di incontro, di conflitto (spesso molto acceso), di negoziazione, di compromesso. Sono luoghi della città dove nascono relazioni, le quali vengono normate e producono a loro volta regole: il muro di confine è per sua natura un elemento fortemente normativo (Sferrazza Papa 2017).

---

<sup>6</sup> Definizione Enciclopedia online Treccani. Ultima consultazione 28 aprile 2019

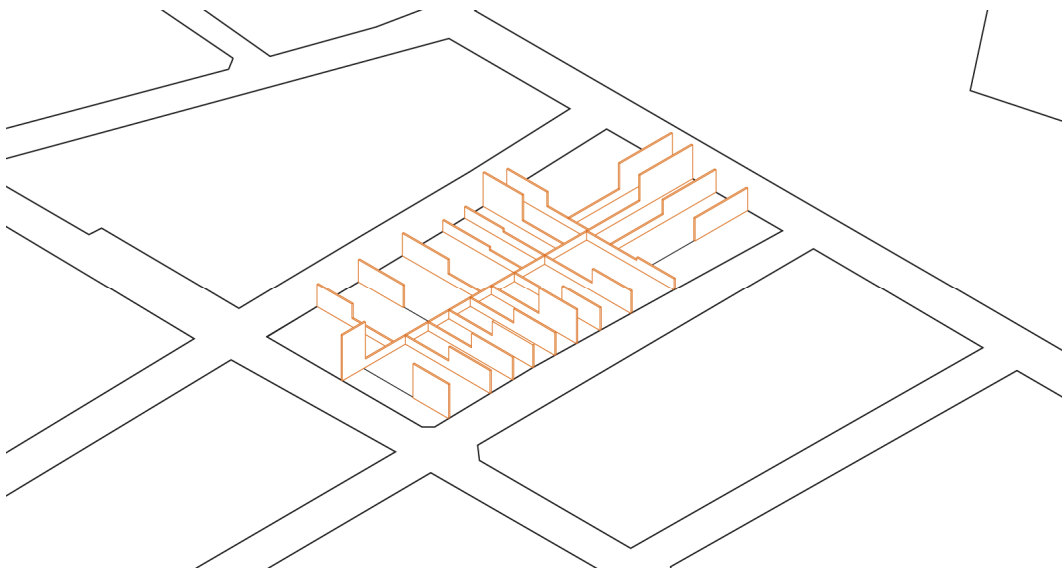


Fig. 1.1 – I muri in comproprietà sul confine tra proprietà private

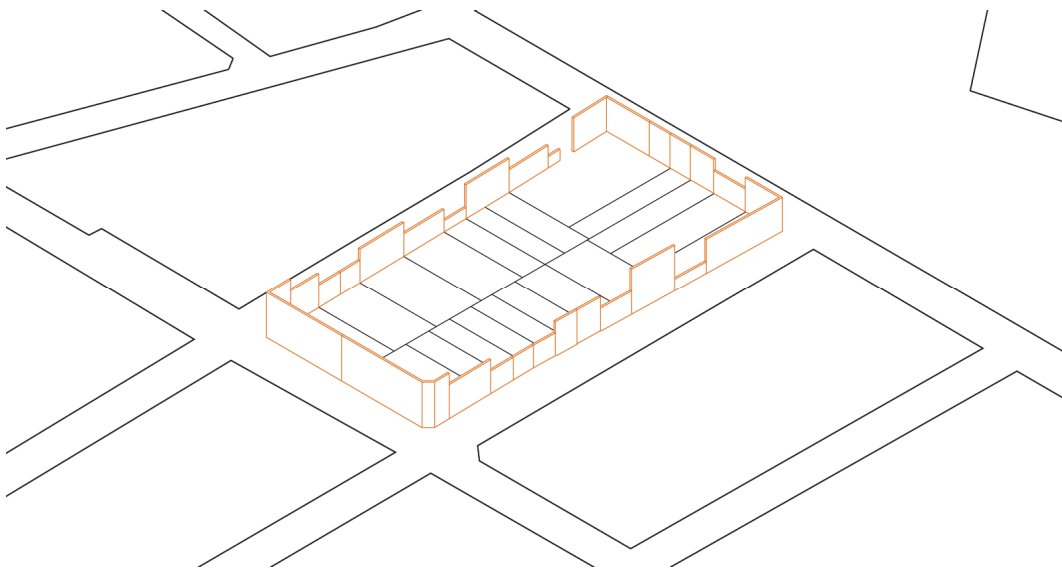


Fig. 1.2 – Le facciate come muro di confine di separazione tra proprietà pubblica e privata

Questa tesi guarda al confine proprietario come luogo di indagine: studia le regole prodotte rispetto ai muri in comproprietà, siano essi liberi o setti portanti interni agli edifici; studia le regole generate sulle facciate. Indaga i confini proprietari dentro gli isolati e al limite dell'isolato stesso, senza uscirne mai. Eppure, la città non è forse anche un insieme di isolati?

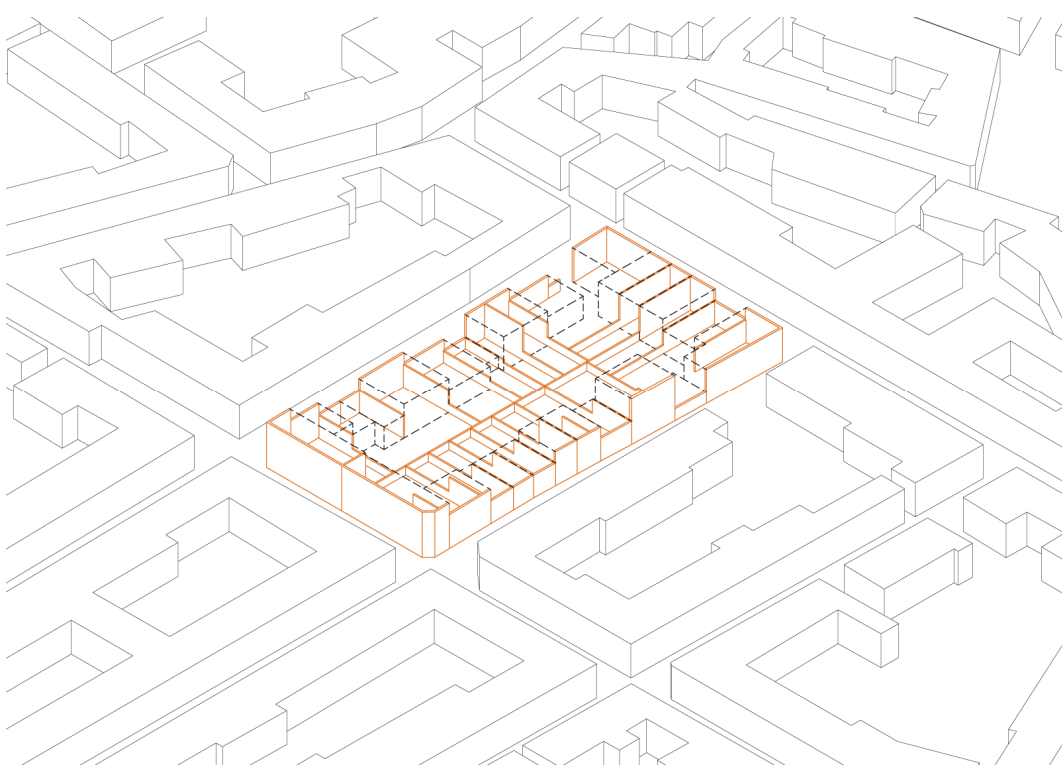


Fig. 1.3 – L'insieme dei muri sul confine normati da regole urbane: facciate e muri in comproprietà.

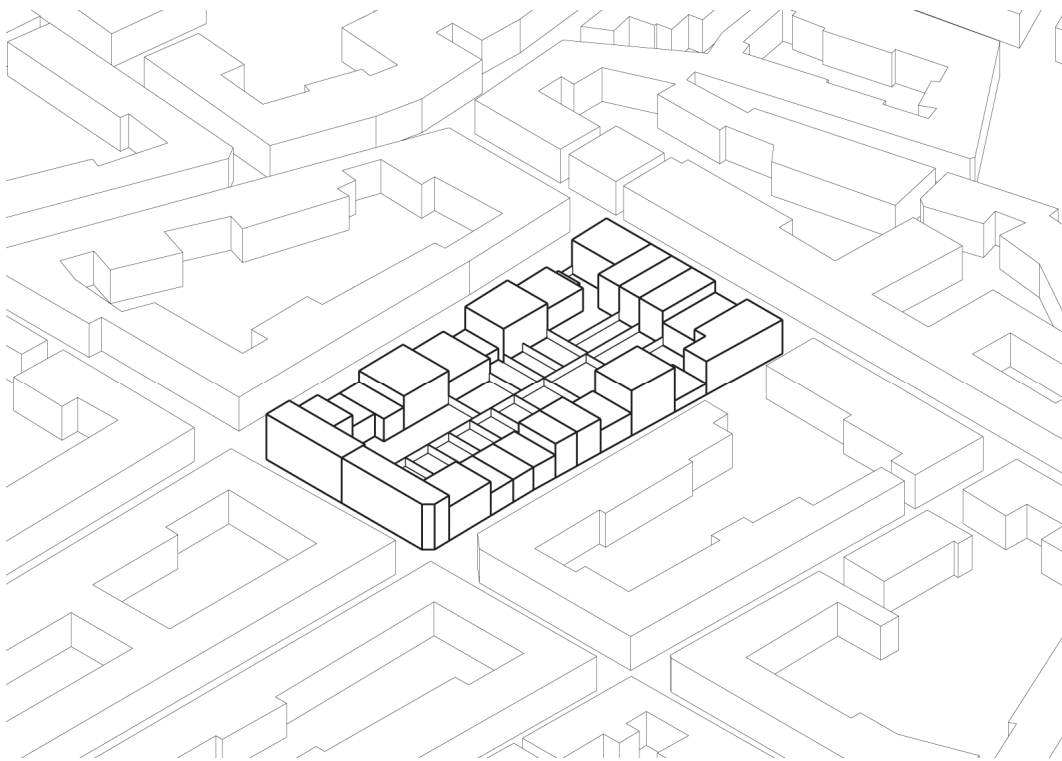


Fig. 1.4 – Isolato generico nel tessuto costruito ordinario, come prodotto di regole



## 1.2 Lo stato dell'arte nelle letterature urbane

### 1.2.1 “Urban rule”: una parola chiave ambigua

La pubblicazione di “Grand Urban Rules” (Lehnerer 2009) ha aperto una prospettiva inedita sull'interpretazione dell'architettura della città, indirizzando l'indagine non sugli effetti della progettazione e della costruzione, bensì sulla «sintassi» (Mikoleit e Pürckhauer 2011) di regole che li produce. La raccolta antologica operata da Alex Lehnerer, che seleziona 115 regole da *building code* e buoni indirizzi soprattutto statunitensi, mette in evidenza una considerazione tanto semplice quanto rivoluzionaria: la matassa di regole che materializza e governa l'edificato in città non ne costituisce solo una potente «infrastruttura» (Lehnerer 2009:59), ma è soprattutto un campo d'indagine estremamente ricco e ancora poco esplorato. Soprattutto se, come fa Lehnerer, si assume il punto di vista dell'architetto e si indaga la scala dell'edificio, vale a dire dove si possono osservare gli effetti spaziali che l'applicazione delle *urban rule* provoca alla dimensione dell'architettonico.

Per attuare una raccolta quanto più eterogenea possibile, che renda evidente l'ampiezza del campo e il suo potenziale, Lehnerer fonda la parola chiave *urban rule*: un concetto labile e dal perimetro indefinito, un termine ombrello che guarda alle relazioni tra edificio e città senza operare distinzioni o definire categorie. Nel primo capitolo di “Grand Urban Rules”, Lehnerer si limita ad alcune caratterizzazioni ontologiche delle regole (2009:62-67):

- le regole non appartengono ad alcuna disciplina specifica (p.62);
- possiedono un'inerzia che garantisce una certa stabilità e sicurezza nel futuro (p.62);
- la maggior parte delle regole non è formalmente codificata (p.63);
- le regole hanno gradienti diversi di discrezionalità (p. 64-65);
- le regole possono essere originate da contesti culturali differenti (p. 66-67).

Le caratteristiche dell'*urban rule*, che di fatto assumono il ruolo di criteri di selezione, sembrano inseguire volutamente una certa ambiguità concettuale. Si tratta, evidentemente, di caratterizzazioni funzionali all'inclusione anche di vincoli non formalizzati, impliciti, riconducibili a condizionamenti sociali e culturali.

Quale strumento di sistematizzazione, nonché metodo di indagine di un insieme tanto eterogeneo e vasto, Lehnerer elabora una tassonomia: le *urban rule* vengono incasellate su sette livelli la cui discriminante è la scala di applicazione. Si va da un livello apicale, “Dichiarazioni generali. Motivazione”, al livello minimo delle “Regole dell’edificio”; i cinque livelli intermedi riducono a cannocchiale l’area di competenza definendo limiti spaziali progressivi (motivazioni, territorio, quartiere, strada, vicinato, isolato, edificio), senza tuttavia adottare una terminologia specifica che possa richiamare le scale amministrative. Forse in un tentativo di astrarre i temi che provengono in larga parte da casi studio statunitensi. L’utilizzo di una discriminante spaziale risponde sia a un’esigenza disciplinare, poter indagare le regole con strumenti propri dell’architettura, sia a un’impostazione editoriale, in quanto il destinatario di “Grand Urban Rules” è innanzitutto l’architetto; inoltre, agendo in questo modo Lehnerer si svincola dalla necessità di catalogare le regole secondo tassonomie proprie dei singoli campi di afferenza. Secondo Olgu Çalışkan, «thinking about design control in terms of generic rules - rather than the pre-existing models and standards - has a serious potential to enrich the morphological quality of our cities» (Çalışkan 2012:161).

Per contro, l’utilizzo di una tassonomia implica necessariamente un processo di riduzione della complessità dei valori, dei contenuti, delle peculiarità di ogni singola regola. Il rischio di una tale interpretazione generica è di incorrere in un fraintendimento della regola, innescando un tipico processo tale per cui l’oggetto di studio diventa una proiezione semplificata di sé stesso, poco attinente alla realtà. Tra gli esiti limite a cui si può pervenire, vi è ad esempio quanto Mariana Valverde<sup>7</sup> critica a “Cities of Tomorrow” di Peter Hall (1988)<sup>8</sup>: «this one-way deconstruction, however, has the effect of erasing the specificity of municipal legal and policy tools: it makes zoning bylaws seem essentially identical to criminal statutes» (Valverde 2005:37).

Tuttavia l’ambiguità concettuale di *urban rule* provoca, per chi si avvicina al tema, una difficoltà a relazionarsi con la parola chiave<sup>9</sup>: sia da un punto di vista epistemologico, sia sul profilo semantico, regola e urbano<sup>10</sup> sono infatti termini

---

<sup>7</sup> Per comprendere meglio i due differenti approcci critici di Olgu Çalışkan e Mariana Valverde è opportuno contestualizzare le rispettive carriere accademiche. Çalışkan è un architetto, professore presso la Facoltà di Architettura alla METU di Ankara; Valverde è invece docente di Criminologia nella Facoltà di Diritto presso l’Università di Toronto.

<sup>8</sup> Ritengo si possa tracciare un parallelo tra l’opera di Hall e quella di Lehnerer per un simile approccio interpretativo alla città, in particolare nei passaggi in cui Hall indaga e racconta una tipica dimensione normativa della città del XX secolo: lo *zoning*.

<sup>9</sup> Affrontata da un punto di vista metodologico, l’ambiguità concettuale di *urban rules* rivela invece una efficacia significativa: assume appieno il ruolo di fornire una definizione generica, necessaria a normalizzare le regole rimuovendone le specificità disciplinari che le ricondurrebbero all’interno di tassonomie precostituite.

<sup>10</sup> La scelta di tradurre la parola chiave *urban rule* è chiaramente discutibile. È noto come molte parole chiave assumano significati diversi (e possiedano una letteratura di diversa portata) a seconda della lingua in cui sono espresse. Tuttavia, ci sono alcune ragioni per cui nel corso di questa tesi si adotterà la locuzione regola urbana per riferirsi alla parola chiave *urban rule*. Innanzitutto, c’è una ragione etimologica: *rule* (EN), *règle* (FR), *regra* (PT) e *regola* (IT) condividono la medesima radice latina, che permette più facilmente un

molto longevi nella storia del dibattito sull'architettura e sulla città, e proprio per questo hanno addensato attorno a sé numerosi significati e sfumature. Deposito di «un'intera mitologia» (Wittgenstein [1967] 1975:31), i termini “regola” e “urbano” richiedono l'individuazione di definizioni stipulative sgravate dei molteplici significati che hanno successivamente rappresentato.

Una possibile strategia consiste nel restringere il campo delle *urban rule* ad una sola tra le discipline le cui regole producono condizionamenti formali negli edifici. Se fosse possibile elaborare una stratigrafia delle discipline, stabilendo con precisione la successione cronologica con cui si sono presentate sul campo della produzione edilizia e hanno iniziato ad innescare condizionamenti, la scelta forse potrebbe essere meno arbitraria. Difficilmente un simile approccio porterebbe a soluzioni univoche, soprattutto perché risalendo la corrente cronologica le discipline si mischiano tra loro rendendo impossibile stabilire con precisione un'origine (né è l'obiettivo di questa indagine elaborare una «archeologia del sapere» urbano). Esiste però un sottile rapporto che lega gli insediamenti urbani con l'edificazione, e che passa attraverso l'esercizio del diritto proprietario. Un fil rouge che congiunge antichità e presente, con declinazioni sì molto diverse a seconda del perimetro geografico che si assume, ma capace di esprimere proprio nella scala dell'edificio e nel suo immediato contorno esiti significativi.

Nel 2008 Paolo Colarossi manifestava l'esigenza di indagare le «relazioni tra corpo normativo e forma risultante dell'insediamento umano» (2008:XI)<sup>11</sup>. Cosa intendesse, materialmente, con quest'ultima definizione risulta poco chiaro. Se si considera l'approccio del PRIN guidato da Colarossi nel 2005<sup>12</sup>, incubatore di “Lo spazio, il tempo e la norma” (Bottaro, Decandia, e Moroni 2008), “forma” va correlata con “territorio” e quindi intesa alla piccola scala dei piani urbanistici: si tratta della *forma urbis* esperibile da un punto di vista maggiormente zenitale, scena del rapporto tra pubblico e privato e aggregazione di particelle catastali bidimensionali, dove l'unità minima dell'insediamento umano è il volume dell'edificato. Una distanza dalla quale diventa possibile misurare i rapporti tra amministrazione e cittadini, ma dove si perde il contatto con la scala dell'edificio,

---

passaggio al termine omologo italiano. In secondo luogo, la tesi viene scritta in lingua italiana, e dall'italiano deriva un immaginario proprio controllabile solo se i termini utilizzati condividono il medesimo principio. Infine, la relativa gioventù del dibattito sulle *urban rule*, non così esplorato da aver consegnato al termine inglese una solida caratterizzazione univoca; a questo si accompagna la necessità e la volontà di fondare un dibattito riferito alla cultura e alle dinamiche europee, *in primis*, e poi italiane.

<sup>11</sup> E a giudicare dalla scarsa ricerca prodotta in seguito, nei successivi dieci anni (si vedano i successivi capitoli 1.2.2 e 1.2.3), l'affermazione continua ad essere molto attuale.

<sup>12</sup> Paolo Colarossi ha guidato nel 2005 il PRIN “Norme e regole per il progetto urbanistico: una guida per la qualità sociale e formale dell'abitare”, finanziato dal Ministero dell'Università e della Ricerca. Il PRIN coinvolse cinque unità di ricerca: l'Università degli Studi di Roma “La Sapienza” (Paolo Colarossi), il Politecnico di Milano (Stefano Moroni), l'Università degli Studi di Sassari (Lidia Decandia), l'Università degli Studi di Genova (Maria Luisa Dominici) e l'Università Politecnica della Marche (Fabio Bronzini). Scopo del PRIN era di «confrontare e verificare questioni teoriche e concettuali con le necessità operative degli strumenti urbanistici alle varie scale e con l'efficacia degli effetti che le norme dovrebbero produrre per quanto riguarda l'organizzazione e la forma dello spazio territoriale e urbano».

e con quelle caratteristiche dimensionali, strutturali, tecnologiche e distributive indotte dall'applicazione delle norme.

È dunque possibile che rivolgendo l'attenzione solo alla componente prescrittiva delle *urban rule* si impoverisca il concetto aperto da Lehnerer? Non necessariamente: quando Franco Mancuso introdusse la sua indagine sullo strumento normativo dello zoning, sottolineò come, al fine di giustificare correttamente le interpretazioni, fosse fondamentale «privilegiare lo studio delle motivazioni, piuttosto che quello degli effetti» (Mancuso 1978:24). In particolare, la ricerca di Mancuso evidenziò come il risultato dell'applicazione di una norma spesso non si limiti alla configurazione materiale (formale, spaziale, architettonica) di un obbligo, ma equivalga anche alla proiezione sul territorio dei valori etici e culturali sintetizzati nel corpo della norma. I due aspetti, variamente compresenti, sono l'esito di un elaborato procedimento di sintesi in cui si compenetrano «motivazioni esplicite, che sono per lo più di carattere tecnico-funzionale» e motivazioni «implicite - e quindi fundamentalmente politiche e ideologiche - assunte una volta per tutte e poi sempre più raramente riconfermate» (ibidem).

Il potenziale della tesi di Mancuso è molto elevato: se fosse possibile indagare la componente normativa delle regole urbane, facendone risaltare le motivazioni implicite a fianco di quelle esplicite, non solo si eviterebbe di inciampare nello scoglio tassonomico della riduzione, ma anzi si potrebbe introdurre complessità, ampliando così la portata dell'indagine sulle regole urbane. Per questo diventa fondamentale circoscrivere maggiormente il significato della parola chiave, declinandola verso le componenti prescrittive della progettazione legate alla dinamica proprietaria.

## **Rule / Regola**

Regola, norma, legge. La traduzione di *rule* in italiano si declina in una triade di termini che, posti in questa sequenza, rendono un *climax* crescente di codificazione e normatività. Regola è sicuramente, dei tre, il termine che più di tutti esprime una pluralità ampia di significati: «norma suggerita dall'esperienza o dalla consuetudine, specialmente in quanto implica misura e moderazione riguardo al comportamento [...], oppure in quanto riconducibile ai concetti di ordine e regolarità» (Devoto e Oli 1971). Etimologicamente, regola è “ciò che guida”<sup>13</sup> un'azione, o un comportamento, ma è anche il “regolo”, la “squadra” (Castiglioni e Mariotti 1966), vale a dire lo strumento della misurazione<sup>14</sup>. Calco

---

<sup>13</sup> In latino, *regula* ha la medesimo radice del verbo *regere*, “guidare”.

<sup>14</sup> Sarebbe possibile aprire qui un'ampia parentesi di archeologia del sapere sul termine “regola” nella trattatistica, per riassumere precisamente l'atto del misurare al fine di trarne leggi e applicazioni. Un possibile percorso critico avviene sfruttando l'encomiabile saggio di Choay, Françoise. 1985. *La regola e il modello*

del greco κανών, è regola la proporzione misurata dalla natura o dagli edifici antichi, che diviene regola d'arte nella trattatistica e poi regola tecnica nei manuali.

Quando Antoine Quatremère de Quincy compone il “Dizionario storico di Architettura”, pubblicato nel 1832, inserisce un solo termine per definire ciò che deve fornire rigore e ordine alla progettazione. La *règle* è applicazione di un principio sovraordinato, quest'ultimo inteso come verità archetipica: ne consegue che la regola ha innanzitutto un valore strumentale. La regola di Quatremère de Quincy è uno strumento completamente interno alla disciplina del progettare, che trae da fenomeni esterni, naturali, le ragioni per comporre correttamente le forme<sup>15</sup>. Non c'è alcuna traccia della natura civile (Malcovati 2008) e legale del termine, come se non competesse all'architettura farsi carico dei rapporti del costruito con la città.

“Regola tecnica” è un modo contemporaneo per consegnare e rendere comprensibile il significato del termine greco κανών, che richiede l'attributo “tecnico” perché “regola” è diventato un termine troppo ampio. Se la regola tecnica fornisce le risposte alle esigenze manifestate da committenza e società, la regola urbana esprime invece le esigenze che la società rivolge al costruito (e al costruibile, giacché molte regole si applicano innanzitutto a ciò che ancora non esiste). La regola urbana possiede un ruolo normativo, impone al costruito ordinario di farsi carico di necessità sociali adottando strumenti adeguati.

Norma è a tutti gli effetti sinonimo di regola, quando intesa nella sua accezione legale. Come osserva Paolo Colarossi, «si è inizialmente intesa per norma (anche facendo riferimento alla tradizione del valore giuridico delle Norme Tecniche di Attuazione quale elaborato richiesto per ogni piano o progetto urbanistico tradizionale) una regola che abbia valore giuridicamente prescrittivo, mentre è intesa per regola ogni indirizzo o indicazione con valore non giuridicamente prescrittivi» (Colarossi 2008:X).

Le regole urbane che si intende indagare in questa ricerca sono pertanto le norme definite da Colarossi che, in virtù della definizione di Quatremère de Quincy, impongono l'adozione di dispositivi adeguati ad applicare il principio a cui tendono. Si potrebbe pertanto distinguere tra il termine “norma” per riferirsi all'espressione codificata e alle sue componenti esplicite, mentre parlando di “regola” si comprenderebbero anche le componenti implicite. Tuttavia, ogni

---

(1985, ed. italiana). Qualora si voglia affrontare invece una sezione maggiormente bibliografica, si veda Krufft, Hanno-Walter. (1985) 2010. *Storia delle teorie architettoniche*. Roma-Bari:Laterza.

<sup>15</sup> «L'architettura, più che qualunque altra arte, ha bisogno di poggiare le sue regole sui principi che abbiamo definito. Mancando quest'arte di un modello reale e sensibile, che costringe gli occhi a paragonare l'oggetto imitato coll'oggetto imitante, è tenuta di operare nelle sue opere per via d'analogia piuttosto che per similitudine, vale a dire, d'imitare la natura, non nell'opera positiva di questa, ma nelle ragioni di quest'opera, cioè a dire, appropriandosi i principi dietro i quali ha operato la natura» (Quatremère de Quincy [1832] 1985:239)

regola urbana possiede componenti implicite e componenti esplicite, talvolta inseparabili. Nel corso della tesi si utilizzerà pertanto il termine “regola”.

## ***Urban / Urbano***

Locuzione quanto mai problematica e ricca di interpretazioni sfaccettate, “regola urbana” ha conosciuto all’interno della letteratura delle *urban rule* una definizione discretamente condivisa che la caratterizza come norma necessaria a «dare una forma significativa al carattere delle aree urbane» (Marshall 2011:1), a «formare la vera essenza delle città» (Hilberath 1998). E in cosa consistono le forme del carattere e dell’essenza della città, se non anche nelle forme che assumono gli edifici? Allora perché non dichiararlo espressamente?

La reticenza di Marshall e Hilberath rappresenta un approccio frequente verso l’urbano, approccio caratterizzato dall’azione di due forze contrastanti, tanto negli ambienti accademici quanto nella pratica. Da un lato, l’ambiziosa tensione all’indagare una dimensione prossima che rivolge l’architettura verso il costruito come insieme, e proietta l’urbanistica verso la scala umana dove si trovano i singoli edifici; sul versante opposto, un’incapacità a enunciare definizioni esaustive, forse perché la scala dell’urbano sfugge al controllo tanto dell’architetto quanto dell’urbanista, chiamati a fare uso di strumenti che non gli sono propri per fornire un’interpretazione coerente.

Nel 2014 Dana Cuff intercetta l’anelito verso l’urbano delle scuole di architettura, coniando magistralmente l’espressione «architecture’s undisciplined urban desire». Nel saggio, l’architetto statunitense mappa alcune sperimentazioni didattiche e metodologiche avviate spontaneamente in alcune università statunitensi e svizzere, capaci di raccontare come «i programmi di architettura stiano esibendo il loro desiderio urbano» (Cuff 2014:95). Un desiderio ribelle, che guarda fuori dai confini disciplinari, ma anche un desiderio che non è ancora codificato come tale nelle categorie accademiche.

Forse all’opposto di quanto accade nelle scuole d’architettura italiane, dove l’*urban desire* è incorporato nel sistema didattico a tal punto da essere stato codificato come dicitura del settore scientifico e disciplinare della progettazione, l’ICAR 14 “Composizione architettonica e urbana”<sup>16</sup>, sebbene poi dia luogo a

---

<sup>16</sup> L’ICAR 14 (settore scientifico-disciplinare, SSD, di Ingegneria Civile e ARchitettura), assume la dicitura attuale “Composizione architettonica e *urbana*” solo a partire dal D.P.R. 12 aprile 1994. In tale documento, nell’all. 1, viene classificato il SSD H10A “Composizione architettonica e urbana” con le relative discipline che determinano la caratterizzazione del settore: Analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie, Architettura e Composizione architettonica, Composizione architettonica, Composizione e progettazione urbana, fino alla Progettazione architettonica per il recupero urbano (e altre). La dicitura dell’SSD H10A è innovativa, in quanto introduce per la prima volta la componente “urbana”. Il SSD aveva avuto origine con il D.M. 14 marzo 1974, dove costituiva il gruppo di discipline n. 232 “Composizione architettonica I-IV”: completamente assente la dimensione urbana. Medesimo approccio nel seguente D.M. 30 luglio 1983: il raggruppamento disciplinare diviene il n. 394, ma la definizione disciplinare permane alla scala del manufatto architettonico.

corsi che spesso faticano ad individuare un'esplicitazione univoca al concetto di composizione urbana.

Per uscire dalla reticenza, si potrebbe forse ricorrere agli strumenti della rappresentazione del progetto per descrivere il concetto di urbano: la scala 1:500 definisce l'urbano. Il 500, ed è evidente soprattutto in alzato, contiene sia il confine inferiore dell'architettonico, dove è possibile riconoscere le fattezze morfologiche dell'edificio e le sue linee di involuppo (determinate da scelte operate a scale maggiori), sia il confine superiore dell'urbanistico, come espressione dei piani. Questa dualità costante mette in luce uno dei limiti fondamentali dell'urbano: è impossibile descriverlo compiutamente senza adottare almeno due punti di vista distinti e complementari<sup>17</sup>. L'urbano mette in evidenza la necessità di confronto. Se si assume la consapevolezza del limite, si accetterà anche che il risultato ottenuto dall'indagine singola sarà parziale per definizione.

In questo, probabilmente, si incuneano le difficoltà disciplinari e le ambizioni accademiche, nel vano tentativo di determinare un significato univoco alla dimensione urbana. Al tempo stesso, però, la necessità di adottare punti di vista distinti può esprimersi in una pluralità di contributi provenienti da differenti discipline, portando un arricchimento alla ricerca. Secondo Richard Marshall (2009), infatti, questo aspetto determina una peculiarità dell'*urban design*, che «tenta di operare in senso olistico in un mondo frammentato da distinzioni disciplinari, al fine di trattare l'intera realtà delle situazioni urbane<sup>18</sup>».

Il 500, così come l'urbano, è una dimensione di confine<sup>19</sup>: comprende sia la singola unità sia il suo contesto. In questa dimensione intermedia l'edificio smette di essere una monade isolata nel suo lotto e si rapporta con ciò che lo circonda: si leggono i rapporti tra le altezze, tra i pieni e i vuoti, le confrontanze, gli spazi pubblici dialogano con quelli privati, le viste e le aperture con il paesaggio. Le *silhouette* corrono, vanno in bicicletta, portano a spasso il cane, stendono i panni, bagnano i fiori, chiacchierano tra loro. L'urbano è la dimensione delle relazioni, relazioni tra persone, relazioni tra cose e relazioni tra persone e cose.

---

<sup>17</sup> I due punti di vista a cui penso sono chiaramente quello architettonico e urbanistico, che ho evocato con le scale e che intendo indagare (l'architettonico, con la consapevolezza che lo sguardo urbanistico sia complementare a quello qui adottato), ma sono sicuramente più numerosi: possono essere incluse discipline storiche, sociali, antropologiche.

<sup>18</sup> [urban design] «attempts to operate holistically in a world fragmented by disciplinary distinctions, to deal with the full reality of the urban situation» (Marshall 2009:55)

<sup>19</sup> Le considerazioni di questo paragrafo, dell'urbano come luogo di confine e quindi multidisciplinare, aprono una *vexata quaestio* generata dalla compartimentazione accademica del sapere in settori scientifico-disciplinari: a chi appartiene l'urbano? Se è condivisibile lo sforzo compiuto da chi aggiornò la dicitura dell'allora settore scientifico-disciplinare H10A con il D.P.R. 12 aprile 1994, è altrettanto noto quanto l'introduzione del termine "urbano" abbia generato ambiguità e difficoltà interpretativa. Forse potrebbe essere considerato un modo elegante ma sovversivo per manifestare la necessità, per l'architettura, di esprimersi in relazione con altre scale, alle quali appartiene e a cui può contribuire in senso olistico, legittimandone così la disciplinarietà.

Per Henri Lefebvre, urbano è una dimensione relazionale tra gli individui, una morfologia sociale che si sovrappone e si interseca con la morfologia materiale della città (Lefebvre [1968] 2014:56). In linea con il pensiero lefebvrino, secondo Walter Rossa il concetto di urbano «si riferisce a tutto quanto pertenga alla città, e soprattutto alle relazioni che ciascuno dei suoi utenti stabilisce con i restanti enti della comunità e con l'ambiente che la circonda»<sup>20</sup>. La definizione di Rossa è funzionale ad introdurre un termine maggiormente disciplinare, che atterra il concetto sociologico lefebvrino nel campo d'indagine dell'architettura e della città: l'*urbanismo*, vale a dire «la realtà dello spazio edificato che, in costante trasformazione, supporta e influenza quelle relazioni»<sup>21</sup>.

In questi termini, la regola urbana è per l'architettura quella norma che definisce le relazioni dell'edificio con la «realtà dello spazio edificato» (Rossa 2000:42) e con la «morfologia sociale» che lo abita (Lefebvre [1968] 2014:56), vale a dire con il suo contesto<sup>22</sup>. Determina quali vincoli imporre, quali azioni intraprendere a livello locale, affinché a livello globale si ottenga un determinato risultato. Senza relazioni, e quindi senza regole, l'urbano non esiste.

### ***Building / del costruire***

Indagare il rapporto tra regole urbane e costruzione può condurre a esiti anche molto diversi. È importante infatti definire non solo cosa si intenda per regole urbane, ma anche a cosa corrisponda il termine “costruzione”. Come ha correttamente osservato Robert Carvais, “costruzione” contiene una significativa componente di ambiguità: può indicare sia l'atto del costruire che conduce a un edificio ultimato, sia l'edificio stesso (Carvais 2012b:476). Le conseguenze di una tale ambiguità non sono irrilevanti, e portano a interrogarsi anche sul significato di processo edilizio: quanto è esteso? In una prospettiva di indagine sulle regole responsabili del carattere formale del costruito, a quali regole ci si deve riferire?

---

<sup>20</sup> «Se refere a tudo quanto diga respeito à cidade, nomeadamente às relações que cada um dos seus utentes estabelece com os demais entes dessa comunidade e com o ambiente que o rodeia» (Rossa 2000:42)

<sup>21</sup> «Corresponde à realidade do espaço edificado que, em constante transformação, suporta e influencia aquelas relações» (Rossa 2000:42)

<sup>22</sup> A conferma di ciò la declaratoria del settore scientifico-disciplinare ICAR 14, “Composizione architettonica e urbana”, contenuta nell'allegato B del D.M. 4 ottobre 2000, esplicita: «I contenuti scientifico-disciplinari si riferiscono al progetto architettonico, nella sua estensione dal dettaglio alla dimensione urbana, come processo e momento di sintesi. Si articolano in aspetti metodologici [...]; analitico-strumentali, per lo studio dei caratteri distributivi, tipologici, morfologici, linguistici dell'architettura e della città; compositivi, riguardanti la logica aggregativa e formale con cui l'organismo si definisce nei suoi elementi e parti e *si relaziona col suo contesto*; [...]». È inoltre significativa la definizione fornita nell'allegato 7 della modifica allo Statuto del Politecnico di Bari (1993), rispondente all'introduzione del termine “urbano” nel settore scientifico disciplinare (allora H10A) poi ribadita dal D.P.R. 12 aprile 1994, che riporta: «la progettazione urbana apre alla comprensione delle *relazioni complesse* fra l'organismo architettonico (gli organismi architettonici) e la città».



Se si pensa al processo di vita di un edificio, ci si renderà presto conto che tutte le fasi sono modellate dall'infrastruttura normativa. Viene naturale scandire il processo di costruzione in tre fasi principali: la progettazione, vale a dire il momento zero in cui l'edificio conquista forme virtuali e cartacee; l'edificazione, che vede la sua fase metamorfica nel cantiere, dove le forme virtuali assumono materia; e infine la fase conclusiva in cui l'edificio, prodotto di forme e materia, esiste come sistema complesso. Le prime due fasi descritte, nella testa del progettista, sono immerse in una nuvola di regole e norme che determinano la configurazione finale dello spazio. Il processo di vita di un edificio non termina certo con l'utilizzo da parte dell'utente, anzi, va dilatato: dopo la costruzione intervengono altre fasi anch'esse rette da strutture normative, come la gestione e la manutenzione. A seconda delle sue caratteristiche funzionali e dimensionali, infatti, l'edificio viene classificato all'interno di categorie tributarie che determinano il valore delle tasse che l'edificio genera. Altre norme governano le fasi di ristrutturazione, modifica o conservazione. Infine, anche in fase di demolizione e smaltimento delle macerie l'edificio è sottoposto all'osservanza di regole. Tutto questo senza contare le regole non codificate, come i costumi e le mode.

È interessante osservare che ciascuna di queste regole, per la maggior parte già note quando l'edificio è ancora allo stato di linea nell'ambiente CAD, sono responsabili della creazione di forme proprie, o di variazioni alle forme esistenti, che influiscono significativamente sul carattere del costruito urbano ex ante e ex post. Un esempio eloquente di regole che agiscono ex post rispetto al processo di edificazione è fornito dalle forme di tassazione patrimoniale, come ad esempio quelle escogitate tra il XVII e il XIX secolo in Gran Bretagna: le categorie di pagamento delle imposte furono parametrizzate su alcuni elementi edilizi, come la dimensione dei mattoni o la quantità di finestre aperte su una facciata<sup>23</sup>. Come sottolinea Andrew E. Glantz (2008) la tassa non solo provocò la chiusura di molte finestre già realizzate, ma innescò anche un processo di costruzione di tipologie residenziali appositamente pensate per incontrare la categoria più economica della tassa, quella col numero minimo di finestre, e acui la disparità tra classi agiate e indigenti, queste ultime sempre più costrette in situazioni igienico-sanitarie precarie. Questo caso dimostra chiaramente come l'assegnazione ad elementi edilizi del ruolo di oggetto di tassazione<sup>24</sup> abbia provocato l'insorgere di processi di innovazione nella cultura consolidata della costruzione ordinaria.

---

<sup>23</sup> La cosiddetta *window tax* fa parte delle numerose *property tax* adottate a più riprese nel Regno Unito - e non solo - per riscuotere denaro con cui finanziare guerre e armamenti (celebri sono anche la *brick tax* e la *hearth tax*): fu adottata durante il regno di William III nel 1696 e abrogata nel 1851. Come tutte le *property tax*, anche la *window tax* si fonda sulla richiesta di un pagamento al cittadino modulato sul possesso di un determinato bene immobiliare, solitamente determinato da elementi architettonici ed edilizi. La tassa sulle finestre andava a colpire il numero di finestre in facciata, individuando categorie di pagamento differenziate a seconda che le finestre fossero minori di 10, tra 10 e 20, e superiori a 20 (Glantz 2008).

<sup>24</sup> L'individuazione di elementi edilizi come oggetti attraverso i quali imporre strumenti di tassazione richiama il concetto di dispositivo (che sarà affrontato nel cap. 2.1.1). L'ambito tributario costituisce un significativo campo d'indagine delle *urban rules*, come suggerisca anche Tom Emerson in "Legislating

Da questo punto di vista, l'ambiguità concettuale della parola chiave *urban rules* di Lehnerer è funzionale all'inclusione di tutte le regole che interessino l'edificio, in costruzione o costruito che sia. Ai fini della ricerca contenuta in questa tesi, però, verranno indagate esclusivamente le regole che riguardano il processo edilizio nelle fasi di progettazione e cantiere, vale a dire nelle fasi del costruire.

---

Architecture" (2016), che sarebbe interessante poter indagare con il medesimo metodo suggerito da questa tesi.

## 1.2.2 La letteratura delle regole: fonti, geografie, parole, metodi

La perimetrazione di un dibattito contemporaneo richiede un'attenzione e un approfondimento particolari. Quello che potrebbe essere definito come dibattito contemporaneo<sup>25</sup>, e che noi chiameremo “letteratura delle *urban rules*”, è costituito da una costellazione di affondi isolati sul tema, spesso difficilmente comparabili. Si tratta di ricerche condotte da ricercatori singoli o riuniti in piccoli gruppi<sup>26</sup>, che a stento possono essere definiti unitariamente come comunità scientifica.

I testi individuati come componenti<sup>27</sup> la letteratura delle *urban rules* sono opere prevalentemente monografiche pubblicate nell'ultimo ventennio, con una notevole concentrazione a cavallo tra il primo e il secondo decennio del XXI secolo, a cui vanno aggiunti alcuni testi antecedenti. Fulcro tematico e costante di tutte le ricerche sono le regole responsabili della costruzione della città ordinaria e

---

<sup>25</sup> L'indagine sulle regole genetiche del costruito ordinario percorre, in modo variamente esplicito, quasi tutto l'arco del XX secolo: una prima fase potrebbe essere individuata nel fermento culturale della ricostruzione postbellica dei centri storici europei, con qualche precursore ancora prematuro tra cui si potrebbe annoverare la “Venezia minore” di Egle TRINCANATO (non si parla di regole urbane, sebbene i temi trattati e gli esiti evidenzino numerose analogie con i testi contemporanei). Le ricerche in ambito italiano di Saverio MURATORI, di Giancarlo DE CARLO, manifestano una medesima esigenza di stabilire le regole genetiche necessarie a produrre cellule staminali per rigenerare i centri urbani europei, e ricostruire in modo naturale quel medesimo carattere urbano (un panorama indagato, tra gli altri, nella mostra “Esportare il Centro Storico”, curata da Benno ALBRECHT e Anna MAGRIN, 2015). Una seconda fase può essere individuata in area americana, quando la crisi della città liberale evidenziò anche una profonda crisi negli strumenti urbanistici: in questo frangente si collocano le ricerche di Franco MANCUSO sulle origini ideologiche dello *zoning* (1978), ma soprattutto le ricerche del *New Urbanism* verso strumenti più consoni e vicini ai cittadini. Ricerche che avranno una eco sia applicativa sia epistemologica. Tra le applicazioni è importante segnalare “l'invenzione” dei *form-based codes*, così denominati in contrasto agli esistenti *plan-based codes* imperniati sullo strumento dello *zoning*, che hanno incontrato un deciso interesse da parte di molte città americane tanto da adottarli come strumento alternativo (per approfondimenti, si veda PAROLEK 2008). «I *form-based codes* non riguardano solo il controllo della forma del tessuto urbano, ma possono essere visti come un approccio alternativo al processo di creazione di tessuto urbano» (MARSHALL 2011:2). Perno fondamentale dei *form-based codes* è l'utilizzo di regolamenti che rifiutano la suddivisione in zone, tipiche dello strumento di piano. Su questo si innesta la risposta epistemologica e accademica: risposta che ha rivolto tutta la sua attenzione allo strumento del regolamento, generando una ricerca da un lato verso le modalità di espressione dei regolamenti, dall'altra verso i progressi di tale strumento (tanto da far ipotizzare ad alcuni studiosi come Emily Talen che i regolamenti storici europei siano antecedenti storici dei *form-based codes*: TALEN 2009). Il dibattito contemporaneo che investe le *urban rules* si configura come ricerca culturale svolta in ambito accademico a supporto di un nuovo strumento non solo pianificatorio, ma anche progettuale (lo dichiarano spesso i vari autori citati in questo capitolo come “stato dell'arte”).

<sup>26</sup> “Urban Code” (Mikoleit e Pürckhauer 2011) e “Legislating Architecture” (Brandlhuber et al. 2016), possono essere considerati spin-off di “Grand Urban Rules” (Lehnerer 2009), ma non devono essere interpretati come il prodotto di un medesimo gruppo di ricerca operante sulle regole urbane. *Trait d'union* dei tre testi è la figura di Alex Lehnerer: revisore e confronto all'ETH di Zurigo per Mikoleit e Pürckhauer, durante il loro dottorato presso l'Università elvetica, Lehnerer sarà invece testo fondamentale e autore per *Legislating Architecture*.

<sup>27</sup> La perimetrazione della letteratura è stata un'azione svolta dall'autore e non desunta da bibliografie consolidate. A tal proposito, è fondamentale sottolineare come siano stati esclusi dalla costruzione della letteratura tutti quei testi che affrontano il tema delle regole in modo specifico e non generale, o con impronta esclusivamente urbanistica, trattando ad esempio il tema degli standard o di altri strumenti urbanistici a discapito di una visione olistica del rapporto tra progettazione architettonica e dinamica proprietaria.

della sua caratterizzazione morfologica (apparente) e tipologica, indagate più spesso a una scala architettonica e urbana che urbanistica, senza escludere a priori quest'ultima dimensione. Nella maggior parte dei casi “regola” assume il significato di “norma”, corrispondenza che indirizza espressamente l'indagine verso *building code* e regolamenti edilizi: i regolamenti vengono adoperati come fonti, come letteratura, o ancora come riferimenti narrativi per esplorare legami non codificati.

Si tratta senza dubbio di una letteratura portatrice di un approccio critico innovativo allo studio e all'interpretazione della città, ma al tempo stesso è ancora molto frammentaria e poco organizzata. Lo dimostra la mancanza di una chiara e condivisa comunità d'intenti, resa particolarmente evidente dalla presenza contemporanea di ricerche che indagano il rapporto tra città e regole a scale molto diverse, ma anche dal continuo tentativo di definire metodologie di indagine appropriate e dall'assenza di un lessico terminologico riconosciuto come caratterizzante.

La ricerca di Lehnerer, che questa tesi pone come fondativa di un approccio di ricerca al tema delle regole urbane, si colloca nel contesto della letteratura come approdo recente e di relativa rilevanza. Individuare testi che possano dialogare espressamente con le *urban rules* potrebbe essere percepito come una forzatura. Al contrario, il processo di selezione e organizzazione di una letteratura è stato avviato considerando la tesi di Lehnerer come parte di un dibattito sugli strumenti normativi della progettazione, nel quale figurano voci di varia natura. È all'interno di questo quadro che sono state individuate categorie di analisi che permettano di far risaltare gli aspetti originali di ciascuna ricerca, individuare elementi comuni e al tempo stesso mettere in evidenza le lacune di una tale frammentarietà, i coni d'ombra che necessariamente si generano tra una lettura e l'altra. Quattro letture che raccontano le fonti su cui si fondano queste ricerche, le geografie dei contenuti, le parole con cui si definiscono le regole e i metodi di indagine affiancati dalle modalità di narrazione e restituzione delle ricerche stesse.

Si possono individuare due aree nella letteratura, caratterizzate da un certo grado di omogeneità rispetto agli obiettivi dell'indagine. Da un lato si collocano le ricerche analitiche, spesso di carattere storico, che hanno per ambito d'indagine i regolamenti di costruzione; in molti casi si tratta di antologie saggistiche. I testi che costituiscono questo insieme sono: “Le vicende dello zoning” (Mancuso 1978), “El proyecto de la calle sin nombre: los reglamentos urbanos de la edificación París-Barcelona” (Sabaté 1999), “La città e le regole” (Devoti 2008), “Lo spazio, il tempo e la norma” (Bottaro, Decandia, e Moroni 2008), “Urban coding and planning” (Marshall 2011), “City Rules. How regulations affect urban form” (Talen 2012) e “Legislating Architecture” (Brandlhuber et al. 2016).

Sul fronte opposto si posizionano invece testi che possiedono un approccio interpretativo o progettuale: l'interesse di queste ricerche non è tanto quello di analizzare i regolamenti, ma è soprattutto rivolto a fornire un'interpretazione propria della città e del tessuto costruito, utilizzando la regola come strumento di

indagine; in taluni casi questo scopo passa in secondo piano rispetto alla volontà di progettare strumenti codicistici per generare possibili tessuti urbani. A quest'area corrispondono opere esclusivamente monografiche e con una forte diversità metodologica. I testi che compongono quest'area sono "Local code: the constitution of a city at 42 N latitudine" (Sorkin 1993), "Urban Code: 100 lessons for understanding the city" (Mikoleit e Pürckhauer 2011) e "A pattern language: towns, buildings, constructions" (Alexander 1977).

Occupano una posizione intermedia i due testi che ritengo essere maggiormente significativi nell'ambito delle *urban rules*: "Grand Urban Rules" (Lehnerer 2009) e "The structure of the ordinary: form and control in the built environment" (Habraken 2000). Entrambi i testi possiedono una forte carica interpretativa, che conduce il primo a coniare il termine "urban rule" quale strumento di normalizzazione degli apporti disciplinari specifici provenienti da ambiti non edilizi, e il secondo a individuare tre ordini attraverso cui si organizza, si realizza e si esprime il costruito ordinario.

## Le fonti

Sul piano delle fonti, la letteratura affronta il tema delle regole urbane adottando due punti di vista radicalmente differenti. Un primo approccio, il più consistente e frequentato, osserva l'ambiente costruito come esito di un'infrastruttura di norme (Lehnerer 2009) deputate a regolamentare il processo edilizio e a conferire forme determinate al costruito: si tratta di un approccio che rivolge la propria attenzione a tutti gli strumenti che normano la costruzione, vale a dire sia codici e regolamenti, sia le regole e gli strumenti contenuti al loro interno. Joaquín Sabaté, nell'introduzione di "El proyecto de la calle sin nombre" (1999), enumera i vari tipi di regolamento che possono essere esplorati: regolamenti sull'attività edilizia, di buona costruzione, di buon vicinato, regolamenti d'ornato, d'igiene, di zonizzazione. «Una visione frammentaria che rende difficile prefigurare la forma risultante [del costruito], un suo controllo efficace» (Sabaté 1999:13).

I building codes, strumenti gemelli ma alternativi al planning (Marshall 2011), sono oggetto di indagine sia nella raccolta saggistica curata da Stephen Marshall, sia nella monografia di Emily Talen (2012), e anche delle ricerche presentate al congresso AISU nel 2006.

Le indagini di Alex Lehnerer e di Arno Brandlhuber forniscono uno sguardo più eterogeneo sulle fonti della ricerca: non solo documenti intesi come sistemi unitari composti di regole, ma anche regole e norme specifiche indagate in modo indipendente dai documenti che le veicolano. Per Lehnerer (2009) le *urban rules* provengono tanto dai regolamenti di costruzione, quanto da altri fattori in grado di influenzare il processo di costruzione: il campo di indagine può essere ampliato a tutte le discipline.

Brandlhüber, curatore nel 2016 del numero 225 di Arch+ elaborato anche con Lehnerer, mette in evidenza le relazioni tra il costruito/costruibile e i vincoli e le prescrizioni delle leggi, intese in senso lato: sono leggi le norme dei regolamenti di costruzione, dei regolamenti che interessano fasi o aspetti specifici del processo edilizio (igiene, antincendio..), così come sono incluse quelle leggi che riguardano la gestione dell'edificio una volta costruito - compresi i tributi e le leggi patrimoniali. In questo approccio Arno Brandlhüber rivela il suo interesse di ricerca verso la tematica proprietaria, che ha espresso sia nella pratica professionale, sia come curatore del numero 231 di Arch+ "The Property Issue" (2018).

All'opposto, il secondo approccio assume l'intero ambiente costruito come campo d'indagine, e dalle sue forme distilla le regole che l'hanno prodotto. L'esito è chiaramente molto diverso, in quanto permette di comprendere nel novero delle *urban rules* anche regole non codificate che provengono, ad esempio, da fattori culturali, antropologici, sociali ecc. Le ricerche condotte da Sorkin, Habraken, Mikoleit e Pürckhauer, e Alexander hanno come campo d'indagine il costruito. Habraken (2000) indica come ambito il costruito ordinario, ma esistente, che indaga per mezzo di una poderosa struttura metodologica sviluppata su tre ordini: forma, luogo e comprensione, simboli rispettivamente dell'ordine fisico, territoriale e culturale. Per Mikoleit e Pürckhauer (2011) il costruito è il quartiere Soho di New York: lo indagano massimizzando il concetto lehnereriano di *urban rule*, cercando cioè qualsiasi tipo di regola senza dichiararne la provenienza disciplinare. Per Sorkin è una città qualunque, inventata, collocata al 42° Nord di Latitudine (parallelo passante per Roma e New York). Si potrebbe dire generica, se non fosse che le regole del "Local Code" rivelano numerose influenze dei regolamenti di costruzione tipici dell'area di Common Law, come ad esempio la disciplina del *party wall*. Anche per Alexander (1977) il costruito, di cui descrive i 253 pattern, è un'astrazione delle città.

## **Le geografie**

Collocare sul mappamondo i contenuti dei testi della letteratura delle *urban rules* mette chiaramente in luce una delle principali caratteristiche del dibattito attuale: è una letteratura dai connotati e dai contenuti fortemente americani. Franco Mancuso e poi Emily Talen si occupano esclusivamente degli strumenti normativi circostanti lo zoning negli Stati Uniti. Mikoleit e Pürckhauer selezionano quale caso studio un quartiere di New York. Sorkin, come abbiamo visto nel precedente paragrafo, progetta un *code* per una generica area normativa di influenza anglosassone. Delle 115 regole di Lehnerer, 102 sono estratte da casi statunitensi. È grazie a "Legislating Architecture" che il perimetro viene ampliato equilibrando il dibattito anche con casi prevalentemente europei; merito di "Urban

coding and planning” lo spostamento ulteriore del confine includendo casi anche Asiatici.

Sembra però essere sfuggito un particolare molto rilevante: i regolamenti di costruzione europei e i *building code*, pur simili nella forma e nella funzione, insistono su Paesi interessati da modelli di ordinamento giuridico diverso. Non è una questione esclusivamente geografica: le modalità con cui si disciplina l’attività edilizia dipendono visceralmente dalla disciplina del diritto proprietario, che muta radicalmente tra Paesi di *Common Law* e Paesi di *Civil Law*<sup>28</sup>. Questo fa sì che all’interno dei *building code* e dei regolamenti edilizi possano esserci strumenti normativi differenti, tipici di una delle due modalità, o interpretati diversamente a seconda del modello in cui vengono adottati e disciplinati. Ne è un caso emblematico l’*affaire* degli *Air Rights* che costituisce un unicum della costruzione verticale dei Paesi di *Common Law*, in particolare degli Stati Uniti, e che non vide mai la luce nei Paesi di *Civil Law*.

È pur vero che il Novecento ha in parte limato i confini tra i due sistemi: il commercio a scala globale ha richiesto che strumenti provenienti dal modello di *Common Law* potessero essere inseriti anche all’interno dei modelli di *Civil Law*. Questo fenomeno, noto come circolazione degli strumenti normativi, ha interessato numerosi strumenti di *Common Law*, alcuni dei quali riguardano anche la disciplina urbanistica<sup>29</sup>. Fenomeno peraltro già ampiamente sperimentato in passato: un caso emblematico è costituito proprio dallo strumento dello *zoning* che, come dimostra l’approfondita indagine di Mancuso, nacque in Germania, fu sviluppato negli Stati Uniti e da qui si diffuse a macchia d’olio nel resto del mondo - tornando, molto mutato, anche in Europa (Mancuso 1978).

In effetti, se si esplorano le bibliografie dei testi citati a inizio paragrafo, la sensazione che la letteratura sia maggiormente sbilanciata verso il continente nordamericano viene confermata: si incontrano sia documenti tecnici, vale a dire piani e regolamenti di città, sia soprattutto ricerche che interessano temi apparentemente estranei alle questioni giuridiche come la costruzione in altezza, che negli Stati dell’America settentrionale ebbe uno sviluppo senza precedenti. Eppure questo è forse uno dei temi dove è più evidente il substrato giuridico: la costruzione in altezza è frutto di un processo di applicazione (tramite regole e strumenti che ne riprendono il funzionamento) e di adattamento (numerose e ben documentate sono le discussioni interne alla dottrina e alla giurisprudenza) di istituti e regole tipiche del *Common Law*: ne sono un esempio la possibilità di acquistare parte della volumetria non realizzata dai lotti adiacenti e sommarla alla propria, oppure il dibattito che si scatenò quando la costruzione in altezza privò gli edifici esistenti della luce del sole, andando a contrastare una significativa e duratura regola di *Common Law*, «l’usucapibilità del diritto al sole» (Candian 1990:164).

---

<sup>28</sup> Si veda paragrafo 2.1.1.

<sup>29</sup> Si pensi ad esempio al cosiddetto Trasferimento di cubatura, strumento di common law introdotto nell’ultimo quarto del XX secolo anche in Civil Law. Per approfondimenti, Candian 1990, *Il contratto di trasferimento di volumetria*.

Questi ragionamenti danno luogo ad alcune considerazioni: in primis che una comparazione tra regole urbane non può prescindere da un'attenta analisi delle geografie amministrative, e quindi giuridiche. È peraltro possibile che i concetti stessi di *urban code* e di regolamento edilizio possano differire sensibilmente.

Da questa prima considerazione ne discende una seconda, che intercetta un tema comune a tutte le *urban rules* in generale: se si fa eccezione per le norme tecniche, che nascono all'interno della disciplina della costruzione con l'intenzione di normare processi edilizi, le regole analizzate e affrontate da questa letteratura provengono solitamente da discipline non tecniche, spesso estranee alla costruzione (diritto, diritto tributario, economia, religione..). Se l'obiettivo della letteratura è di indagare il rapporto tra regola e carattere del costruito, è evidente che sia necessario poter esplorare la regola in tutta la sua complessità, adducendo ed esplicitando anche quei significati propri della disciplina a cui appartiene che la regola veicola. Ne consegue che non sia sufficiente adottare una letteratura esclusivamente edilizia e architettonica, ma sarebbe preferibile avvalersi anche della letteratura propria delle regole.

Infine, la ricerca di Mancuso sullo strumento dello zoning, se collegata con il fenomeno della circolazione degli strumenti normativi, consente di determinare con nettezza la differenza tra regola urbana e strumento urbano (o urbanistico). Lo strumento si colloca gerarchicamente al di sopra della regola, viene applicato per mezzo di regole, e può valicare i confini giuridici per essere adattato e adottato anche fuori dal contesto che lo ha generato.

## **Le parole**

La frammentarietà che si evidenzia nella letteratura delle *urban rules* ritengo provenga in larga misura anche dalla mancanza di una condivisione terminologica e lessicale, che provoca confusione tanto nelle modalità espressive, quanto nell'indirizzare domande di ricerca che possano costituire un avanzamento efficace rispetto ai temi indagati.

Un primo ed evidente elemento di confusione è dato dalla mancanza di una parola chiave univoca. A prescindere dal fatto che molti autori non sentano la necessità di adottare un termine specifico per indicare le regole, utilizzando i nomi generici della propria lingua (regola, norma, *rule*, *law*..) o la terminologia propria dei documenti che le contengono, si possono individuare tendenzialmente due parole chiave: *urban rules*, fondata da Alex Lehnerer con "Grand Urban Rules" (2009), e *city rules*, dal titolo dell'omonima monografia di Emily Talen (2012). La distanza tra le due parole chiave è prevalentemente in termini: entrambe le ricerche indagano infatti il rapporto tra regole e spazio. Lehnerer, pur considerando regole applicate a tutte le scale, dalle scale sovraordinate fino all'edificio, mette in luce i condizionamenti che ciascuna regola provoca sull'edificio. Il suo intento è rivolgersi all'architetto, al progettista, informandolo e includendolo all'interno del processo normativo (Lehnerer 2009:59).



Anche Emily Talen considera regole provenienti da più scale, per poi però cercare gli effetti delle norme sul luogo a ciascuna di queste scale. La finalità di questo lavoro è però simile a quella dichiarata da Lehnerer. La Talen, infatti, vede nei *building code* uno strumento per così dire “ecumenico”, capace di mettere in dialogo e a confronto tutte le professioni che operano nella progettazione e nella gestione del costruito: «Codes allow the various professions that affect urbanism to act with unity of purpose» (Talen 2012:posizioni nel Kindle 66-67).

Tuttavia, mentre per Talen regola corrisponde a norma, le *urban rules* di Lehnerer conservano un grado di indeterminatezza superiore. Che non sarà chiarita nemmeno dai due testi eredi di “Grand Urban Rules”. I 44 saggi raccolti da Brandlhuber riconducono la parola chiave di Lehnerer al significato di norma, in quanto esplorano «how the built environment and the practice of architecture are shaped by law» (Ngo 2016:4). Le 100 regole distillate da Mikoleit e Pürckhauer (2011), pur evitando qualsiasi definizione puntuale della parola chiave, testimoniano una maggior apertura al significato di regola: sono regole che descrivono i comportamenti di chi abita il quartiere, ma anche delle caratteristiche umane, e urbane, dei luoghi o degli spazi pubblici di Soho.

Inoltre, come evidenziato dal paragrafo “Le geografie”, occorre prestare molta attenzione anche ai termini con cui si definiscono i regolamenti. “Building code” e “regolamento edilizio” non possono essere definiti come sinonimi, né tanto meno l’uno può essere considerato la traduzione dell’altro, in quanto i due termini rappresentano regolamenti elaborati rispettivamente in area di *Common Law* o di *Civil Law*. Ai fini di ovviare a questo inconveniente, si utilizzerà il termine di “regolamento di costruzione” quando occorra riferirsi ambivalentemente agli uni e agli altri. Questo stesso ragionamento viene esteso a tutti i termini linguistici propri che saranno individuati e utilizzati all’interno di questa tesi: qualora identifichino un elemento tipico di una cultura edilizia e giuridica, sarà cura dell’autore mantenere il termine nella lingua originaria.

## **I metodi**

L’aspetto metodologico costituisce una componente molto significativa all’interno di una letteratura tanto ridotta quanto varia, sia per quanto riguarda il metodo d’indagine che le modalità di restituzione. Come già fatto nei paragrafi precedenti, anche rispetto alla metodologia si possono descrivere due indirizzi prevalenti, corrispondenti alle due aree precedentemente individuate.

L’area “analitica e storica” utilizza metodologie tradizionali e consolidate. Molto frequente è il metodo dei “casi studio”, il cui significato varia nelle interpretazioni e nelle esigenze dei vari autori: sono “caso studio” il documento, vale a dire i regolamenti di costruzione, all’interno dell’antologia curata da Marshall (2011) e nei proceeding del convegno AISU (2006). Questo approccio consente di valutare l’intero regolamento unitariamente, come struttura articolata

contenente elementi di natura eterogenea che vengono così analizzati in modo sincronico. La prospettiva olistica che ne risulta è fondamentale per individuare aspetti che esulano dal corpo della singola norma, utili a esplicitare le finalità del documento non sempre facilmente decriptabili soffermandosi esclusivamente sulla singola norma.

Lehnerer (2009) invece definisce come “caso studio” ciascuna delle 115 regole che individua, analizzandole in forma autonoma per poi aggregarle secondo letture tematiche. La trattazione delle regole come casi autonomi e indipendenti presenta alcuni vantaggi: facilita una comparazione diacronica delle successive trasformazioni della regola, in quanto consente di focalizzare l'attenzione esclusivamente sulle caratteristiche proprie della norma e dei suoi adattamenti, delle collocazioni, delle influenze che riceve nelle riscritture e così via. Si tratta di una metodologia più frequente in ambito giuridico, dove la replicazione di documenti simili ai precedenti è un fenomeno ricorrente. Significativa, dal punto di vista delle regole urbane, la tabella comparativa delle norme relative alla costruzione urbana realizzata da Claudio Monteiro (2010b).

Franco Mancuso (1978) adotta un approccio metodologico simile, con la precisazione che invece di trattare tutte le norme genericamente come regole, l'urbanista veneziano fonda la propria indagine attraverso l'analisi dello strumento urbanistico dello zoning. Rispetto alla regola, lo strumento possiede un livello di complessità superiore: può essere applicato per mezzo di regole o facendo ricorso a interi documenti, come i piani. Inoltre, come già espresso in precedenza (§ 1.2.1) Mancuso indaga le motivazioni esplicite e implicite degli strumenti: questo approccio evidenzia come l'applicazione di una norma spesso non si limiti alla configurazione materiale (formale, spaziale, architettonica) di un obbligo, ma è anche la proiezione sul territorio dei valori etici sintetizzati nel corpo della norma. Infine, la definizione dello strumento come “caso studio”, parimenti a quanto avviene per la trattazione delle singole regole, consente una maggiore libertà nella comparazione diacronica. Lo dimostra la ricerca condotta da Luigi Falco (1999) sullo strumento dell'indice di edificabilità, trattato anch'esso nella sua autonomia di strumento e indagato attraverso la manualistica prima, e poi lungo i documenti di piano o di regolamento che lo introducono e lo applicano.

L'antologia curata da Brandlhuber (2016) assume entrambe le modalità, vale a dire ricercando contributi che adottino quale caso studio solo regole e strumenti, oppure interi documenti. La finalità, nel caso di “Legislating Architecture”, è di indagare il concetto di vincolo legislativo in relazione alla forma del costruito e al processo della progettazione.

Diverso l'approccio di Sabaté (1999), che utilizza un metodo comparato ponendo a confronto i regolamenti attinenti la costruzione nelle città di Parigi e Barcellona in una prospettiva diacronica, studiando come “caso studio” la regolamentazione del sistema complesso della strada all'interno delle due strutture normative.

L'area "interpretativo - progettuale" invece presenta un atteggiamento maggiormente sperimentale nell'elaborazione di metodi di indagine e di modalità di restituzione, che spesso coincidono. È interessante osservare come le ricerche che non indagano i regolamenti di costruzione quale ambito di ricerca, rivolgendosi verso l'ambiente costruito, assumano poi la struttura codicistica del regolamento come veicolo di espressione narrativa.

Sia Lehnerer (2009) che Mikoleit e Pürckhauer (2011) elaborano un proprio codice. Per Lehnerer, il Codice della Città di Averuni corrisponde a un tentativo di sistematizzazione delle 115 regole raccolte; non corrisponde a un vero e proprio codice, piuttosto è una tassonomia mascherata da codice: lo dimostra la struttura, non per temi organizzati gerarchicamente, ma per scale di applicazione. Occorre sottolineare che il metodo di ricerca di Lehnerer consiste principalmente in un elenco di casi studio, che sono regole anziché luoghi o edifici, catalogati per temi e raccolti, all'interno del Codice di Averuni, in una classificazione operata per scale di applicazione.

Ispirato alla ricerca di Lehnerer, "l'Urban Code" di Mikoleit e Pürckhauer (2011) è un elenco non strutturato delle 100 regole estratte da Soho. Regole che sono numerate e presentate richiamando il formato forse più di un commentario che di un regolamento.

Più strutturata l'organizzazione narrativa di Christopher Alexander (1977), che declina in un elenco di 253 regole il codice di lettura, interpretazione e progettazione dell'insediamento urbano; la struttura di Alexander è suddivisa in temi e in scale di applicazione. L'approccio metodologico di Alexander potrebbe essere definito, più che codicistico, parametrico: i pattern che individua sono elementi base della struttura del progetto che possono essere assemblati secondo ordini diversi, conducendo a esiti anche opposti tra loro.

Il "Local Code" di Sorkin (1993) rappresenta senza alcun dubbio l'espressione più rappresentativa e meglio organizzata. Sorkin infatti rinuncia alla narrativa saggistica, limitandola a una prefazione e a una postfazione, in favore di un sistema articolato e ben strutturato di regole che ricalca completamente l'organizzazione di un regolamento: è composto di titoli che raggruppano regole qualitative e quantitative, scritte in forma testuale, concisa e generale. Come anticipato nel paragrafo dedicato ai Contenuti, il "Local Code" si descrive nel titolo come regolamento di una città collocata al 42° N di latitudine: tuttavia la struttura del regolamento risente in maniera evidente della cultura giuridica di Common Law, come si può osservare dai numerosi titoli che richiamano la struttura tipica di un regolamento di costruzione anglosassone.

Indipendentemente dalla qualità dell'esito, i quattro casi citati manifestano differenti tentativi di indagare in modo critico lo strumento del regolamento di costruzione, fino a proporre possibili interpretazioni maggiormente vicine all'ambito della progettazione e dall'amministrazione del processo edilizio. Benché poco esplorato, a tratti misconosciuto, il tentativo critico di intervenire operativamente sui regolamenti edilizi possiede qualche esempio anche nella

pratica della progettazione: esemplare è la riscrittura del regolamento edilizio di Monte Carasso (Svizzera)<sup>30</sup>, effettuata da Luigi Snozzi con il contributo del giurista elvetico Adelio Scolari (1926-2009), che consistette in una riduzione del corpo del regolamento a pochissime regole, fondamentali e sufficienti secondo Snozzi a garantire la costruzione nel Comune elvetico.

## Conclusioni

Le quattro sezioni attraverso la letteratura consentono di delineare alcune questioni, che dovranno essere affrontate all'interno della presente ricerca, e che sono state raccolte per punti di seguito:

- le raccolte antologiche di casi studio, quand'anche molto approfonditi, restituiscono una letteratura eccessivamente episodica e disorganica, che rende difficile una comparazione efficace tra casi studio e l'individuazione di nuovi casi da indagare. Sarebbe opportuno addivenire a un quadro interpretativo strutturato
- è di fondamentale importanza ricorrere a una o più letterature specifiche e disciplinari, che consentano da un lato di costruire un'infrastruttura culturale per collocare correttamente le regole e i documenti, e dall'altro guidino nell'interpretazione degli strumenti complessi delle regole
- la definizione di un perimetro geografico non può prescindere da una perimetrazione anche giuridica. Inoltre, il contesto europeo possiede un patrimonio di regolamenti poco esplorato dal punto di vista delle *urban rules*
- Infine, è evidente che la scelta di una metodologia appropriata sia di fondamentale importanza: non tanto avendo come ambizione quella di individuare la metodologia caratterizzante l'ambito di ricerca, quanto invece per trovare una metodologia che sappia valorizzare al contempo entrambe le discipline in gioco. Di pari importanza è la scelta di quale tipologia di fonti ci si voglia occupare, e se affrontarla in termini di strumenti, di regole, di documenti o con modalità miste.

---

<sup>30</sup> Il caso di Monte Carasso costituisce un esempio di adozione, da parte di una comunità, di un architetto quale regista di tutto il costruito. Luigi Snozzi arriva Monte Carasso nel 1979 per il progetto di una scuola elementare, e trasforma il piccolo Comune svizzero in un cantiere continuo sul quale opera sia in termini di costruzione, sia sulla componente normativa. Il caso possiede una ricca bibliografia, sia autografata dallo stesso Snozzi (*Monte Carasso: die Wiedererfindung des Ortes. Monte Carasso: la reinvenzione del sito.* 1995), sia nella lettura di critici (Croset 1984).

# Capitolo 2

## Regole

### 2.1 Il controllo del costruire

#### 2.1.1 Proprietà e *jus aedificandi*

##### **Proprietà nei modelli di Civil Law e limitazioni al *jus aedificandi***

In Europa chi si cimenti nell'esplorazione dei rapporti tra il diritto proprietario e il processo di costruzione deve innanzitutto essere ben consapevole di quale modello di ordinamento giuridico intenda indagare: l'Europa si divide tra i modelli di *Civil Law*, ai quali con un certo grado di approssimazione possono essere associati gli Stati dell'Europa continentale, e il modello di *Common Law*, sviluppato e tuttora adottato dalla Gran Bretagna<sup>31</sup>. La differenza tra *propriété* e *property*, vale a dire il concetto di proprietà inteso rispettivamente nei due sistemi, costituisce il tema centrale del diritto privato comparato (Candian, Gambaro, e Pozzo 1992). La differenza tra i due concetti, che continua a produrre una consistente letteratura, può essere sintetizzata attraverso queste parole di Antonio Gambaro<sup>32</sup>: «I sistemi che si ispirano alla tradizione romanistica [quindi, Paesi di Civil Law, NdR] per cui la proprietà non corrisponde alla titolarità di un diritto,

---

<sup>31</sup> In realtà il quadro giuridico europeo è più complesso, in quanto molti Stati nel corso del Novecento hanno adottato strumenti provenienti dall'altro modello di ordinamento giuridico, andando a configurarsi come un modello misto. Per approfondimenti si veda Gambaro, Antonio e Rodolfo Sacco. 2018. *Sistemi Giuridici Comparati*. Torino: UTET Giuridica; Candian, Albina, Antonio Gambaro, e Barbara Pozzo. 1992. *Property – Propriété – Eigentum. Corso di diritto privato comparato*. Milano: Cedam.

<sup>32</sup> Antonio Gambaro (1946) è Professore emerito all'Università degli Studi di Milano, giurista di fama nazionale e internazionale per i suoi studi sulla proprietà e sui sistemi giuridici comparati, precedentemente Professore Ordinario di Diritto civile in Statale. Gambaro è autore di una considerevole parte della letteratura giuridica a cui fa riferimento la presente ricerca, grazie agli studi di diritto comparato che ha condotto presso l'Università di Milano insieme ai suoi numerosi allievi.

ma alla signoria su una cosa corporale, debbono affrontare il problema dei poteri proprietari in modo molto più intenso ed esplicito di quanto non debbano fare i sistemi che si ispirano alla tradizione germanistica, ben conservata in Common Law, per cui la proprietà è una titolarità su diritti di natura economica» (Candian, Gambaro, e Pozzo 1992:93).

Senza addentrarsi nei tecnicismi giuridici, per i quali una laurea in architettura non fornisce alcuna competenza, è possibile osservare che la disciplina del diritto proprietario muta sensibilmente a seconda di quale modello si indaghi. Perché questo dovrebbe intaccare la scelta del perimetro geografico dove collocare una ricerca sui rapporti tra diritto e spazio? Perché alla base di questo rapporto c'è un diritto, chiamato *jus aedificandi*, che disciplina l'attività edilizia del proprietario privato. Le regole che stabiliscono le modalità con cui il privato può godere di tale diritto dipendono dal concetto stesso di proprietà, che differiscono nei due modelli e hanno dato luogo, nel corso della storia, a regole peculiari del sistema. È sufficiente pensare al già citato caso degli *Air Rights* (si veda il paragrafo 1.2.2 Le geografie) per capire quanto il concetto sfaccettato di *property* differisca dal concetto monolitico di *propriété*. Addentrarsi nelle regole del *Civil Law* significa affrontare l'identità giuridica e culturale dell'Europa continentale, le sue modalità espressive, le regole che ne hanno disciplinato e continuano a disciplinare tuttora l'ambito della costruzione. Ne consegue che lo studio della letteratura giuridica, in particolare la storia del diritto, costituisca una chiave di lettura fondamentale per l'interpretazione delle forme del costruito e della città.

Come si diceva sopra, la disciplina proprietaria della costruzione passa attraverso l'esercizio del *jus aedificandi* e delle cosiddette limitazioni. Il *jus*<sup>33</sup> *aedificandi* è un diritto facente parte del più ampio diritto proprietario: esprime la facoltà a costruire di cui ogni proprietario di un fondo è titolare. Tale diritto può essere immaginato come il dispositivo che materializza un diritto reale<sup>34</sup> (benché astratto fino a questo momento) in spazio fruibile e tridimensionale: è lo strumento che consente di estrarre il potenziale bidimensionale annegato nel lotto, che come un pop-up diventa spazio architettonico.

Tuttavia, come afferma Gambaro, poiché «le città non possono crescere come il pan di Spagna, una volta affermato che il *jus aedificandi* compete a ciascun proprietario [...], occorrerà limitarne in qualche modo l'esercizio» (Gambaro 1975:10). Il diritto a costruire torna facoltà del proprietario solo dietro il rilascio di un'autorizzazione da parte dell'autorità competente: i permessi a costruire sono

---

<sup>33</sup> L'utilizzo del termine latino non si giustifica soltanto nel fatto che rappresenta la lingua franca del diritto, ma soprattutto per l'apporto di significati che il termine latino porta con sé: *jus* corrisponde all'italiano "diritto" ed esprime la componente intellettuale della disciplina giuridica, contrapposto a *lex*, che invece ne rappresenta esclusivamente la forma vincolante. «Il significato più lato di *jus*, invece, è carico di valori auspicabili, associati all'idea di giusto, retto e corretto [...] Nella teoria del diritto occidentale, i diritti sono considerati zone di libertà protetta» (Mattei 2017:45).

<sup>34</sup> Reale nel lessico giuridico va inteso come aggettivo di res, "cosa" in latino, da contrapporre al concetto di personale. È quindi un diritto delle cose.

stati definiti come «atti con i quali si rimuove un limite all'esercizio di una facoltà preesistente» (Saitta 2002:1419). Così facendo la pubblica amministrazione subordina a un'autorizzazione la facoltà del proprietario di godere di un proprio diritto, in quanto se non fosse limitato che dal suo libero arbitrio potrebbe mettere in serio repentaglio il già precario equilibrio sociale delle città. Infatti, come osserva Roberto Triola, «il criterio che ispira e giustifica le limitazioni legali è un criterio sociale, fondato sull'esigenza di rendere possibile e operante la coesistenza di due o più fondi, il più delle volte contigui, talvolta soltanto vicini» (Triola 2008:10).

Nel corso della storia europea sono state introdotte numerose limitazioni al diritto a costruire, alcune delle quali saranno affrontate all'interno di questa tesi. Tali limitazioni, contenute in regolamenti e ordinanze, possono essere assimilate a regole urbane del costruire (o del non costruire) in quanto si esprimono imponendo l'adozione di strumenti di natura edilizia che denomineremo dispositivi. In termini più espliciti, c'è la ferma convinzione che indagare il rapporto tra regole urbane e carattere del costruito in Europa non possa prescindere dalla conoscenza delle regole che disciplinano il costruire, in quanto portatrici di una cultura della città, dell'urbano, del costruito specificamente elaborata a partire da specifiche idee dell'abitare e del normare l'abitare.

### **Le limitazioni al *jus aedificandi* nel sistema francese**

Addentrarsi nel sistema di *Civil Law* europeo significa necessariamente indagare il sistema giuridico francese antico e napoleonico. È noto infatti che le invasioni napoleoniche estesero a tutti i territori governati da Bonaparte usi e costumi della nuova nazione francese, compreso il nuovo diritto appena codificato e riunito nel Codice Civile dei Francesi, maggiormente noto come Codice Civile Napoleonico, pubblicato nel 1804. A partire da questo modello si sarebbero poi sviluppati i Codici Civili nazionali moderni.

Il Codice Napoleonico costituì senza dubbio il massimo avanzamento giuridico dell'epoca e rappresentò l'esito di un sogno lungamente rincorso da sovrani e giuristi francesi, che a più riprese avevano tentato di fare ordine nel sistema giuridico d'Ancien Régime (Rigaudière 2004). Un sistema complesso, che vedeva la Francia spaccata in due aree: a nord un sistema legislativo consuetudinario costituito da una costellazione di statuti (detti inizialmente *Costume* e poi *Coutume*), uno per ciascuna città dotata di tribunale, che però si ispiravano al modello della *Coutume* di Parigi (Carvais 2012a); a sud un sistema invece più aderente al diritto romano, dove le *Coutume* erano pressoché ignorate, salvo poi però adottare alcuni statuti giuridici tipici del modello consuetudinario (Harouel 1993). A complessificare il quadro, in piena regola con il concetto di dispersione normativa, le ordinanze locali e reali su temi specifici. Il panorama del

diritto d’Ancien Régime è in poche parole un insieme eterogeneo di norme locali, fortemente legate al territorio, agli spazi urbani e alle comunità che le codificano.

Per questo motivo la cesura compiuta da Napoleone rispetto ai sistemi giuridici precedenti, in Francia e negli altri Stati, è stata interpretata come uno «svuotamento dei significati costruiti nei processi di appropriazione dello spazio» (Decandia 2008:69). Processi di appropriazione che erano avvenuti a scale diverse: alla scala territoriale (quella indagata dal saggio di Lidia Decandia), è la comunità che abita la città e la campagna a stabilire relazioni con lo spazio non costruito, con le emergenze naturali ed orografiche, con il paesaggio; a scala urbana lo spazio è luogo di negoziazione continua e quotidiana tra cittadini, al fine di garantire un (possibilmente) equo godimento dello spazio dentro e fuori le mura della città. Per traslato, l’abrasione dei regolamenti locali significa rinunciare anche ad un ricco patrimonio culturale.

Ma cosa significa la cesura del nuovo diritto napoleonico? I legislatori che composero il Codice Civile non fecero altro che estendere a tutto il regno francese, e poi agli altri Stati, quella che per secoli era stata la legislazione della città capitale: Parigi. Come è reso evidente dalle pagine che Antonio Gambaro dedica, nel 1975, alla storia del *jus aedificandi* (Gambaro 1975), per quanto riguarda la disciplina della facoltà a costruire gli autori del Codice Napoleonico attinsero ampiamente dalla precedente disciplina consuetudinaria parigina, dalle sue regole e dalle limitazioni ivi contenute. Eppure, questa la tesi di Gambaro, la cesura napoleonica non fu così significativa in tutti gli ambiti: sul piano della disciplina del costruire, in particolare, non solo le norme della *Coutume* parigina furono traslate dentro il nuovo Codice, ma anche altre regole e leggi sopravvissero sotto forma di «norme speciali» (Gambaro 1975:8). Furono conservate e mantenute tutte quelle regole che non andavano palesemente in contrasto con gli articoli del Codice Civile (Carvais 2012b:482).

Alla luce di queste posizioni, lo «svuotamento» denunciato da Lidia Decandia assume una dimensione complessa e per così dire “sardonica”: lo «svuotamento» non fu omogeneo. A Parigi, e nel nord della Francia, si continuò infatti a riconoscere nelle regole poste a limitazione del *jus aedificandi* un sistema di valori e significati consolidati. Nel resto dei territori, e delle città, in cui l’abrasione napoleonica fu invece totale, si assistette all’adozione di nuove regole antiche che richiamavano «processi di appropriazione dello spazio» (Decandia 2008) mai sperimentati, e iniziarono a produrre forme di città dai significati inediti.

La disciplina parigina delle limitazioni al *jus aedificandi*, approfondisce Gambaro, si muoveva su piani diversi. Da un lato c’erano le cosiddette Servitù urbane, contenute nella *Coutume* di Parigi del 1580, che introdussero nel sistema edilizio alcune innovazioni relativamente alla costruzione tra vicini. La facoltà a costruire dei privati proprietari veniva subordinata alla realizzazione di speciali misure di carattere edilizio. Sono queste medesime disposizioni che saranno



replicate, tramite un ricco processo di affinamento e arricchimento della norma, all'interno del Codice Napoleonico del 1804.

Parallelamente sopravvisse anche un altro strumento di controllo dell'edificato privato, che non solo non subì la falce napoleonica, ma continuò ad essere applicato e ratificato fino al tardo XIX secolo, confluendo poi nella disciplina dei regolamenti municipali e nei piani di sviluppo urbano: lo strumento dell'allineamento che, insieme alla disciplina della *voirie*, introdusse «severe limitazioni al jus aedificandi» (Gambaro 1975:69).

## **I regolamenti di costruzione: carattere di intertestualità**

Con l'entrata in vigore del Codice Napoleonico la disciplina del *jus aedificandi* procederà su un doppio binario: da un lato quello che sarebbe diventato il diritto civile, con una disciplina del *jus aedificandi* connessa alle tematiche proprietarie, dalla parte opposta il futuro diritto amministrativo, che lascerà la competenza della facoltà di costruire ai regolamenti municipali (Gambaro 1975:73-74). Regolamenti che, a ben vedere, saranno costituiti aggregando regole provenienti da numerose fonti: le precedenti ordinanze, municipali e reali, le regole delle consuetudini, le regole elaborate da altre città e ricollocate.

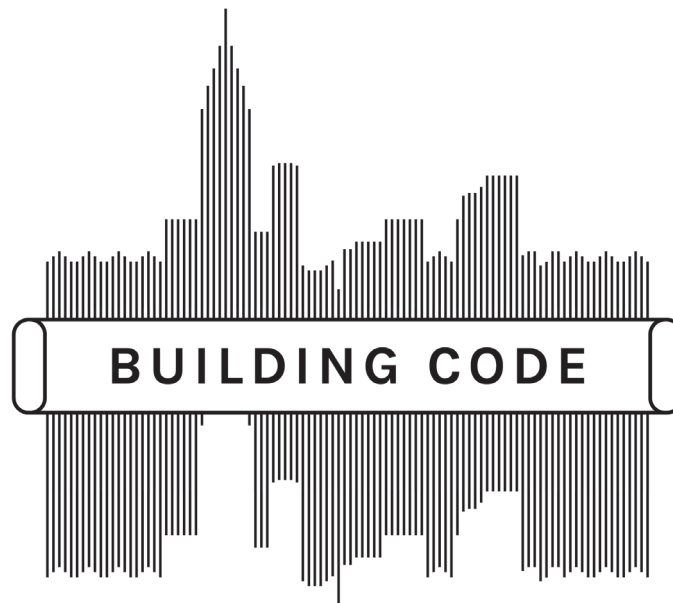
La tesi di Gambaro, della sopravvivenza delle regole edilizie oltre la cesura napoleonica, ha come corollario che le regole possiedono una vita propria e autonoma, che le slega dai documenti in cui sono contenute: dai regolamenti antichi di costruzione, le medesime regole vengono replicate nei successivi regolamenti municipali, che saranno regolamenti d'ornato e poi regolamenti edilizi. Invariate, o talvolta modificate e aggiornate, portano con sé qualcosa del contesto che le ha generate, che ha dato loro una forma peculiare affinché la forma del costruito assomigliasse loro, o meglio, affinché replicasse obiettivi formali determinati.

In questi termini, il regolamento di costruzione può essere affiancato al concetto letterario di intertestualità. L'intertexto è un testo complesso, costituito da parti di testi precedenti replicati all'interno di un nuovo documento: le componenti precedenti portano con sé parti di un significato proprio, limitato alla forma che conservano, e ne acquistano uno nuovo nel confronto e nel rapporto con le altre nuove componenti<sup>35</sup>. Ne risulta un carattere ambiguo, in cui è difficile riconoscere le origini, isolarle, ma soprattutto dare loro un valore autonomo e non olistico. I regolamenti di costruzione operano allo stesso modo: in quanto

---

<sup>35</sup> Per il concetto di *intertexto* si è fatto riferimento a “L'intertestualità”, pubblicato nel 1998 da Marina Polacco. L'indagine di Polacco si muove attraverso la letteratura narrativa, campo specifico dell'intertexto. L'associazione di tale modalità compositiva e narrativa con i regolamenti del costruire è un suggerimento dell'autore di questa tesi, osservando la complessità dei regolamenti e la moltitudine di immagini, forme di città apparentemente contrastanti che recano con sé.

aggregazione di regolamenti precedenti, di cui ripropongono parti spesso estrapolate senza la possibilità di risalire al contesto d'origine (senza una guida competente), trasmettono immagini di città nelle forme di una medesima città. Sono a tutti gli effetti documenti complessi, caratterizzati da una forma apparentemente unitaria e da fili legati a diverse distanze temporali con le città che li hanno elaborati.



Il regolamento di costruzione, inteso come intertesto, diventa un'antologia di parti di città che continuano a essere realizzate ben oltre il contesto urbano che aveva richiesto quello specifico insieme di regole, e forme, per la città. Il regolamento potrebbe essere assimilato a una sorta di profilografo urbano, che imprime forma alla città, conferendo quel carattere "tipico" nel costruito ordinario. I sottili aghi del profilografo restano registrati su quelle parti di regolamenti che, per le ragioni più disparate, non vengono sostituite o cancellate. La città che si realizza è espressione di tante città: è un insieme eterogeneo di regole, ma soprattutto è un insieme molto eterogeneo di forme di città.

### **Genesi delle regole: emergenze e città capitali**

La natura intertestuale dei regolamenti edilizi, affrontata nel paragrafo precedente, mette in luce un connotato significativo di questo tipo di documento: i regolamenti edilizi non possiedono un carattere unitario poiché non sono stati frutto di un'elaborazione programmatica, bensì un accorpamento di regolamenti autonomi e precedenti (interi o in parti) prodotti in contesti specifici. Regolamenti che, anteriormente alla composizione del Codice Civile e della stesura dei futuri

regolamenti edilizi, costituivano un sistema normativo probabilmente disorganico e slegato<sup>36</sup>, generando una tipica condizione di dispersione normativa<sup>37</sup>.

All'origine di una tale eterogeneità si può individuare un atteggiamento ricorrente nel costume legislativo, tanto in passato quanto ancora ai giorni nostri: l'elaborazione di un insieme di norme avviene per fronteggiare e arginare situazioni di conflitto o di emergenza.

Il contesto dell'emergenza, qualunque sia la sua natura, è infatti fortemente normativo: l'emergenza irrompe in un contesto ordinato introducendo elementi di novità, mutando irrimediabilmente le condizioni. Ristabilire lo *status quo* impone con urgenza la definizione di nuove regole, che contemplino anche le novità come parte integrante del nuovo contesto.

Chiaramente, la capacità di reagire con prontezza è tanto più immediata ed efficiente quanto più la città che subisce l'emergenza possiede gli strumenti per farvi fronte. Questa affermazione permette di portare in luce un altro connotato emblematico dei regolamenti di costruzione, componenti dei regolamenti edilizi: i regolamenti di costruzione sono stati solitamente elaborati nelle città capitali<sup>38</sup>. Se le cause dell'emergenza sono riconducibili a fenomeni di natura antropica (ad esempio l'inurbamento incontrollato che colpisce la Parigi del XVI secolo, o la Londra del XVII), è plausibile che nella città capitale si verifichino prima o in misura amplificata. Se l'emergenza invece ha cause naturali, come il sisma che colpì sincronicamente Lisbona e tutto il Portogallo nel XVIII secolo, la città capitale è quella che per prima può mettere in campo gli strumenti adatti ad intervenire, tra cui conoscenze aggiornate ed esperti competenti.

In secondo luogo, c'è un fattore di rilevanza: come in architettura un edificio o un dettaglio emblematico realizzati nella capitale vengono copiati o replicati anche nelle altre città del medesimo Stato, così avviene in campo giuridico. Infatti, i regolamenti codificati nelle capitali, elaborati in risposta ad un'emergenza, assumono di solito un ruolo paradigmatico nella stesura di regolamenti simili nelle città minori. Ne sono un esempio la legislazione urbanistica pombalina adottata a Lisbona, che viene replicata nella maggior parte delle città portoghesi colpite dal sisma del 1755 (Monteiro 2010a), o la *Coutume* di Parigi del 1580 che verrà progressivamente applicata oltre i confini della capitale. Questo fenomeno porta a due considerazioni: innanzitutto, i regolamenti di costruzione della città capitale possono essere considerati come generatori dei regolamenti elaborati localmente, rispetto ai quali si pongono come origine; su un diverso piano, se è vero che il regolamento risente delle specificità del contesto in

---

<sup>36</sup> Vedi "Le limitazioni al *jus aedificandi* nel sistema francese".

<sup>37</sup> In questo senso, è lecito interrogarsi se la dispersione normativa non possa essere considerata anche come uno stadio *in fieri* di un medesimo processo legislativo, anziché solo come conseguenza di un atteggiamento asistematico, dove il regolamento edilizio di fatto costituisce lo stadio conclusivo di messa a sistema dei regolamenti di costruzione precedenti.

<sup>38</sup> Che questa non sia una regola assoluta è evidente: non mancano i casi in cui una città minore, storicamente, si sia trovata a dover rispondere ad un'emergenza in tempi diversi dalla capitale, elaborando autonomamente regole. Si vedano ad esempio i casi citati da Monteiro: Rennes e Catania, interessate rispettivamente da un incendio nel 1720 e da un terremoto nel 1693 (Monteiro 2010:67-71).

cui viene elaborato (in quanto deve rispondere all'emergenza verificatasi in un contesto specifico), è possibile che questa eredità venga trasmessa anche dove il regolamento viene replicato e recepito.

### **Dalla finalità al principio: il concetto di dispositivo**

La definizione di regola urbana quale strumento generato per ristabilire lo *status quo* rende evidente come, accanto al principio di cui è applicazione, la regola possieda anche una finalità generale: evitare che si ripresentino le condizioni scatenanti dell'emergenza o del conflitto, oppure limitare le conseguenze di un evento simile. A prima vista, i concetti di finalità e principio potrebbero apparire omologhi per la loro vicinanza al concetto di obiettivo. Diversamente da quanto appare, la finalità di una regola si configura come un'idea, o un progetto, di città migliorativo rispetto all'attuale (rendere la città più sana, evitare che si propaghino incendi, avere una città solida in caso di sisma..). Il principio, invece, determina lo scopo puntuale che possa attuare la finalità, andando a rispondere contestualmente ad una criticità specifica.

Se prendiamo ad esempio la Lisbona della seconda metà del XVIII secolo, le regole di ricostruzione post terremoto vengono composte con la finalità di evitare che sismi ed incendi possano nuovamente cancellare la città; questa finalità si articola in diversi principi, tra i quali c'è l'obiettivo di rendere ignifughi gli edifici, oppure particolarmente rispondenti alle sollecitazioni telluriche. Da questo esempio diventa evidente come finalità e principi siano fortemente interconnessi, e che anzi entrambi contribuiscano alla configurazione testuale della regola. La finalità permane all'interno della regola per così dire in sottosquadro, ed è responsabile della componente implicita, culturale e sociale, sottesa alla regola. Al principio invece competono gli effetti espliciti, chiaramente leggibili nel testo della norma.

Il principio viene infatti tradotto in forma attraverso l'adozione di uno strumento edilizio, che denomineremo «dispositivo». Questo processo è possibile perché, di fatto, il dispositivo è l'espressione edilizia del concetto di limitazione al *jus aedificandi*. La genesi della norma in un contesto vincolato dall'urgenza di rispondere ad una emergenza, congiunta alla funzione limitatrice della possibilità edificatoria del privato - funzione che configura la regola come uno strumento al servizio del potere amministrativo municipale o nazionale - permettono di identificare il termine dispositivo con l'omonimo concetto foucaultiano.

Il concetto di dispositivo è forse uno dei «più potenti della contemporaneità, che meglio permette di dare un ordine, seppur provvisorio ed incerto, al caos in cui le nostre vite sono collocate» (Bianchi 2014:221). Il termine assume rilevanza epistemologica grazie a Michel Foucault, che lo utilizza a partire dal 1975 nell'accezione di un «insieme eterogeneo», «che in un certo momento storico ha avuto come funzione essenziale di rispondere ad un'urgenza» e, infine, «è sempre iscritto in un gioco di potere» (Foucault, citato in Bianchi 2014:224). Amos

Bianchi rileva come il concetto foucaultiano di «dispositivo» sia piuttosto assimilabile ad una rete indistinta di oggetti astratti e concreti (Bianchi 2014:224): calando il concetto nella legge consuetudinaria parigina del XVI secolo<sup>39</sup>, dispositivo è sia l'apertura a "vetro dormiente" che impedisce di immettere qualsiasi disturbo nella proprietà adiacente, sia la distanza che deve separare due proprietà (distanza esplicitata sotto forma di spazio o di filtro), sia l'istituto della *servitù* attraverso la quale viene definito il rapporto di subalternanza tra le due.

All'interno di questa tesi, una tale ampiezza di significato rischierebbe di provocare un'eccessiva confusione tra la norma, il principio su cui si fonda e l'oggetto edilizio che la applica; per questa ragione, pur ammettendo le caratteristiche "genetiche" del dispositivo, il termine avrà unicamente il significato di "strumento di natura edilizia che applica una norma preposta a limitare il diritto edificatorio di un avente diritto a costruire": nello specifico, il dispositivo può essere un elemento architettonico unitario (finestra, muro, soglia, mattone..), oppure un sistema di elementi architettonici tra loro collaboranti, di carattere tecnologico o distributivo.

---

<sup>39</sup> Cfr. capitolo 3.2.

## 2.1.2 Spunti interdisciplinari: la *construction law*

Il campo della regolamentazione edilizia, a cui guarda con interesse questa ricerca, viene affrontato nella disciplina giuridica all'interno di diversi ambiti: in quanto pertiene alla disciplina della proprietà privata viene affrontato in sede contemporanea dal diritto privato (Candian, Gambaro, e Pozzo 1992) e in sede storica dal diritto privato comparato. Lo stesso ambito viene però studiato anche dal Diritto amministrativo. Infine, esiste una branca del diritto privato che ha conquistato l'autonomia solo negli ultimi decenni, nonostante sia stata notevolmente esplorata soprattutto nell'Europa XIX secolo: la *construction law*.

Robert Carvais la definisce in questi termini: «Construction law can be defined as the rules of law that govern construction in the broad sense of the term or, in line with legal terminology, as a new branch of private law ruling the construction of real-estate goods or their legal status as well as buildings once they have been erected, and also comprising aspects of public law inasmuch as buildings being constructed respect public order» (Carvais 2012b:475). Di questo campo di ricerca, Carvais auspica un'indagine condotta sempre più con metodologie comparative, che restituiscano le molteplici voci, interpretazioni e applicazioni degli strumenti e delle regole adottate (Carvais 2012b).

Si tratta di un campo di ricerca particolare perché, sin dalle prime indagini, fu caratterizzato da alcuni aspetti identitari: l'ambito è quello della regolamentazione del costruito e del costruibile, campo interdisciplinare che richiede competenze giuridiche e competenze edilizie. Questo ha fatto sì che si producesse una letteratura consapevolmente ibrida, frequentata e rivolta sia ai professionisti della progettazione, sia a quelli della pratica forense e legislativa. L'esito di tali indagini sono testi solitamente elaborati da autori che possiedono nella loro formazione entrambe le competenze, oppure da coppie di autori uno architetto e l'altro giurista; il tipo di prodotto è solitamente operativo, rivolto a guidare l'esercizio di entrambe le categorie professionali. Come osserva Carvais, sebbene si possa individuare l'archetipo di tale letteratura nelle “Loix des Bâtimens” di Antoine Desgodets e Martin Goupy (1748), che saranno spesso richiamate nel titolo di opere successive, è nel XIX secolo che si assiste al massimo sviluppo di questa disciplina (Carvais 2012b): in Spagna e in Italia, ma soprattutto nell'area francese e britannica, osserva Carvais, vengono pubblicati testi di natura enciclopedica o in forma di dizionario che si presentano come manuali per la costruzione secondo i dettami della legge. Si tratta di testi che potrebbero forse rappresentare i precursori della manualistica tecnica, che se nei primi sviluppi si dedicò esclusivamente a tematiche distributive (Dutto 2018), prenderà nel corso del Novecento a includere anche aspetti di carattere normativo e concernente la standardizzazione.

La ricerca contenuta in questa tesi non si è spinta a indagare le vicende di questa letteratura speciale, tuttavia si è confrontata con alcuni documenti riconducibili alla *construction law* incontrando bibliograficamente autori che, per la loro formazione e le loro pubblicazioni, calcano di diritto la scena del rapporto tra diritto proprietario e processo di costruzione urbana. Questi testi costituiscono per la presente ricerca un riferimento sia di carattere narrativo, in quanto sono un esempio di come si possano coniugare le due discipline, sia di carattere interpretativo e critico. Si ritiene opportuno fornire una breve presentazione della letteratura consultata, rivolgendo direttamente l'attenzione verso i testi ottocenteschi e successivi, in quanto "Les Loix des Bâtimens" (1748) saranno affrontate in modo approfondito nel capitolo 3.2.2.

Al XIX secolo risalgono due dizionari: il "Dictionnaire des Constructions et de la contiguïté. Législation complète des servitudes et du voisinage", elaborato nella prima metà del XIX secolo da Louis Perrin. Il testo divenne così popolare tra giuristi e architetti che, per antonomasia, passò a essere conosciuto come Code Perrin: tra il 1840 e il 1904 si contano dieci edizioni (Carvais e Van de Vijver 2005), aggiornate con gli esiti più recenti della giurisprudenza da avvocati del foro di Parigi. L'approccio di Perrin è fortemente didascalico: produce in forma di dizionario un elenco dei termini che riguardano le norme della costruzione, e che analizza spiegandone gli aspetti salienti all'interno del quadro legislativo e giurisprudenziale francese.

È significativo che nel 1893 il Code Perrin venga affiancato dal "Code-atlas expliquant par des dessins les articles du Code visés dans le Dictionnaire des Constructions et de la Contiguïté (Code Perrin)", opera dell'architetto A. Jacob pubblicata dalla Marchal et Billard, casa editrice della Corte di Cassazione parigina<sup>40</sup>. Jacob illustra 257 voci contenute nel Code Perrin, collocando in calce i riferimenti della giurisprudenza e della legislazione. Nella prefazione al "Code-atlas", il cav. Duret, Consigliere onorario alla Corte d'Appello di Rennes, spiega l'origine del dizionario illustrato: Jacob, architetto in pensione che nella sua attività professionale fu anche perito presso le corti giudicanti, pubblica una propria «indicazione molto precisa di tutte le contestazioni che possono essere intentate tra proprietari finitimi» (Jacob 1893:pagina non stampata), affinché sia di supporto a chi usa il Code Perrin e in particolare agli «Avvocati, Avoué<sup>41</sup>, Giudici di Pace, Ingegneri, Architetti, Imprenditori, Sindaci, Periti, Notai, Proprietari» (Jacob 1893:ibidem).

Tra gli autori viventi si segnalano in Francia gli storici del diritto Jean-Loius Harouel (1944 -), che ha pubblicato nel 1993 la sua tesi di dottorato col titolo "L'Embellissement des villes: l'urbanisme français au XVIII siècle", e il suo

---

<sup>40</sup> Come indicato sulla copertina del "Code-atlas".

<sup>41</sup> Ufficiale ministeriale con la competenza di rappresentare le parti davanti alle Corti d'appello, figura soppressa nel 2012 e riunita sotto l'unica professione dell'avvocato (fonte: Dictionnaire de français en ligne Larousse).

allievo Robert Carvais, che si distingue per gli studi sulla construction law d'Ancien Régime. Oltremanica, è stata invece individuata la figura di Paul Chynoweth, che potrebbe essere a pieno titolo considerato erede di Desgodets per la sua duplice formazione di giurista ed esperto in costruzioni, con un dottorato in Ambiente Costruito; Chynoweth, oltre a occuparsi di aspetti dottrinali, ha pubblicato nel 2003 il “The party wall casebook”, un compendio comprendente un centinaio di casi relativi al tema del *party wall*, che interessa tanto la disciplina edilizia quanto quella giuridica. Come per Desgodets, anche per quanto riguarda l’opera di Chynoweth si rimanda al capitolo 3.3.



### 2.1.3 Un campo d'indagine: le servitù legali

Nelle storie delle città che andremo a indagare in questa ricerca, le limitazioni al diritto a costruire vengono sempre adottate in forma di servitù<sup>42</sup>: è questo uno strumento giuridico particolare, in quanto costituisce l'assoggettamento reciproco ma gerarchico di due beni immobili.

Agli occhi del giurista la servitù costituisce un diritto reale minore su cosa altrui: l'art. 1027 del Codice Civile italiano<sup>43</sup> la definisce come un «peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario». Servitù, lo dice il nome, corrisponde ad un «servizio che una proprietà deve ad un'altra» (Perrin 1896:708). Tra i due fondi vi è un rapporto di gerarchia: «Nelle servitù vi è l'unilaterale asservimento di un fondo ad un altro perché quest'ultimo se ne avvantaggi» (Triola 2008:10-11). In altri termini, la relazione tra i due fondi è costituita da un fondo cosiddetto “dominante” che si serve, si «avvantaggia», di un secondo fondo, che prende il nome di “servente”.

Non è considerata valida se fatta in favore di una persona, o tra due persone, in quanto diverrebbe una servitù personale. Per questo, la servitù non si esaurisce al decesso del proprietario di un fondo (Perrin 1896). Sono infatti le caratteristiche morfologiche e geometriche del fondo, e di cosa vi è costruito sopra, che determinano l'esistenza di una servitù<sup>44</sup>: costituiscono una servitù a esempio la collocazione di un fondo in posizione non accessibile direttamente dalla strada, o la presenza di una finestra sul confine rivolta al fondo adiacente. La disciplina del legame che viene ad instaurarsi tra una proprietà ed un'altra spesso sfocia in regole che oltrepassano il dominio dei rapporti sociali e richiedono la definizione di aspetti tecnici, quasi a dimostrare come le forme della costruzione possiedano regole proprie indipendenti da chi le abita.

La disciplina delle servitù legali ha origine nel diritto romano dalla necessità di limitare l'arbitrio del privato proprietario nella costruzione di manufatti edilizi che potessero potenzialmente nuocere al vicino: la disciplina dei rapporti di vicinato genera l'istituzione di servitù legali, vale a dire l'obbligo imposto a un proprietario di accettare per legge alcuni effetti del quotidiano del vicino, che vengono riassunte nel campo delle cosiddette “immissioni”. Il dramma delle “immissioni” viene affrontato operando sul discrimine tra uso normale del fondo e

---

<sup>42</sup> Per essere precisi, le distanze, che furono attinte dalle regole contenute nella Coutume de Paris (1580), furono introdotte alla voce delle Servitù urbane. Per quanto riguarda lo strumento dell'altezza del costruito, la questione è più complessa: si tratta di uno strumento sviluppato insieme alla servitù di allineamento, ma tecnicamente non costituisce una servitù. L'altezza massima del costruito viene però subordinata all'allineamento: in questo senso si può dire che sia stata veicolata sotto la forma della servitù.

<sup>43</sup> Riprendendo un precedente articolo del Codice Civile Napoleonico (attraverso l'intermediazione del Codice Albertino), che a sua volta integrò la definizione già presente nella Coutume di Parigi del 1580.

<sup>44</sup> A questo occorrerebbe aggiungere le modalità di costituzione di una servitù, che può avvenire sia per legge, sia per costituzione personale ad esempio tramite le disposizioni del padre famiglia in sede di successione.

atto emulativo, vale a dire eseguito con lo scopo unico di danneggiare il vicino; i rapporti di vicinato si traducono, per il proprietario che subisce l'azione, in limitazioni al proprio diritto dominicale.

Limitazioni che investono a tutto tondo il *dominium*, compreso l'esercizio della facoltà di costruire. È in questo frangente che lo *jus aedificandi*, facente parte del diritto proprietario, fu vincolato attraverso l'assoggettamento tra un fondo e l'altro, istituendo alcune servitù legali: furono così normati lo stillicidio di un tetto sul fondo adiacente (*servitus o iura stillicidiorum*), l'immissione di travi (*servitus tigna immittendi*), l'apertura o la non occlusione di finestre (*iura luminum e servitus ne luminibus officiatur*), la tolleranza o l'intolleranza di costruzioni in altezza che tolgano vista o luce (*servitus altius -non- tollendi*).

Tuttavia, tutte le norme presenti nel Corpus Iuris Civilis si limitano a stabilire cosa sia lecito fare ad un proprietario. Alle spalle di tali prescrizioni, applicate sì ad una scala prettamente architettonica ma in forma di norma comportamentale, ci sono interessi di ordine sociale: ridurre l'arbitrio dei proprietari promuove la protezione delle libertà degli altri proprietari privati e la salvaguardia del benessere della comunità (Solidoro 2017:282).

A partire dal XVI secolo lo strumento della servitù legali viene nuovamente introdotto in alcune città europee al fine di controllare l'arbitrio proprietario in merito alla facoltà di costruire. Si configurano così due tipologie di assoggettamento: tra due fondi privati, come nel caso delle Servitù urbane parigine, oppure tra un fondo privato e il suolo pubblico, come avverrà rispetto alla cosiddetta servitù di allineamento. Le prime sono definite "servitù legali di interesse privato", mentre le secondo "servitù legali di interesse pubblico": secondo la dottrina ottocentesca, le servitù legali, in quanto facenti parte del normale regime proprietario, non danno luogo ad alcun tipo di indennizzo (Batbie 1885:VI:1).

Le Servitù urbane sono uno strumento introdotto nella Coutume di Parigi (1580) ai fini di disciplinare l'edificazione sul confine proprietario: la liceità di costruire è subordinata all'introduzione di dispositivi edilizi, nella fattispecie la realizzazione di muri o il rispetto di distanze (da cui nascerà lo strumento della distanza tra edifici del Codice Civile), che ciascun proprietario è tenuto a adottare.

Più elaborato lo strumento della cosiddetta Servitù di allineamento, che viene introdotta nella Francia del primo XVII secolo e poi sperimentata in tutta Europa. La servitù di allineamento è l'obbligo che viene imposto al proprietario frontista (possessore di una proprietà collocata sul fronte strada) di adeguarsi alla linea di confine pubblico stabilita dai piani di allineamento. È uno strumento che occupa la scena della costruzione della città europea per oltre tre secoli<sup>45</sup>, a partire dagli inizi del XVII fino al tardo XIX con strascichi nel XX, sia a livello urbanistico, sia urbano, sia edilizio e architettonico. In particolare la servitù di allineamento

---

<sup>45</sup> In realtà, come dimostrano alcuni studi sulle ordinanze e leggi basso medievali, il tema era già stato affrontato, ma in modo diverso e sicuramente meno efficace. Si veda il capitolo 3.

costringeva il frontista a portare il filo della sua abitazione in corrispondenza di quella tracciata dai piani, che significava la costruzione di una nuova parte di edificio, oppure la demolizione di quella esistente: obbligo oneroso, in quanto nel primo caso il proprietario era costretto all'acquisto del nuovo terreno, nel secondo alla cessione di terreno (e macerie) allo spazio pubblico. Le fonti giuridiche testimoniano tre secoli di negoziazioni tra privati e pubbliche amministrazioni, ma anche ricorsi tra privati danneggiati ad esempio dall'oscuramento di aperture affacciate sullo spazio inedito del vicino.

Francesco Bufalini, giurista torinese, nella sua opera sugli allineamenti legitimerà la liceità della servitù di allineamento in quanto derivante da un «diritto antichissimo e consuetudinario» che permette di evitare costi troppo onerosi per le amministrazioni se il processo fosse avvenuto col metodo consueto dell'espropriazione (Bufalini 1886).

Quest'ultimo ragionamento svela, forse ingenuamente, la vera natura della “servitù di allineamento”: costringere il proprietario a sposare legalmente una causa di pubblica utilità senza che l'Amministrazione pubblica debba ricorrere a strumenti espropriativi che richiederebbero una compensazione onerosa per le casse pubbliche. Circa trent'anni dopo la pubblicazione di Bufalini, la ricerca giuridica dimostrerà che la “servitù d'allineamento” non costituisce in realtà una servitù<sup>46</sup>, e lo farà proprio a partire dal tema dell'esproprio che cita Bufalini. A ben vedere, anche le servitù della Coutume furono classificate come strumenti non riconducibili al concetto di servitù legale, come osserva Antonio Gambaro in un passaggio di “Jus aedificandi e disciplina civilistica della proprietà” (1975:62-63).

Crolla così la maschera delle finte servitù urbane. E quindi, che valore e che funzione hanno questi strumenti nell'ambito delle regole della costruzione ordinaria? Le cosiddette “servitù” sono uno strumento (si potrebbe dire anche un dispositivo, rimanendo di diritto nel perimetro del significato proprio del termine suggerito da Amos Bianchi) di grande interesse nel processo storico di costruzione della città ordinaria, in quanto funzionali a legittimare interessi e finalità di natura diversa dagli obiettivi delle regole che disciplinano l'applicazione di questi strumenti. Le servitù, che siano urbane o di allineamento, sono veri cavalli di Troia spinti dentro la facoltà a costruire dei privati proprietari, al fine di perseguire finalità urbane che, veicolate in modo più esplicito, forse non sarebbero mai state conseguite. Il loro funzionamento specifico, la natura delle finalità che perseguono e il ruolo che rivestono sia nell'applicazione delle regole urbane, sia nel processo di elaborazione e maturazione delle regole, stesse saranno affrontati caso per caso all'interno dei capitoli.

---

<sup>46</sup> Si fa riferimento alla nota 4 del capitolo «Precedenti della disciplina urbanistica e sua evoluzione storica», contenuto in Mazzaroli, Leopoldo. 1966. *I piani regolatori urbanistici nella teoria giuridica della pianificazione*, 1<sup>a</sup> ed. 1962, 215–66. Pubblicazioni della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Padova 27. Padova: Cedam.

## 2.2 Metodologia

### 2.2.1 Obiettivi e metodo d'indagine

#### Quali obiettivi

All'interno di questa tesi si intrecciano due obiettivi fondamentali, la trasposizione di domande di ricerca che sono andate sommandosi durante il percorso di dottorato complessificando i quesiti iniziali verso le regole urbane di costruzione. Si è venuto così a creare un dualismo che ha interessato tutto lo sviluppo della ricerca, che pertanto è stata svolta su entrambi i livelli.

La scelta di indagare la componente proprietaria incorporata all'interno di regole e regolamenti risponde alla prima domanda di ricerca, vale a dire se nell'applicazione delle regole morfologiche non vi sia anche la trasmissione di significati ormai difficili da comprendere e riconoscere, che tuttavia giustificano il comportamento delle regole. Questa stessa scelta conduce verso due piani di obiettivi a cui si è lavorato nella presente ricerca.

Un primo ordine è di carattere metodologico. La progettazione del metodo deve tenere in considerazione la necessità di coniugare la letteratura giuridica con quella degli studi sulla città e sul costruito. L'obiettivo è quello di evitare l'adozione di una tassonomia che richiederebbe la selezione di un discriminante, e di conseguenza l'impoverimento delle caratteristiche degli strumenti o delle regole analizzate. Il metodo dell'analisi di regole o strumenti come casi studio risponde in parte a questa necessità, in quanto già adottato non solo nella letteratura delle *urban rules*, ma anche in ambito giuridico. Occorre tuttavia studiare un metodo che consenta di rendere esplicito il rapporto edilizio tra disciplina del diritto proprietario e processo di costruzione, vale a dire la costruzione edilizia della regola, evidenziando le motivazioni esplicite e soprattutto quelle implicite contenute negli strumenti normativi. Sarebbe così possibile elaborare una letteratura anche progettuale sulle regole urbane.

Il secondo ordine di obiettivi riguarda proprio gli aspetti contenutistici: la costruzione edilizia della regola rappresenta uno dei rapporti privilegiati tra diritto proprietario e processo di costruzione della città ordinaria. Questa tesi si pone come obiettivo l'individuazione di ponti tra disciplina giuridica e processo edilizio che dimostrino come si tratti di un ambito di competenza anche del progettista, e non solo dell'urbanista e del giurista. Tali ponti, sotto forma di regole, sono i medesimi attraverso i quali è passato il processo di elaborazione dei regolamenti di costruzione europei, e in Italia dei regolamenti edilizi. Il fine auspicato di una tale indagine è che si riconquisti una dimensione dialettica, interpretativa e critica, in cui tutti gli attori del processo di costruzione in città

possano partecipare come operatori, e non solo in qualità di spettatori, all'elaborazione di nuovi regolamenti di costruzione.

## **Il metodo di ricerca**

La tesi individua regole che, nel perimetro di alcuni Paesi dell'Europa occidentale, permettono di far emergere la natura del rapporto tra diritto proprietario e processo di costruzione. La selezione delle regole è stata fondata sulla lettura di "Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà" (Gambaro 1975): da qui sono state individuate, tra le numerose regole analizzate, quelle che hanno costituito la base fondativa di due strumenti di controllo del costruito urbano, la distanza tra edifici e l'altezza delle costruzioni. Originarie entrambe nella regolamentazione edilizia francese, la distanza viene stabilita all'interno delle servitù urbane della Coutume di Parigi (1580), mentre la definizione delle altezze limite dell'edificato è tra gli esiti di un processo europeo finalizzato al controllo della costruzione privata su strada, processo avviato a partire dal XVII secolo.

Replicando l'approccio storico suggerito dalla letteratura (Mancuso 1978; Marshall 2011; Talen 2012), le regole costituenti gli strumenti della distanza e delle altezze sono stati indagati in sede storica e ricondotti al contesto socio-politico e culturale che li ha generati, dove è possibile dare voce e spessore ai significati espliciti, e soprattutto a quelli impliciti. A fianco dei casi studio suggeriti dalla lettura di Gambaro, sono poi stati individuati altri casi studio operanti per mezzo del medesimo dispositivo che potessero fornire una comparazione in termini. La selezione di tali casi è avvenuta in funzione dei seguenti criteri:

- regole che, attraverso la disciplina del diritto a costruire, definiscono prescrizioni che vincolano la forma del costruito;
- regole "direttrici", evitando cioè i recepimenti locali di regole sovraordinate. Questo significa ricercare regole originali elaborate nelle città capitali, poi assunte come riferimento e replicate, adottate o recepite negli altri insediamenti del medesimo Stato;
- regole ibride, che affianchino alla definizione del lecito anche prescrizioni di carattere tecnico, vale a dire contenenti valori misurabili o che impongano l'utilizzo di determinate tecnologie proprie del processo edilizio;
- il carattere ibrido è criterio di selezione anche per definire i limiti temporali di ciascun caso. Il confine antico è dato dalla codifica del documento in cui compare per la prima volta la regola oggetto di studio, selezionata secondo i criteri precedenti. Il confine recente, invece, è dato dall'evoluzione della regola e dall'inclusione esplicita

nella sua forma di componenti afferenti a materie diverse da quelle giuridiche e tecniche, che richiederebbero il ricorso a ulteriori letterature per far emergere i nuovi significati;

- l'accesso diretto alle fonti da parte dell'autore, dal punto di vista linguistico, è stato considerato come criterio vincolante: una tale scelta ha ristretto le possibilità d'indagine a Paesi di lingua inglese, francese, portoghese e italiana. L'autore è consapevole del grande contributo apportato da culture giuridiche e edilizie come quella tedesca, spagnola, olandese all'interno del perimetro dell'Europa continentale occidentale, di cui sono peraltro disponibili ricerche anche nelle lingue sopra menzionate. Tuttavia, la possibilità di lettura, comprensione e interpretazione delle fonti originali è limitata dalla non conoscenza della lingua, e per questa ragione si è deciso di non prenderle in considerazione come casi di studio<sup>47</sup>.

Il risultato di questo processo ha permesso di individuare altri casi studio: il caso del party wall a Londra (XIII secolo) è stato affiancato alla regole della Coutume parigina. Per quanto riguarda invece i rapporti tra costruzioni private e infrastruttura viaria, oltre al caso della Parigi seicentesca, verrà affrontata anche nella Londra post incendio del 1666, nella ricostruzione di Lisbona dopo il terremoto del 1755 e in alcune prescrizioni torinesi all'inizio del XIX secolo.

Tutti i casi individuati sono stati analizzati seguendo una medesima procedura. Al fine di garantire un'interpretazione efficace e veritiera delle regole, che possono dirsi strumenti ibridi in quanto collocate a metà tra diritto e costruzione, l'indagine è stata condotta avvalendosi di letterature afferenti sia alla disciplina edilizia, sia a quella giuridica. In particolare sono stati selezionati testi operanti nei campi dell'urbanistica, della storia dell'architettura, della città e della costruzione. Sul piano della letteratura giuridica sono stati adoperati testi afferenti alla construction law, al diritto privato comparato, alla storia del diritto e al diritto amministrativo. La letteratura in entrambe le discipline è stata individuata sia all'interno della critica contemporanea sia, dove possibile, in sede storica: in particolare si è cercato di individuare testi coevi alle regole, oppure testi posteriori ma pubblicati nel periodo definito dai casi studio. Questo approccio, come dimostra il paragrafo 1.3.2, ha permesso di individuare una letteratura ibrida, costituita da alcuni testi che già integrano, nelle fonti o nella formazione dell'autore, competenze edilizie e giuridiche. Si è così cercato di costruire un

---

<sup>47</sup> Occorre fare una precisazione rispetto alle scelte linguistiche interne alla tesi. Questa ricerca si avvale di letterature e fonti in italiano, inglese, francese e portoghese. Si è deciso di tradurre le citazioni in lingua francese e portoghese, in quanto si assume che non siano lingue di conoscenza generale. Le citazioni in inglese, invece, sono mantenute in originale, tranne dove si tratti di un inglese desueto che richieda anche una trasposizione, e non solo una traduzione, ai fini della comprensione. Si è però ritenuto opportuno utilizzare termini nelle lingue originali nei casi in cui al termine corrisponda un ben determinato significato che, utilizzando la forma aggiornata del termine o nella traduzione in italiano, andrebbe diversamente perso.

approccio interpretativo capace di far emergere le specificità e le caratteristiche di ciascuna regola.

Il metodo di analisi delle regole si fonda sul ragionamento che la disciplina del diritto a costruire avvenga attraverso l'individuazione e prescrizione di un dispositivo (vedi § 1.3.4), vale a dire di uno strumento di natura edilizia (elemento, sistema tecnologico o distribuzione). Il processo di indagine si muove con due modalità parallele e integrate: da un lato, per mezzo delle letterature selezionate, si ricostruiscono le cause che hanno richiesto l'introduzione del dispositivo. Il dispositivo, in quanto strumento di natura edilizia, viene tradotto in disegno: è questo un metodo innanzitutto euristico, e solo in un secondo momento, nella fase di restituzione, assume funzioni descrittive. La funzione del disegno non è pertanto quella di accompagnare il contenuto della norma affinché sia più comprensibile, ma esprimere per via geometrica anche quelle componenti che non appaiono per mezzo della forma testuale. Sul disegno prendono forma tanto gli aspetti edilizi quanto quelli giuridici.

Infine, di ciascuna regola vengono tracciate, in modo episodico e senz'altro non esaustivo, alcune applicazioni posteriori al periodo in cui fu codificata la regola. L'obiettivo di tale antologia è dimostrare come la stessa regola continui, a distanza di tempo, a implementare il modello di città incorporato anche all'interno di contesti normativi e culturali ormai mutati, dando luogo a forme architettoniche e urbane determinate e coerenti con le finalità ricercate all'origine.

### **Andare alle origini: la prospettiva storica**

La necessità di elaborare una ricerca "alle origini" delle regole trova un nutrito riscontro all'interno della letteratura. Franco Mancuso legittima la scelta di indagare le origini dello zoning perché solo in quel contesto le caratteristiche dello strumento si sarebbero potute «rivelare in modo esplicito e documentabile, potendovi leggere sia la dichiarazione degli obiettivi e delle motivazioni, che il riferimento a una precisa struttura di potere» (Mancuso 1978:25). Emily Talen riprende il medesimo ragionamento rispetto alle origini dei *building code*: «Surveying this history, it often seems as though the original intent of a rule made sense, and that the history of rules in the United States is the history of losing the connection between intention and outcome» (Talen 2012:posizioni nel Kindle 222-223). Anche Mancuso evidenzia quest'ultimo fenomeno, vale a dire di come «l'assunzione dello strumento» progressivamente prevalichi le istanze che lo avevano generato, portando «a un graduale occultamento della consapevolezza dei suoi obiettivi principali» (Mancuso 1978:25). Nella distorsione prospettica della storia questi aspetti si perdono alle spalle delle prescrizioni e delle procedure, che invece proprio per il loro valore strumentale e normativo vengono applicate e tramandate nel tempo. Lo scollamento che si genera tra retroscena culturale e

strumento normativo provoca quel tipico fraintendimento che la professione dei progettisti lamenta spesso: si continua ad applicare la regola che, in sé, è efficace e ben definita, ma ormai decontestualizzata dal suo ambiente nativo non produce altro che repliche di un progetto di città forse tramontato.

L'elaborazione di una genealogia delle regole, in altre parole, deve essere intesa come strumento di verifica diacronica del presente, facendo proprio un approccio non solo ciceroniano<sup>48</sup>, ma soprattutto in linea con quell'idea muratoriana di "storia operante" (forse mai abbastanza compresa e applicata). L'obiettivo non è infatti quello di attualizzare la regola, vale a dire fare in modo che possa rispondere alle esigenze della contemporaneità adottando un linguaggio e una forma rinnovata. Al contrario, dare spessore alla fonte è fondamentale perché consente di mettere in luce non solo i principi ispiratori delle regole, ma anche i modelli urbani contestuali che generano norme coerenti con il fine di auto-legittimarsi.

L'esigenza di contestualizzare le regole dei regolamenti di costruzione, evidenziando gli aspetti progettuali, deriva anche da una lacuna nelle letterature urbane analizzate: il carattere fortemente episodico delle microstorie rappresentate dai singoli casi studio, oltre a privare il campo d'indagine di una comprensione unitaria e olistica, rende difficile l'estrazione delle singole componenti di significato che costituiscono le regole complesse contemporanee. Il rischio di un'indagine condotta in questi termini è di allocare responsabilità di significato e di finalità in scelte e contesti che non trovano corrispondenza con le forme prodotte dall'applicazione delle regole. Pertanto, si è deciso di risalire al contesto di elaborazione originario al fine di individuare il primo stadio delle regole, su cui poi poter elaborare successive nuove indagini.

Il perimetro temporale dei casi di studio affrontati nella tesi possiede due differenti margini. Il margine antico viene individuato quando l'adozione della regola segna una cesura rispetto alla cultura edilizia corrente, in quanto viene introdotto un modo inedito di costruire e di abitare: le prescrizioni contenute nelle regole, siano esse negative o propositive, provocano nel costruibile e talvolta anche nel costruito l'adozione di nuove forme, nuovi elementi edilizi, nuova modalità di articolazione e assemblaggio, nuove configurazioni. La nuova generazione di edifici costruiti applicando la regola possederà infatti caratteristiche formali e spaziali innovative: le regole responsabili di tale processo possono essere definite morfogenetiche, generatrici di forme. La scelta dipende dal caso stesso, ed è differente per ogni caso.

Diverso invece l'approccio adottato per la definizione del margine temporale recente, margine che va interpretato nell'accezione di confine delineata nel

---

<sup>48</sup> «Historia vero testis temporum, lux veritatis, vita memoriae, magistra vitae, nuntia vetustatis» (Cicerone, *De Oratore*, II, 9, 36)



capitolo introduttivo, vale a dire come luogo di «transizione in cui scompaiono le caratteristiche individuanti e cominciano quelle differenzianti».

Le regole urbane che si affacciano al XIX secolo, dopo la rivoluzione giuridica napoleonica, possiedono il medesimo carattere ibrido “individuante” dei secoli precedenti, in quanto risentono di una differenziazione non ancora definita né completata tra le componenti attinenti la disciplina civilistica della proprietà e le componenti che saranno poi competenza dei regolamenti municipali. Il periodo di assestamento che segue farà sorgere invece le caratteristiche “differenzianti”, generate anche dal processo di elaborazione di componenti altre, prima implicite o non considerate, che andranno ad aggiungersi e a complessificare ulteriormente le regole. Responsabili di questo processo saranno quegli «ingegneri sanitari» predecessori degli urbanisti (Zucconi 1989) che porteranno, Stato per Stato, alla stesura di apposite leggi nazionali dedicate ai principi igienisti dalle quali discenderanno poi le applicazioni locali e i relativi regolamenti. I casi analizzati dalla tesi trovano in questo periodo post napoleonico il limite superiore della periodizzazione, nuovamente frastagliata e differenziata caso per caso.

## 2.2.2 Disegnare per conoscere, conoscere per disegnare

Le regole urbane così selezionate vengono presentate attraverso una narrazione che integra strumenti testuali e rappresentativi: scopo delle illustrazioni è di esplicitare, per mezzo di strumenti geometrici, come la norma stabilisce condizionamenti di natura edilizia attraverso l'adozione del *dispositivo*. Ciascuna scena rappresenta i casi previsti dalla norma, senza però declinarsi in un abaco delle possibili ulteriori interpretazioni e applicazioni.

Nella letteratura delle *urban rules* il supporto illustrativo è presente in tre casi, sotto forma di schema ma a differenti scale di dettaglio. Habraken (2000) affianca le regole della città ordinaria con schemi che rappresentano genericamente il comportamento delle regole: la scelta dello schema come modalità di rappresentazione risponde adeguatamente alla caratterizzazione non particolare dell'ordinario. Più organico l'approccio di Lehnerer (2009), che fa dell'illustrazione la cifra della sua ricerca: ogni *grand urban rule* viene rappresentata attraverso schemi, solitamente minimali, che sintetizzano gli elementi salienti delle regole con una grande varietà di espressioni<sup>49</sup>. Rispetto agli schemi di Habraken, quelli adottati da Lehnerer evocano le modalità di rappresentazione utilizzate nei Form-Based Codes, dimostrando così una maggiore sensibilità alle problematiche connesse a codici solo verbali.

---

<sup>49</sup> Sfogliando le 115 regole, le tipologie di rappresentazione sono le più varie: figure piane (piante o sezioni), assonometrie, prospettive, fotografie o stampe sia vergini sia elaborate con elementi di lettura, diagrammi.

I saggi raccolti all'interno di "Legislating Architecture" (2016) mutuano da Lehnerer il supporto illustrativo, includendo tecniche e modalità che variano in funzione del tipo di contenuto, della scala a cui è indagato, del messaggio da veicolare (descrittivo o interpretativo); diversamente da "Grand Urban Rules", la polifonia rappresentata dai numerosi contributi si esprime senza adottare un codice illustrativo unitario. In alcuni saggi è evidente che la componente illustrativa non si limiti a supporto espressivo della componente testuale, ma veicola ulteriori contenuti non esprimibili per forma testuale.

Tranchant, e diametralmente opposta, la posizione di Sorkin, che deliberatamente compone il "Local Code of a City at 42° N Latitude" senza l'ausilio di schemi né rappresentazioni. La ragione di una tale scelta è contenuta nella postfazione: «il codice riconosce che una visione già concretizzata ostacoli maggiori possibilità di un incentivo aperto a molte interpretazioni» (Sorkin 1993:127). Con questa affermazione è chiaro che Sorkin fraintenda completamente il ruolo del disegno a supporto della normativa: il disegno non serve ad indicare un possibile e preferibile modo di applicare la norma, bensì dimostra quale procedimento edilizio adottare per evitare sanzioni. Il disegno rappresenta il limite, inteso ambivalentemente sia come vincolo alla progettazione, sia come confine delle scelte che possono essere operate in fase progettuale. La discrezionalità compositiva del progettista infatti non viene minimamente intaccata né messa in discussione dal disegno, anzi, grazie al disegno il professionista può scegliere consapevolmente in quale misura avvicinarsi ai massimi o superare i minimi previsti per legge. E qualora ci sia la sensazione che i vincoli imposti dalla norma riducano o impediscano l'azione del progettista, è con il disegno che lo si può dimostrare.

Letti sotto questa luce, i disegni a prima vista eccessivamente didascalici delle *maison de Paris* di Fredet (2003) assumono una dimensione avanguardistica: ogni tavola diventa un abaco grafico di come i limiti normativi e tecnologici abbiano condizionato lo sviluppo delle tipologie residenziali parigine a partire dal XVI secolo. L'insieme dei limiti viene rappresentato da Fredet utilizzando metodi di rappresentazione sia piana sia tridimensionale, con una scala di dettaglio assimilabile ad uno stadio esecutivo del progetto<sup>50</sup>.

Rispetto ad una rappresentazione schematica, sintetica ma generica per definizione, il disegno tecnico consente di fornire maggiori informazioni. In primo luogo, per un fattore di misurabilità: in una rappresentazione piana (sezione, pianta e prospetto) i rapporti dimensionali e proporzionali tra il *dispositivo* e l'edificio sono quantificabili. Inoltre, il disegno tecnico consente di dettagliare maggiormente gli aspetti costruttivi specifici, senza diventare particolare.

---

<sup>50</sup> Un *working drawing* nella definizione di Spiro e Ganzoni: «The working drawing is a technical tool: factual, binding, and precise. It does not veil or embellish anything; it is not meant to be interpreted, but instead, clearly read. The symbolic language it uses must hold to norms and conventions». (Spiro e Ganzoni 2013:6-7)

## **Il metodo grafico**

Pertanto, il metodo grafico elaborato per questa tesi consiste nella rappresentazione, tramite sezione o prospetto, dell'applicazione del dispositivo della norma su un edificio fittizio. L'edificio possiede il massimo delle connotazioni possibili e legittime per collocare il dispositivo, e quindi la *regola urbana di costruzione*, nel suo contesto originario, restituendo spessore e soprattutto volume.

Questo aspetto viene ulteriormente amplificato dall'inserimento della sezione (o prospetto) all'interno di uno scorcio urbano prospettico. Benché la prospettiva privi la rappresentazione urbana del requisito di misurabilità, rendendo impossibile un confronto metrico con la scala architettonica, è stata adottata per mantenere la percezione della dimensione urbana insita nella definizione stessa di *regola urbana di costruzione*.

La scelta della prospettiva, inoltre, può essere giustificata anche da un punto di vista metodologico. Innanzitutto, la norma stabilisce quali parametri siano controllabili in termini quantitativi: il *dispositivo* opera a scala architettonica, e unicamente a quella scala sono definite le sue dimensioni. Le metriche del contesto non appartengono alla norma, non ne sono vincolate (benché ne vengano influenzate per effetto cumulativo), e come tali devono possedere una rappresentazione che renda evidente questa differenza. Del resto, ne va della spendibilità della norma, in quanto deve poter essere applicata in qualsiasi contesto.

A questa considerazione si lega la seconda motivazione metodologica che ha portato a scegliere una prospettiva in luogo di un'assonometria: se l'obiettivo di questa indagine fosse di misurare gli effetti, e se quindi le regole selezionate fossero specifiche di un luogo anziché generatrici, sarebbe sensato poter dimostrare attraverso gli strumenti della rappresentazione se i principi e le finalità sottese alla norma si verificano nei rapporti con un contesto reale. In quel caso sarebbe più opportuno servirsi di viste assonometriche.

## **Legenda delle rappresentazioni**

Per conferire uniformità alla tesi, tutti i disegni contenuti nei vari capitoli possiedono la medesima veste grafica:

- in nero è rappresentato, secondo le convenzioni grafiche, l'elemento generatore della regola, solitamente una proprietà differente da quella dove si applica la regola;
- in grigio è raffigurato, secondo le convenzioni grafiche, il contesto fittizio di ambientazione;

- l'arancione invece rappresenta il *dispositivo*. In virtù della definizione foucaultiana di *dispositivo* come insieme eterogeneo, il colore arancione viene adottato sia per gli elementi architettonici o i sistemi di elementi previsti dalla norma, sia per i *dispositivi* concettuali come le lunghezze, che vengono rappresentate sotto forma di quote, indicando l'azione della norma;
- le misure che accompagnano le quote sono riportate adottando l'unità di misura originale utilizzata dalla norma, benché nella narrazione testuale sia prevista un'equivalenza con il sistema metrico decimale ai fini di una migliore comprensione. Tale scelta non deve essere intesa come scrupolo filologico e forse pedante di una restituzione completa del contesto originale. Come scrive Fredet, i termini delle unità di misura fanno riferimento ad una scala fortemente umana della costruzione, in quanto ciascuna unità richiama i gesti e gli attrezzi usati dall'uomo (Fredet 2003). Non solo, tutto il lessico impiegato tanto nelle diciture legislative quanto nei commentari evoca un immaginario di esperienze tratte dal quotidiano, che restituisce la dimensione comunitaria entro cui vengono stabilite le regole comuni: è precisamente la caratterizzazione identitaria dell'urbano come luogo di relazioni. Esprimere le dimensioni dei dispositivi esclusivamente tradotte all'equivalente decimale, benché non sempre possibile<sup>51</sup>, comporterebbe la perdita di una chiave di lettura sia dell'edificio e delle sue caratteristiche, sia della scala urbana e delle sue regole<sup>52</sup>. In questi termini, disegnare le norme con le connotazioni anche terminologiche del contesto che le ha generate consente di ristabilire il legame con il territorio urbano: la cesura che evidenzia Decandia (2008), individuabile nell'abbandono delle regole consuetudinarie che dimostravano un atto di appropriazione del territorio da parte di una comunità, viene in qualche modo appianata stabilendo un legame tra il testo della norma e il suo contesto d'origine.

---

<sup>51</sup> Che le norme indagate siano il prodotto di un contesto specifico, e siano finalizzate a regolare quel medesimo contesto lo dimostra il fatto che molti termini, usati per quantificare le dimensioni, siano attinti da un immaginario collettivo e quotidiano a cui tutti i componenti della comunità possono far riferimento. Tuttavia, mentre le dimensioni dei dispositivi vengono espresse utilizzando unità di misura codificate, per dare indicazioni di massima sulle dimensioni lasciate alla discrezione del costruttore vengono invece impiegati termini di paragone difficilmente quantificabili. Emblematico è il ricorso alla dimensione di un gatto, ricorrente nelle fonti parigine: Desgodets richiama spesso le dimensioni dell'animale come sagoma massima o minima ammissibile, ad esempio per realizzare una *tour du chat* (Desgodets 1748); lo stesso riferimento è documentato anche nelle fonti ecclesiastiche parigine del XV secolo indagate da Le Maresquier (Le Maresquier 1998).

<sup>52</sup> Si veda a questo proposito quanto scrive Fredet: «des bâtiments doivent être restitués dans l'unité de mesure d'origine, sous peine de rendre impossible la lecture des leurs standards, modules, proportions, ratio harmoniques [...]. Perché, toise, pied et pouce retrouvent ici leur origine pratique, leur *taille* en quelque sorte, profondément ancrée dans leurs relation à l'homme, à sa maine, à son coude, à son pied - en un mot au déploiement de ses gestes et au maniement de ses outils» (Fredet 2003:21)

## Conclusioni sul metodo grafico

La scelta di tradurre in disegno i contenuti delle norme si è presentata come un'esigenza già in fase esplorativa: il disegno ha il potere di rendere visibili i rapporti tra gli oggetti, conferendo caratteristiche geometriche alle proporzioni, ai vincoli, alle gerarchie e alle dimensioni dello spazio. Applicato alla dimensione legale, che per tradizione in Europa ricorre al disegno solitamente con funzione probatoria<sup>53</sup>, lo strumento grafico si fa stele di Rosetta, riducendo sia le distanze con la disciplina del progetto sia il lasco interpretativo: preciso, puntuale, metrico e misurabile, il disegno chiarisce in modo inequivocabile le modalità di costruzione del dispositivo.

La componente grafica non deve essere intesa solo come una procedura di legittimazione della validità del metodo, agendo come supporto descrittivo ed esplicativo del contenuto della norma, ma è prima di tutto un procedimento euristico.

In altri termini, il disegno è funzionale a tutto il processo di ricerca. In fase di lettura e analisi, infatti, è uno strumento interpretativo ed analitico: durante la concettualizzazione dei documenti letti, gli appunti sono presi sotto forma di scritto e soprattutto sotto forma di disegno. Questa fase è fondamentale, in quanto consente di elaborare ipotesi e ragionamenti. L'impostazione del disegno, la scelta della vista e del metodo più efficaci e significativi per rappresentare il ruolo del *dispositivo* appartengono a questa fase, essenzialmente progettuale.

La restituzione consegnata alle pagine di questa ricerca, invece, assume la funzione di sintesi delle scelte operate durante l'analisi: diventa narrazione grafica e manifestazione dei contenuti impliciti ed espliciti della norma originale.

---

<sup>53</sup> E non solo in sede contemporanea: Walter Leonardi, nella sua tesi di dottorato, ha magistralmente portato in luce molti disegni probatori a supporto dei processi relativi al conferimento del diritto di asilo, che furono intentati nell'arco del XVIII secolo presso il Senato del Piemonte (Leonardi 2016).

## **Parte II**

# Capitolo 3

## A debita distanza

### 3.1 Il confine tra proprietà private come luogo normativo

Il muro in comproprietà, costruito sul confine, è un oggetto urbano complesso: è innanzitutto un elemento edilizio, ma anche un concetto legale e uno spazio di confronto. Muro libero, eretto come demarcazione verticale di una proprietà privata, oppure setto portante di due edifici addossati a ciascun lato, il muro in comproprietà nell'Europa occidentale è stato oggetto di un'applicazione estesa e di una regolamentazione particolare. La sua natura lo porta infatti, per definizione, a separare e congiungere due distinti proprietari, entrambi interessati nel godimento e preoccupati dalla manutenzione del medesimo bene. Azioni contrapposte e complementari che descrivono la relazione mutuale tra i due confinanti, caratterizzata spesso da un tono conflittuale: ciascuno si sente infatti legittimato ad utilizzare il muro in comproprietà come se appartenesse a lui soltanto, costruendovi sopra cosa voglia, ma cercando al contempo di evitare che il dirimpettaio faccia altrettanto perché consapevole del fastidio che quest'azione provocherebbe.

Per questo sul muro in comproprietà si scrivono regole che limitano la facoltà di costruire; presto ci si renderà conto che i dispositivi adottati per questo scopo possono servire anche a raggiungere altre finalità, che esulano dal rapporto tra vicini ma sfruttano questa interazione come garanzia di applicazione. *Mur moitoyen* nella Parigi del XVI secolo, *party wall* nella Londra del XIII, ai due lati della Manica (quale miglior confine?) il muro in comproprietà viene adottato come dispositivo urbano per disciplinare questioni di interesse privato e pubblico.

I legislatori parigini dello Châtelet, responsabili della redazione della "Coutume de la Ville Prevosté et Vicomté de Paris" pubblicata a Parigi nel 1510 e poi rivista nel 1580, affondano le mani nel diritto romano per risolvere i conflitti tra confinanti (Carvais 2012a). Ma lo fanno fornendo un'interpretazione originale e propriamente consuetudinaria (Gambaro 1975:58), che non si limita ad aderire

al diritto romano, bensì introduce dispositivi edilizi propri. Le regole urbane elaborate a Parigi possono dirsi propriamente “di costruzione”, in quanto possiedono prescrizioni edilizie misurabili che determinano come quantificare e dimensionare le limitazioni al diritto a costruire. Il processo di elaborazione avvenne per fasi successive e concatenate di ibridazione tra sapere legislativo e conoscenza edilizia, abbinamento senza il quale sarebbe stato impossibile pervenire a regole tanto puntuali quanto valide per entrambe le discipline.

Anche Londra, durante il XII secolo, opera al confine tra proprietari finitimi. A differenza di quanto avverrà in Francia, tuttavia, il confine è qui inteso come luogo di congiunzione tra proprietari, chiamati ad un sostegno mutuale e reciproco. Il regolamento di costruzione elaborato dal primo cittadino di Londra Henry Fitz-Ailwyn mira ad adottare misure a prova di fuoco, tra cui l’uso categorico di *party wall*. Dove *party* va inteso alla lettera: il muro doveva essere innalzato precisamente sulla mezzeria del confine, incidendo per metà su una proprietà e per metà sull’altra. La difesa della città dal fuoco, vero nemico urbano, si sarebbe dovuta costruire su un rapporto mutuale tra vicini di casa.

I due casi presentati in questo capitolo, pertanto, raccontano il confine tra privati come luogo di separazione e di unione, luogo dove disciplinare le dispute di vicinato, luogo infine dove l’urbano diventa norma e regola un nuovo modo di essere urbano. Ma il confine diviene anche un luogo di incontro: è ibridazione continua e ripetuta tra saperi, diritto e costruzione si confondono nell’applicare principi con strumenti che appartengono ora all’uno, ora all’altra. Gli effetti di una tale commistione si ripercuotono nelle pratiche professionali (in tribunale e in cantiere), nell’insegnamento presso le università, nel quotidiano comunitario, fino a farsi cultura nazionale codificata e trasmessa alle generazioni successive.

Quest’ultimo aspetto rappresenta forse la ragione principale che ne ha determinato la scelta. I due casi possono infatti dirsi emblematici, in quanto testimoniano due diversi approcci della cultura normativa edilizia in Europa tanto importanti da avere ricadute anche sul presente: sul lato continentale, il diritto napoleonico, erede della Coutume, si cristallizza nella sua definizione codicistica e smette di occuparsi di vicinato, demandando le competenze di dettaglio ai regolamenti municipali che saranno poi edilizi; il muro *moitoyen* perderà di importanza, oltre il Codice Civile, oscurato sempre più dal dispositivo della distanza.

Oltre Manica, invece, l’articolazione giurisprudenziale in casi porta nella direzione opposta: il tema viene affrontato e ridiscusso a più riprese, chiamando i tribunali ad esprimersi in tentativi continui di adattamento alle condizioni mutate del contesto urbano, nonché delle tecniche edilizie capaci di sostenerle. La mancanza di una cesura forte come quella napoleonica porta il *party wall* ad una applicazione fortunata ed estesa fino alla contemporaneità, tanto da richiedere nel 1996 un Atto dedicato.



Il capitolo possiede un'impostazione prevalentemente monografica. La prima parte analizza e racconta il ruolo che le servitù urbane della Coutume de Paris del 1580 ebbero nella definizione di regole urbane di costruzione, e come poi queste regole, via via sempre più ibridate tra diritto e costruzione, abbiano dato origine alle norme che regolano le confrontanze nei Codici Civili contemporanei. Il caso britannico del *party wall* viene invece offerto come controparte parallela, andando ad occupare la seconda sezione del capitolo: probabile fonte ed ispirazione dei giuristi dello Châtelet che redassero la Coutume del 1510, esprime una differente adozione del medesimo dispositivo edilizio e giuridico, e soprattutto come questo conduca ad esiti significativamente diversi all'interno del modello giuridico di common law. Entrambi i casi testimoniano un processo metamorfico attraverso il quale la vicinanza tra confinanti genera dispositivi cautelativi di protezione, vale a dire strumenti edilizi, giuridici e sociali capaci di limitare i conflitti tra confinanti collocandoli a distanza. A debita distanza.

### 3.2 Il *mur moitoyen* a Parigi

La disciplina edilizia del muro in comproprietà trova nella Francia bassomedievale e poi moderna un'applicazione estesa e condivisa (Harouel 1993). La regolamentazione che si fa a Parigi, capitale e città di riferimento soprattutto per il Nord della Francia sul profilo giuridico<sup>54</sup>, assume però un carattere di riferimento (Carvais 2012a). Il *mur moitoyen*, infatti, è oggetto di una regolamentazione particolare, dovuta alla sua natura duale e alla sua collocazione sul confine proprietario. Sui mattoni che lo compongono si possono leggere relazioni urbane di varia natura: relazioni tra i due confinanti, intime e spesso esacerbate; relazioni tra questi soggetti privati e la città, controparte interessata ad un'amministrazione controllabile; infine, relazioni tra chi è chiamato a scrivere le regole, per il controllo del muro, e chi le applica, costruendo il muro e interfacciandosi direttamente con i proprietari (del resto, anche chi scrive le regole si interfaccerà con i proprietari, quando andranno in tribunale per risolvere contenziosi legati alla non applicazione delle regole).

Il *mur moitoyen*<sup>55</sup> è un elemento urbano fortemente normativo, in quanto collocato sul confine e rappresentazione materica del confine (Sferrazza Papa 2017), ma è anche un luogo di incontro e di confronto. In particolare, la disciplina parigina del *mur moitoyen* racconta fasi successive di confronto tra soggetti diversi, un amalgama di saperi e conoscenze che porta alla scrivere regole ibride. Si possono riconoscere, e così saranno raccontate, tre fasi di ibridazione nel processo che conduce le regole urbane dalla Coutume (1580) al Codice Napoleonico (1804):

- la prima si apre con la stesura della Coutume riformata e termina con la sua pubblicazione, nel 1580. È il diritto che attinge dal sapere edilizio strumenti che possano attuare, in modo verificabile e misurabile, i principi che regolano i rapporti di vicinato: è la codifica dei dispositivi inerenti le distanze. La norma così elaborata valica l'indicazione del lecito e fornisce precisazioni edilizie da adottare puntualmente in casi determinati. È da questo processo di confronto e

---

54 Sul profilo giuridico, la Francia dell'Ancien Régime presenta una duplice caratterizzazione: a Nord vige un modello giuridico di tipo consuetudinario, con Coutume diverse da città a città, e la Coutume di Parigi che fa da «reference» (Carvais 2012a); il Sud della nazione, invece, segue una tradizione giuridica più aderente al diritto romano, assegnando un ruolo minore al diritto locale. Per approfondimenti: Gambaro 1975, pp. 57-59; Harouel 1993, p. 189 e seguenti. Harouel tuttavia osserva che, nonostante le due aree giuridiche, il diritto edilizio possiede un carattere unitario: tanto a Nord quanto a Sud il sistema della mitoyenneté è riconosciuto e applicato (Harouel 1993).

55 La dicitura moitoyen è una versione antica del francese contemporaneo mitoyen. Tuttavia, è quella utilizzata all'interno della Coutume (1510 e 1580). Si è deciso di mantenere la grafia originale proprio perché richiama la concezione cinquecentesca di comproprietà, ma soprattutto perché esprime il carattere ibrido, gravato da interessi pubblici e privati, delle servitù urbane che ne disciplinano costruzione e applicazione. Per questa stessa ragione il termine assumerà la grafia contemporanea all'interno del § 2.2.6, dedicato all'integrazione delle norme della Coutume nel Codice Civile Napoleonico.

ridefinizione che scaturisce una Coutume «aperta, permeabile a tutte le pratiche» (Carvais 2012a:337). Se ne parlerà nel § 3.2.1

- La seconda fase di ibridazione viene testimoniata da «Les Loix des Bâtiments», scritto da Antoine Desgodets e curato da Martin Goupy (1748). Il diritto consuetudinario viene applicato dalla comunità parigina, che ne restituisce interpretazioni e un gergo proprio. Alla disciplina edilizia e alla pratica forense si aggiunge la comunità, che diventa essa stessa fonte del diritto. Verrà approfondito nel § 3.2.2
- Infine, la terza fase di ibridazione viene letta negli articoli del Codice Civile Napoleonico (1804). È testimonianza di un dibattito, alimentato dai commentatori alla Coutume con differenti formazioni, che si unisce alle consuetudini giuridiche e a quelle edilizie. Racconta l'esito di una conoscenza ormai mista, transdisciplinare, che viene selezionata per diventare il modello di riferimento del nuovo diritto. È discussa nel § 3.2.6

Questo lungo processo contribuisce alla costruzione di un'infrastruttura teorica, sia normativa che edilizia, volta a legittimare il dispositivo urbano della distanza, conducendolo come elemento essenziale al governo dell'edilizia privata in città fino al presente.

### **3.2.1 La Coustume de la Ville Prevosté et Vicomté de Paris (1580): caratteri documentali**

“Coustume” significa consuetudine, tuttora riconosciuta come fonte del diritto. La consuetudine è una modalità legislativa non scritta, che riconosce un valore sociale e una funzione coercitiva in determinati comportamenti replicati dalla collettività, detti usi; la consuetudine trova origine prevalentemente nei tribunali. In realtà, spiega Olivier Martin, il giudice propriamente non codifica la Coutume: è “consuetudine” un sapere normativo che preesiste e viene applicato, ed eventualmente confermato caso per caso, in sede di processo (Martin 1914)<sup>56</sup>. Così facendo, ogni volta il giudice aggiunge una precisazione ulteriore all'insieme delle applicazioni della norma consuetudinaria, che trova nel caso particolare un riscontro e un precedente a cui ricorrere. Al tempo stesso, la continua rielaborazione del procedimento consuetudinario fa sì che la medesima prescrizione non solo si confronti con situazioni differenti per collocazione locativa e temporale, ma assuma da queste nuove risorse che ne confermano la legittimità al tempo e nella comunità che la applica. Ogni Coustume, pertanto, è

---

<sup>56</sup> Nonostante l'età del prodotto storiografico, la “Histoire de la Coutume de la Prévôté et Vicomté de Paris” composta da Olivier Martin nel 1914 continua ad essere un riferimento imprescindibile anche dagli studiosi recenti, quali ad esempio Carvais (2012) e Le Maresquier (1998).

un prodotto fortemente legato al contesto che la genera e alla comunità che abita quel contesto.

È quindi comprensibile come nella Francia bassomedievale del Nord ogni comunità dotata di un tribunale possedesse una propria Coutume (Martin 1914). Parigi non fa eccezione: sin dalla fine del XIII secolo la capitale di Francia si dota di un corpo di leggi locali che ha giurisdizione sulla sua viscontea e prevostura. È però a partire dal XVI secolo che questo corpo assume una codificazione scritta (Martin 1914): una prima versione viene pubblicata nel 1510, per poi essere rivista, corretta e ampliata nella successiva versione del 1580<sup>57</sup>. I legislatori dello Châtelet, autori di entrambe le versioni (Martin 1914), fecero ampio riferimento al diritto romano (Martin 1914; Carvais 2012a).

Per porre un limite ai conflitti tra vicini, un fenomeno confinato alla vita privata che intaccava sempre più anche la sfera pubblica<sup>58</sup>, i legislatori dello Châtelet guardarono ai “rapporti di vicinato”, che costituiscono una componente ricca del diritto privato romano (Solidoro 2017): il principio su cui si fondano consiste nel garantire il più possibile l’esercizio del *dominium* da parte di ciascun proprietario. Chiaramente, questo comporta l’individuazione di compromessi tra i due confinanti, soprattutto quando l’azione conseguente a tale esercizio si propaghi o abbia effetti anche sulla proprietà adiacente: il dramma delle “immissioni” viene affrontato operando sul discrimine tra uso normale del bene e atto emulativo, vale a dire eseguito con lo scopo unico di danneggiare il vicino; i rapporti di vicinato si traducono, per il proprietario che subisce l’azione, in limitazioni al proprio diritto dominicale.

Limitazioni che investono a tutto tondo il *dominium*, compreso l’esercizio della facoltà di costruire. È in questo frangente che lo *jus aedificandi*, facente parte del diritto proprietario, fu vincolato attraverso l’assoggettamento tra un fondo e l’altro, istituendo alcune servitù legali: furono così normati lo stillicidio di un tetto sul fondo adiacente (*servitus o iura stillicidiorum*), l’immissione di travi (*servitus tigna immittendi*), l’apertura o la non occlusione di finestre (*iura luminum e servitus ne luminibus officiatur*), la tolleranza o l’intolleranza di costruzioni in altezza che tolgano vista o luce (*servitus altius -non- tollendi*).

---

57 Gli studi di Olivier Martin, in realtà, danno conto di una terza versione della Coutume definita come “très ancienne Coutume de Paris”, di cui non esisterebbero versioni documentali ma solo citazioni e rimandi da altri documenti coevi. Ai fini della presente ricerca, come verrà spiegato nel paragrafo successivo, serve a poco risalire ulteriormente nella genesi del documento: gli articoli che contengono le prescrizioni edilizie, che saranno poi ricollocate nel Codice Civile Napoleonico, fanno la loro comparsa solo a partire dall’edizione del 1580.

58 La Parigi che si affaccia al XVI secolo è una città in forte crescita demografica: la popolazione urbana cresce del 50% durante il XV secolo fino al 1500, quando si stima che dentro la città risiedano 150.000 persone. Nei successivi cinquant’anni la crescita raddoppia, con un incremento repentino che porta nel 1565 la popolazione a toccare il picco di 294.000 abitanti (Fierro 1996). I ricorsi in tribunale per tematiche inerenti i rapporti di vicinato, nel periodo antecedente la redazione della Coutume (XV-XVI sec), sono confermati dalle ricerche di Olivier Martin (1914); anche le ricerche di Le Maresquier parlano dei numerosi ricorsi in tribunale, testimoniati negli archivi ecclesiastici della seconda metà del Quattrocento parigino (Le Maresquier 1998).

Tuttavia, tutte le norme presenti nel Corpus Iuris Civilis si limitano a stabilire cosa sia lecito fare ad un proprietario. Alle spalle di tali prescrizioni, applicate sì ad una scala prettamente architettonica ma in forma di norma comportamentale, ci sono interessi di ordine sociale: ridurre l'arbitrio dei proprietari promuove la protezione delle libertà degli altri proprietari privati e la salvaguardia del benessere della comunità (Solidoro 2017:282).

La disciplina parigina dei rapporti di vicinato, che quindi contiene prescrizioni vincolanti la costruzione privata, varia sensibilmente tra l'edizione del 1510 e quella riformata del 1580. Il capitolo che li norma, denominato "Servitù urbane", si colloca nella Coutume del 1510 tra gli articoli 79 e 91, mentre nell'edizione successiva il capitolo verrà esteso a 36 articoli, compresi tra il 184° e il 219°.

Le differenze riguardano sia i contenuti, sia le modalità con cui vengono espressi i vincoli. Innanzitutto, le servitù codificate nel 1510 si occupano esclusivamente di alcune questioni legate al *mur moitoyen*, quali la costruzione sopra il muro, la sua bucatura o demolizione e l'immissione di travi. Soltanto le prescrizioni sulle travi contengono indicazioni edilizie, che non verranno sostanzialmente modificate nella versione riformata del 1580 (si veda il § 2.2.3, artt. 206-208). Tuttavia, se comparate con gli articoli che saranno introdotti successivamente, è evidente che ci sia uno scarto: gli articoli 88, 89 e 90 dell'antica Coutume si limitano ad indicare con precisione la tipologia di dispositivi richiesti a rinforzo del muro, interessato dall'immissione di travi, ma non forniscono indicazioni metriche sulle caratteristiche dimensionali di tali dispositivi<sup>59</sup>.

L'edizione del 1580 introduce numerose innovazioni, sia nella struttura tassonomica del documento, sia nelle fonti che assume, sia infine nella forma delle norme. I 36 articoli del Titolo IX dedicato alle "Servitù urbane", infatti, dettagliano in modo puntuale e specifico i casi in cui il confine possa generare conflitto tra vicini. La tassonomia delle regole segue i casi di immissione previsti dal diritto romano, facendo corrispondere ad ogni tipologia di immissione parti dell'edificio assimilabili con funzioni produttive.

Gli elementi su cui agisce il regolamento vengono ampliati: il muro viene considerato nel suo duplice regime proprietario, *moitoyen* (che occupa comunque

---

<sup>59</sup> Gli articoli 88, 89 e 90 pongono alcune questioni interessanti all'interno della Coutume: contengono infatti indicazioni edilizie, ma le esprimono in modo radicalmente diverso dai successivi articoli della Coutume riformata. Indicano un primo contatto con la disciplina edilizia, sebbene il risultato sia ancora molto vicino alla forma canonica della norma consuetudinaria. Si pongono come un'eccezione peculiare all'interno degli articoli delle Servitù urbane. Esiste però un elemento che ha suscitato interesse: il termine usato per indicare le mensole prescritte, *corbeau*, ricorre anche nella forma anglosassone *corbel* (il termine viene indicato dal Dictionnaire du Moyen Français come altra versione più ricorrente di *corbeau*), col medesimo significato, usata nella Fitz Ailwyn Assize, risalente al XII secolo (trattata nel cap. 2.3). Interessante notare che la redazione della Coutume antica (già riedizione di un'ipotetica versione precedente, la Coutume antica antica, citata da Olivier Martin) avvenga a pochi decenni dal termine della Guerra dei Cent'Anni (1337-1453). Pur non avendo riferimenti a studi che confermino questa ipotesi, sarebbe interessante indagare se non si tratti di una forma antica di circolazione di strumenti normativi, assunti dai regolamenti londinesi (che pure adottavano il regime di *mitoyenneté*) e tradotti nel modello normativo parigino.

la maggior parte della Coutume) e posseduto da un solo proprietario; su questa prima ambivalenza si innesta un secondo elemento, le aperture, che sono disciplinate a seconda della tipologia di muro su cui vengono realizzate: il muro si configura come elemento portante di tutta la disciplina edilizia della Coutume.

La Coutume riformata però interpreta in modo originale il tema delle immissioni, subordinando la facoltà edificatoria del privato proprietario alla realizzazione di dispositivi edilizi, che assumono funzione di filtro. Dispositivi che hanno caratteristiche dimensionali precise, sono misurabili e verificabili, e dimostrano una conoscenza della pratica edilizia molto avanzata per la formazione di un giurista: è evidente che la redazione degli articoli sia avvenuta con il contributo dei professionisti della costruzione, che sarebbero poi stati anche i principali fruitori di tale regolamento, al fianco dei giuristi (Carvais 2012a).

La Coutume del 1580 è quindi un prodotto interdisciplinare che testimonia una forte ibridazione con la disciplina edilizia. Con lo strumento della servitù, che assoggetta una proprietà all'altra, e indirettamente un cittadino al suo vicino, costringendo ciascun proprietario a negoziare la propria libertà edificatoria con l'interesse del vicino di casa, la Coutume pone un freno ai conflitti di vicinato.

### **3.2.2 Les Loix des Bâtimens (1748). Dalla norma alla regola d'arte**

Tra i numerosi commentatori della Coutume de Paris, Antoine Desgodets (1653-1728) può forse essere ritenuto tra le figure più accreditate, e non solo presso i giuristi, come ci si aspetterebbe da un commentatore, ma anche nell'ambiente della costruzione edilizia. Per la verità ci si dovrebbe stupire del contrario: Desgodets era infatti architetto del re, docente all'Accademia reale d'Architettura di Parigi. Tra il 1723 e il 1725 tenne un corso sulle servitù urbane disciplinate dalla Coutume di Parigi: i futuri architetti di Francia sarebbero dovuti essere esperti anche in cosa fosse lecito costruire. Una scelta condivisibile se si pensa alla vasta diffusione che ebbe la legge consuetudinaria parigina nel nord della Francia.

«Il suo corso era così pratico e utile agli esperti e ai costruttori di edilizia ordinaria che fu ricopiato e conservato nelle biblioteche dei giuristi e tra le mani dei costruttori» (Carvais 2012a:343). Il testo preparatorio del corso verrà pubblicato un ventennio dopo, grazie alla curatela di Martin Goupy, che lo diede alle stampe nel 1748 col titolo “Les loix des bâtimens, suivant la Coutume de Paris”, aggiungendo alcune note aggiornate a ulteriore commento. Il successo fu immenso: divenne «il libro fondativo del diritto privato della costruzione» (Carvais 2012a:343), «fu spesso citato dagli avvocati e divenne la bibbia dei giudici» (Carvais 2012b:481)<sup>60</sup>. Ancora Carvais riporta come l'autorevolezza del

---

<sup>60</sup> Il che è ben comprensibile: ogni articolo, insieme ad un commento tecnico edilizio, viene affiancato da numerosi casi emblematici a supporto del commento, che spesso coprono un arco temporale ampio e variegato. Per un giudice, così come per un avvocato, “les Loix des bâtimens” erano un'ottima antologia di casi a cui fare riferimento ogni qualvolta si fosse trattato di prendere decisioni sulla costruzione urbana.

prodotto ibrido, edilizio e giuridico, elaborato da Desgodets fu tale non solo da richiedere altre tredici edizioni nel secolo seguente alla prima pubblicazione, ma soprattutto continuò ad essere considerato un riferimento imprescindibile anche a Codice Civile ormai in pieno vigore (Carvais 2012a e 2012b)<sup>61</sup>.

Guida pratica della costruzione ordinaria secondo le leggi parigine, insomma, “Les loix des bâtimens” vanno però anche considerate come un’ineguagliabile testimonianza delle relazioni tra il tessuto urbano di Parigi e i suoi fruitori, la comunità che la costruisce e la abita. Il commentario di Desgodets, infatti, condensa un secolo e mezzo di pratica edilizia attuata sotto l’indirizzo delle servitù urbane: la regola urbana diventa regola d’arte raccogliendo le consuetudini del costruire, le regole tramandate dalle maestranze nei cantieri della *Vicomté* e *Prevosté* di Parigi. Quello che Desgodets insegna ai futuri architetti di Francia è la trascrizione della costruzione materiale di ciascuna regola, la fattibilità tecnica delle possibili interpretazioni legittimate dai giuristi e applicate da muratori e carpentieri.

Il tutto corredato da una terminologia gergale, spiegata in un apposito vocabolario redatto dallo stesso Desgodets e anteposto al commentario, che racconta una seconda e più complessa fase di ibridazione: le fonti non sono più solo il diritto romano e la professione edilizia, riferimenti già della Coutume riformata (1580). A questi si aggiunge la comunità parigina stessa che dimostra di aver fatto propri i dispositivi imposti dalle regole, coniando termini appositi per definirli nel loro insieme o per riferirsi a parti di essi. Del resto, i dispositivi vanno considerati innovazioni tanto per i costruttori che li devono realizzare, quanto per la comunità che ne fa esperienza. Ed ecco quindi che l’apertura alta resa possibile dall’art. 200 diventa la “vista della Coutume” (Desgodets 1748:227), oppure l’intercapedine d’aria prevista come filtro tra muro *moitoyen* e contromuro delle fucine prenderà a chiamarsi *tour du chat* (torre del gatto), così chiamata «perché è sufficiente che vi passi un gatto» (Desgodets 1748:xxix).

La città ordinaria che si costruisce a Parigi diventerà così, grazie alla fortuna che Goupy procura a “Les loix des bâtimens”, modello di riferimento delle città ordinarie di Francia.

---

<sup>61</sup> Per approfondimenti sul ruolo di “Les loix des bâtimens” rispetto al diritto privato della costruzione francese, si veda Carvais 2012a, pp. 340-353; Carvais 2012b, pp. 481-ss.; per quanto riguarda la figura di Desgodets quale docente presso l’Accademia reale d’Architettura, si consulti invece Hermann 1958.

### 3.2.3 Evitare le immissioni: la disciplina del muro moitoyen

La regolamentazione del muro di separazione tra confinanti occupa la parte maggioritaria della Coutume riformata del 1580. Ventidue articoli su trentasei, oltre il 60%, sono infatti dedicati alla definizione dei comportamenti da adottare in merito alla costruzione, alla modifica o alla demolizione di un muro collocato al confine tra due proprietà private. La Coutume individua e disciplina due diversi regimi di proprietà: il muro può essere considerato<sup>62</sup> posseduto da un solo proprietario, oppure appartenente ad entrambi. Il secondo caso, definito regime di *mitoyenneté*, viene affrontato con particolare cura e attenzione all'interno della Coutume. In tutta la Francia settentrionale, del resto, la *mitoyenneté* era trattata in sede di Coutume, sebbene si tratti di un regime proprietario condiviso in tutta la Francia d'Ancien Régime (anche quella meridionale) per quanto attiene la disciplina del diritto edilizio (Harouel 1993).

I legislatori parigini dello Châtelet ne fornirono un'interpretazione peculiare: avvalendosi del regime di *mitoyenneté* affrontarono la piaga urbana dei conflitti tra vicini, richiamando la disciplina delle immissioni propria dei rapporti di vicinato del diritto romano<sup>63</sup>. A differenza però di quanto accadeva nel diritto romano, dove al giudice era lasciato ampio margine decisionale per valutare se un comportamento fosse fondato sulla buona fede o sulla volontà di danneggiare il vicino, gli autori della Coutume riformata introdussero alcuni dispositivi misurabili per prevenire il formarsi di situazioni lesive delle condizioni del muro.

Il principio su cui si fondano le prescrizioni edilizie della Coutume, infatti, è il controllo del potenziale ammaloramento provocato dalle immissioni: umidità e calore sono i due agenti principali da evitare, a cui si aggiungono preoccupazioni

---

<sup>62</sup> Non esistendo un catasto che dettasse dove si collochi il confine proprietario, e di conseguenza a chi appartenga il muro, permane sempre il dubbio. La Coutume, seguendo il diritto romano, individua alcuni indicatori che possano decretare l'appartenenza ad un solo proprietario: la presenza di una falda inclinata a copertura del muro, o di una grondaia, o ancora la presenza di modanature (*filets*: art. 214). In tutti gli altri casi, si presume che il muro sia moitoyen.

<sup>63</sup> Più precisamente, i legislatori dello Châtelet congiunsero la disciplina giustiniana delle immissioni con quella, più frammentaria, del muro in comproprietà. I giuristi ipotizzano che le origini del muro in comproprietà siano da ricondurre al non rispetto dell'*ambitus*, una fascia di pertinenza ampia 5 piedi che separava un edificio dall'altro, dopo l'incendio di Roma del 387 a.C. (Solidoro 2017), oppure che nacque come conseguenza di un'edificazione selvaggia che interessò ogni intercapedine (Monteiro 2010a). Per il diritto privato romano dell'età repubblicana, la *paries communis* costituiva un inedito: fu perciò normata ricorrendo alle norme riguardanti l'istituto della comunione. Ma «nell'ottica romana, la *communio* era una vicenda transitoria, destinata a cessare mediante una divisione; e ciò per la prevalente propensione verso una proprietà individuale dei beni» (Solidoro 2017:303). Tuttavia, il vantaggio economico di poter sfruttare un unico elemento per sorreggere due strutture adiacenti, come è immaginabile, disattese le aspettative dei giuristi antichi. Gli studi di archeologia giuridica compiuti da Catherine Saliou (1998) dimostrano quanto, in età augustea e poi imperiale, la *paries communis* fosse divenuta una pratica ricorrente. Data per assodata la funzione essenzialmente portante del muro condiviso, la preoccupazione dei giuristi romani fu di garantire requisiti per così dire "prestazionali", indicando materiali di costruzione e uno spessore limite di un piede e mezzo (circa 45 cm). La *paries communis* intesa come oggetto giuridico, invece, «si colloca nel quadro delle libertà contrattuali»: è discrezione dei proprietari finitimi concordare se intendere il muro come condiviso, assoggettandolo alle norme della *paries communis*, oppure se mantenerlo sotto la proprietà di uno solo dei confinanti, imponendo all'altro di accettarne la servitù (Saliou 1998:51).



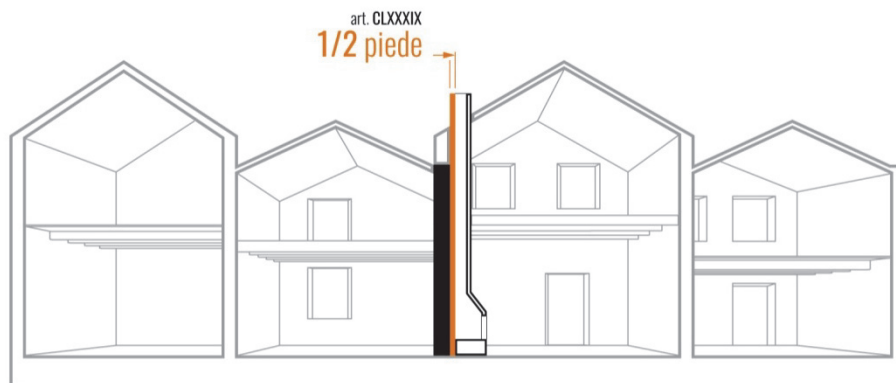
rispetto alla propagazione di incendi e alla stabilità del muro. Le norme adottate dimostrano una conoscenza approfondita dei degradi e dei dissesti che tali agenti possono provocare sulla muratura: i legislatori dettagliano con precisione le possibili sorgenti, assimilabili con funzioni produttive, che devono essere allontanate dal muro *moitoyen* affinché ne sia preservata l'integrità<sup>64</sup>.

## La difesa dal calore

Costituisce immissione, ad esempio, il passaggio di calore attraverso la muratura. Gli art. 189 e 190 disciplinano questa situazione. Il primo si riferisce alla realizzazione di camini e focolai:

*Qui veut faire cheminees et atres contre le mur moitoyen, doit faire contre mur de thuillots, ou autre chose suffisante de demy-pied d'espaisseur.*

Chi voglia fare camini e focolai contro un muro *moitoyen*, deve fare una contromuro di cocci di tegole, o altra cosa sufficiente dello spessore di mezzo piede<sup>65</sup> [16,33 cm]



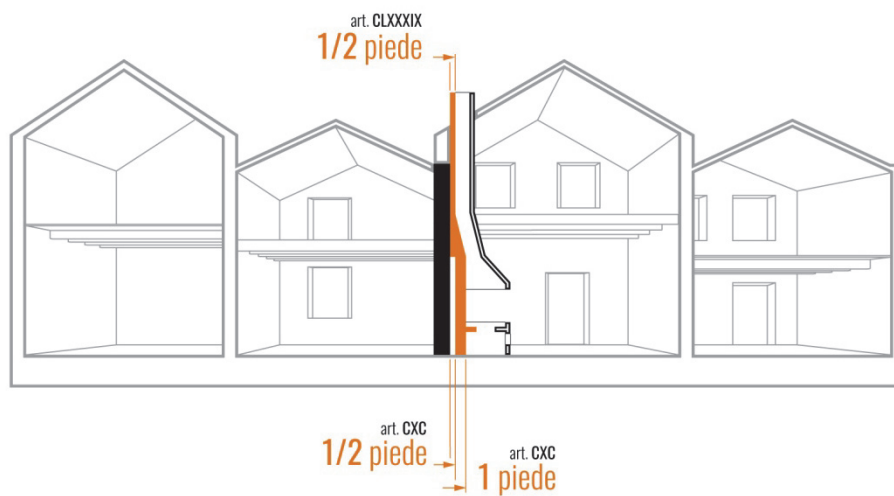
<sup>64</sup> L'allontanamento di funzioni produttive che possano causare disturbo alla quiete dei privati (producendo inquinamento acustico, emissioni maleodoranti o nocive, o il rilascio di liquidi..) è un'azione molto frequente nella storia urbana e urbanistica. Basta pensare alla planimetria di qualunque città europea nell'Ottocento per individuare ai suoi margini i macelli, le carceri, molte attività industriali. Se poi si pensa alle origini dello zoning, raccontate magistralmente da Franco Mancuso (1978) il quadro è completo: la funzione produttiva corrisponde ad una zona, che sul piano regolatore va posizionata ben distante dalle aree residenziali. In anticipo di mezzo millennio sullo strumento dello zoning, le prescrizioni contenute nelle servitù urbane di Parigi potrebbero essere assimilate a strumenti urbanistici: ambiscono a raggiungere un obiettivo finale specifico, e, si vedrà più avanti, possiedono finalità di interesse pubblico. Tuttavia, rispetto agli esiti urbanistici a cui ci ha abituati il XX secolo, la Coutume applica l'allontanamento ad una scala prettamente architettonica, ponendosi in totale alternativa.

<sup>65</sup> Per tradurre l'unità di misura, occorre sapere qual è la dimensione del piede utilizzata dalla *Coutume de Paris*. Facendo riferimento alla unità di misura dell'Ancien Regime, un pollice equivale a 1/12 di un *pied-du-roi* nel sistema della *Toise de l'Écritoire* (valido fino al 1667), per cui vale 2,722 cm (nella *Toise du Châtelet*,

Il secondo, l'art. 190, regolamenta invece la costruzione di fucine e forni, che presumibilmente raggiungono temperature così elevate da poter essere chiaramente percepite anche dall'altro lato del muro:

*Qui veut faire forge, four et fourneau contre le mur moitoyen, doit laisser demy-pied de vuide et intervalle entre deux de mur du four ou forge: et doit estre le dict mur d'un pied d'espoisseur.*

Chi voglia fare una fucina, forno e fornello contro il muro divisorio, deve lasciare mezzo piede [16,33 cm] di vuoto e intervallo tra i due dal muro del forno o della fucina; e il detto muro deve avere lo spessore di un piede [32,6 cm].



La protezione dal calore del muro condiviso presenta due casistiche. La prima, più lieve, si rivolge alla costruzione di forni e impone la realizzazione di un contromuro spesso mezzo piede, che deve essere però composto con un materiale particolarmente resistente al calore quali sono i cocci di tegole (thiullots). Desgodets, e lo conferma Goupy, afferma come nel primo Settecento le modalità tecniche per isolare il muro moitoyen si siano modificate, tanto da rendere superflua la realizzazione di un contromuro, sostituito da una piastra di ferro battuto applicata sul muro condiviso con 1 o 2 pollici di gesso (Desgodets 1748:97).

---

posteriore al 1667, vale 2,707 cm). Facendo riferimento agli studi condotti da Paul Guilhiermoz nel 1913, tuttora considerati pietra miliare della metrologia d'Ancien Regime, si assume che il *pied-du-roi* utilizzato nella *Coutume* faccia riferimento alla *Toise de l'Écritoire*. Per approfondimenti: GUILHIERMOZ, Paul. 1913. *De l'équivalence des anciennes mesures: A propos d'une publication récente*. Bibliothèque de l'École des Chartes, 74: 267–328.

Più considerevole la prescrizione contro forni e fucine, che impone l'utilizzo di un doppio filtro: un muro spesso un piede, a cui deve essere aggiunta una intercapedine d'aria spessa mezzo piede. Questa camera d'aria prenderà il nome di *tour du chat* (Desgodets 1748:xxix), in quanto deve permettere il passaggio di un gatto. La sagoma del gatto, non più largo di una spanna, serve infatti da riferimento collettivo per dimensionare lo spessore dell'intercapedine. La prescrizione di un doppio filtro si deve all'attività continuativa di alcune professioni: pasticceri, panettieri, raffinatori, tintori (Desgodets 1748:107). Per i vasai, invece, Desgodets consiglia di incrementare l'intercapedine d'aria a 1 piede intero.

## La difesa dall'umidità

Ben più perniciosa l'azione dell'umidità attraverso la muratura: sono ben noti i danni che provoca la risalita capillare dell'umidità, e le condizioni peggiorano ulteriormente all'aumentare della quantità d'acqua che investe il paramento murario. Ne erano certamente stati messi in guardia i legislatori dello Châtelet, che dedicarono quattro articoli a comportamenti che potessero far insorgere immissioni di umidità attraverso il muro moitoyen. Si possono individuare anche in questo caso due tipologie di minaccia: quella provocata dall'aver addossato al muro elementi carichi di umidità, come il letame, e quella causata dall'aver invece scavato pozzi, latrine e fossati.

Si riferiscono al primo caso gli articoli 188 e 192. L'art. 188 dichiara

*Qui faict estable contre un mur moitoyen, il doit faire contre mur de huict poulces d'espaisseur: de hauteur iusques au rez de la mangeoire.*

Chi fa una stalla contro un muro divisorio, deve fare un contromuro dello spessore di 8 pollici [21,7 cm]; in altezza, fino al raso della mangiatoia.



Non deve stupire la precisione con cui viene dimensionato lo spessore del contromuro da realizzarsi alle spalle della mangiatoia: non si tratta infatti di un dimensionamento a fini prestazionali, ma di praticità costruttiva. Il mattone

parigino ha infatti misure standard: 8 pollici di lunghezza x 4 di larghezza x 2 pollici di spessore. Il contromuro spesso 8 pollici pertanto corrisponde ad un muro realizzato collocando i mattoni di testa, oppure con una duplice orditura affiancando due corsi di mattoni lungo la costa.

La ratio alla base di tale dispositivo, spiega Desgodets, è di «conservare il piede del muro moitoyen, e impedire che sia degradato o fatto marcire dal letame della stalla, letame che vi resta a lungo dal momento che l'uso consueto è di non prendersi cura delle stalle sovente» (Desgodets 1748:91). Per questa ragione il contromuro non va costruito a partire dal piano di calpestio, ma deve essere fondato ad almeno 2 piedi di profondità [65.2 cm] fino ad un'altezza di almeno 3 piedi [97 cm]. Inoltre, prosegue Desgodets, vanno assimilate alla definizione di stalla tutte quelle attività produttive che presentino l'ammassamento di sostanze umide in locali chiusi, e quindi potenzialmente contro muri moitoyen: rientrano così sotto la disciplina dell'art. 188 le saline e i magazzini di salatura del pesce (in particolare del merluzzo), caso particolare in cui il contromuro va sovradimensionato ad 1 piede di spessore e 3 piedi di fondazione (Desgodets 1748:93-94).

Nella stessa direzione si muove anche l'art. 192, che nuovamente individua nell'ammassamento di letame o di terreno da riporto una possibile fonte di degrado del muro moitoyen:

*Celuy qui a place, jardin, ou autre lieu vuide qui ioint immediatement au mur d'autrui, ou à mur moitoyen: et il le veut faire labourer et fumer, il est tenu faire contre-mur de demy pied d'espoisseur, et s'il a terres iectisses, il est tenu faire contre-mur d'un pied d'espoisseur.*

Chi possieda un piano, giardino o altro luogo vuoto che si congiunge immediatamente al muro altrui, o al muro divisorio: e questi lo voglia far arare e concimare, questi è tenuto a fare un contromuro di mezzo piede di spessore, e se possiede terreni riportati<sup>66</sup>, questi è tenuto a fare un contromuro spesso un piede.

Sebbene questo articolo esuli dalla costruzione di edifici avvicinandosi invece all'ingegneria paesaggistica, e quindi non rientri nelle regole sulla costruzione della città ordinaria, viene qui riportato a dimostrazione di una medesima preoccupazione ad allontanare dal muro moitoyen una fonte continuativa di umidità. È peraltro probabile, considerando la natura delle *terres jectisses*, che il

---

<sup>66</sup> «Con terres jectisses s'intende il riporto di terra per alzare un terreno» (Desgodets 1748:129).

contromuro di un piede di spessore potesse anche avere funzione strutturale di rinforzo, e non solo protettiva.

Diverso invece il caso in cui a fianco al muro vengano scavati pozzi per trarre dell'acqua, latrine (comunemente chiamati pozzi neri non a caso) o vengano fatti passare fossi per canali d'acqua. Si tratta in tal caso di agenti di degrado non solo continuativi, ma anche caratterizzati da un notevole apporto d'acqua. L'art. 191 disciplina la costruzione di pozzi e latrine:

*Qui veut faire aisance de privez ou puits contre un mur moitoyen, il doit faire un contre-mur d'un pied d'espaisseur. Et ou il y a de chacun costé puits, ou bien puits d'un costé, et aisance de l'autre, suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'espaisseur entre deux, comprenant les espaisseurs des murs d'une part et d'autre. Mais entre deux puits suffisent trois pieds pour le moins.*

Chi voglia fare latrine private o pozzi contro un muro divisorio, egli deve fare un contromuro di un piede di spessore [32,6 cm]. E dove ci sia da ciascun lato un pozzo, oppure pozzo d'un lato e latrina dall'altra, è sufficiente che ci sia tra i due una muratura dello spessore di quattro piedi [130,4 cm], comprendente lo spessore dei muri d'una parte e dell'altra. Ma tra due pozzi sono sufficienti tre piedi per lo meno [97,8 cm].



Pozzo e latrina



Due pozzi

Si tratta anche in questo caso di un articolo elaborato appositamente per la Coutume riformata del 1580. In realtà il tema dei pozzi e delle latrine era già stato affrontato nella Coutume antica del 1510: l'art. 83 consentiva, al proprietario del piano terreno, di realizzarvi ogni tipologia di struttura, compresi pozzi e latrine, a dimostrazione di quale disturbo comprensibilmente arrecassero tali elementi. L'art. 191 della Coutume riformata allontana dal muro moitoyen pozzi e latrine attraverso la realizzazione di un contromuro di spessore adeguato, che deve essere realizzato in autonomia dal muro moitoyen in modo da poterlo sostituire quando eccessivamente corrotto.

Nelle interpretazioni prescrittive di Desgodets, peraltro, si ravvisano in questo articolo anche preoccupazioni di carattere igienico-sanitario: l'architetto reale, infatti, spiega come la realizzazione dei fossi per latrine debba essere eseguito con la costruzione di muri e pavimentazioni che isolino il più possibile i materiali raccolti dai terreni e dalle cantine dei proprietari vicini, «affinché non le infettino» (Desgodets 1748:114).

Non richiede invece la realizzazione di alcun contromuro, ma solo una distanza di una tesa (6 piedi) la realizzazione di canali in prossimità del muro condiviso, disciplinati dall'articolo 217.

### **La difesa dal fuoco e della stabilità**

Infine, la Coutume disciplina anche una tipologia di immissione più facilmente esperibile: l'inserimento di travi. Si tratta in questo caso degli unici articoli già presenti nella prima edizione della Coutume (1510), il che è particolarmente evidente dalla natura del dispositivo imposto dalla norma. In nessun caso, infatti, vengono imposte dimensioni metriche da rispettare. L'unico riferimento che possiede caratteristiche dimensionali è contenuto nell'art. 208, dove tuttavia si impone quale limite metrico costruttivo la mezzeria del muro moitoyen, vale a dire dove passa il confine proprietario. Le altre prescrizioni richiedono l'adozione di elementi di supporto atti ad irrobustire il muro qualora vi siano inserite travi, indicando sì la tipologia di dispositivo richiesto, ma non le dimensioni che tali supporti devono rispettare. Queste tre norme testimoniano

forse un primo contatto con l'arte dei costruttori, tanto che potrebbero costituire una fase primitiva di ibridazione tra disciplina edilizia e giuridica.

### **Articolo 206**

*N'est loisible à un voisin de mettre ou faire mettre et loger les poutres et solieus de sa maison dans le mur d'entre luy et son dict voisin, si le dict mur n'est moitoyen.*

Non è consentito ad un vicino di mettere o far mettere e conficcare travi e seuil<sup>67</sup> della propria casa nel muro tra lui e il suo detto vicino, se il detto muro non è condiviso.

### **Articolo 207**

*Il n'est aussi loisible à un voisin mettre ou faire mettre et asseoir les poutres de la maison dedans le mur moitoyen d'entre luy et son voisin, sans y faire faire et mettre iambes parpaignes ou chesnes et corbeaux suffisans de pierre de taille pour porter les dictes poutres, en restablissant le dict mur: Toutesfois pour les murs des champs suffit y mettre matiere suffisante.*

Non è altresì consentito ad un vicino mettere o far mettere e alloggiare le travi della casa dentro al muro divisorio tra lui e il suo vicino, senza farci fare e mettere jambes parpaignes<sup>68</sup> e chaîne<sup>69</sup> e corbeau<sup>70</sup> sufficienti di pietra da taglio per portare le dette travi, riparando il detto muro; per quanto riguarda i muri dei campi, basta mettere materiale sufficiente.

---

<sup>67</sup> Soliveau, piccola trave orizzontale (DMF)

<sup>68</sup> Pietra di parpaigne: pietra da taglio che attraversa tutto lo spessore di un muro(DMF)

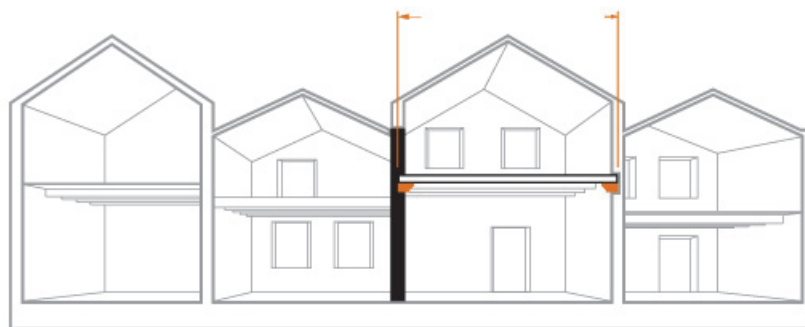
<sup>69</sup> Catena di pietra: fila, sequenza di pietre da taglio (DMF)

<sup>70</sup> Grossa pietra o pezzo di legno o di ferro in sporgenza su un muro per sostenere una trave, una cornice (DMF)

## Articolo 208

*Aucun ne peut percer le mur moitoyen d'entre luy et son voisin pour y mettre et loger les poutres de la maison, que iusques à l'espaisseur de la moitié du dict mur, et au poinct du milieu, en restablissant le dict mur, et en mettant ou faisant mettre iambes, chesnes et corbeaux, comme dessus.*

Nessuno può forare il muro condiviso tra lui e il suo vicino per metterci ed alloggiare le travi della casa, che fino a metà spessore del detto muro, e al punto di metà, rimettendo a posto il detto muro, e mettendo o facendo mettere jambes, catene e corbeaux, come scritto sopra.



Utilizzo di corbeau



Utilizzo di jambes parpaignes

Le limitazioni alla facoltà di costruire contenute in questi ultimi tre articoli manifestano una duplice attenzione rispetto al tema dell'immissione di travi. L'articolo 206 impedisce che le travi siano alloggiare in un muro che non sia



moitoyen. Al proprietario confinante che voglia edificare restano pertanto due alternative: rendere il muro *moitoyen*, seguendo la procedura stabilita all'art. 194, oppure distaccarsi completamente dal muro del vicino e realizzare una controstruttura autoportante. Gli obiettivi sono chiari: evitare che il proprietario unico del muro si rivolga al tribunale per aver subito un danno alla sua proprietà, ma anche evitare che il muro sia indebolito dall'aggiunta di un carico non previsto.

In questa direzione si muovono appunto gli articoli 207 e 208, che invece consentono all'edificante di alloggiare le travi nel muro moitoyen purché vengano sostenute con l'inserimento di mensole passanti o sufficientemente resistenti. I dispositivi che vengono imposti sono mensole capaci di sostenere la trave, ripartendo il carico su una superficie più ampia. Sulla necessità di limitarsi alla mezzeria del muro furono sollevati ampi dubbi, anche di natura strutturale, in tutti i commentatori successivi che obiettarono come metà muro non fosse sufficiente a portare le travi (Harouel 1993): Desgodets riporta, e contrasta, l'alternativa solitamente legittimata dagli altri commentatori, che consisteva nell'alloggiare la trave all'interno del muro fermandosi a due pollici di distanza dalla superficie esterna del vicino, vale a dire lo spessore del mattone parigino posizionato di costa (Desgodets 1748:313). Il docente dell'Accademia reale, tuttavia, spiega come alla radice di una tale norma ci siano preoccupazioni contro il fuoco: qualora una delle due proprietà fosse stata preda di un incendio, le travi passanti per tutta la lunghezza del muro sarebbero state degli ottimi ponti di propagazione dell'incendio da una proprietà all'altra, e la limitazione a due soli pollici non sarebbe stata sufficiente ad arginare la propagazione delle fiamme (Desgodets 1748:313). La ratio viene maggiormente legittimata da Desgodets considerando l'eventualità che un vicino modifichi la sua proprietà, realizzando o spostando una canna fumaria, o un camino, in corrispondenza delle travi del vicino: mentre una realizzazione effettuata rispettando la Coutume avrebbe garantito un filtro murario di metà muro a difendere la testa delle travi, secondo l'altra interpretazione le travi sarebbero state sensibilmente più esposte a fuoco e calore. È evidente che Desgodets non abbia considerato l'applicazione dell'art. 189, che impone la realizzazione di un contromuro spesso 6 pollici (mezzo piede) in corrispondenza di camini e canne fumarie, riducendo così il rischio di trasmissione di calore e fuoco; tuttavia il dibattito evidenzia le finalità sottese alla norma, evitare che le travi diventino uno strumento di propagazione di incendi.

### 3.2.4 Luci e vedute. La salvaguardia dell'intimità

Nel fitto scacchiere delle proprietà parigine poter illuminare ed aerare gli ambienti poteva spesso presentare grosse difficoltà. E presentava insidie ancora maggiori quando, per farvi fronte, si rendeva necessario bucare un muro collocato sul confine: non tanto per questioni finemente proprietarie connesse al “tirer du jour”<sup>71</sup> da una proprietà diversa, piuttosto perché avrebbe incontrato l'opposizione ferma del proprietario confinante, parte lesa di una minaccia alla sua sfera privata ora posta sotto gli occhi del vicino.

Il tema delle aperture sul confine viene affrontato per la prima volta dalla Coutume nell'edizione riformata del 1580. In verità, Le Maresquier riporta che già nel XV secolo esistevano ordinanze reali che distinguevano tra viste dirette e oblique (Le Maresquier 1998). Nella Coutume però ne fu fatta una trattazione più completa, dedicando quattro articoli al tema e introducendo alcuni elementi di innovazione edilizia e giuridica. Innanzitutto viene posta una prima distinzione, vale a dire se la nuova finestra che si vuole aprire insisterà su un muro *moitoyen* oppure no. Al primo caso risponde l'art. 199, che dichiara

*En mur moitoyen ne peut l'un des voisins sans l'accord et  
consentement de l'autre, faire faire fenestres ou trous pour veuë en  
quelque maniere que ce soit, à verre dormant, ny autrement.*

Sul muro divisorio non può un vicino senza l'accordo e il consenso dell'altro, far fare finestre o buchi per vista in quale maniera che sia, a vetro dormiente, o altrimenti.

Si tratta di un articolo perfettamente sul confine tra le tematiche connesse al muro *moitoyen* e l'apertura di finestre. Su un piano infatti c'è la preoccupazione che la nuova apertura possa pregiudicare la stabilità e la durata del muro condiviso; a questo si aggiunge una cautela a favore del fondo servente, che sarebbe gravato dallo sguardo ravvicinato del confinante. L'articolo precisa che è sottoposto alla richiesta di consenso qualsiasi tipo di finestra, che sia aperta o a vetro fisso. Questa distinzione conferma la conoscenza dei legislatori delle abitudini edilizie parigine, dove era costume realizzare in taluni casi finestre non apribili; inoltre, anticipa i tre articoli successivi, che introducono appositi filtri ai fini di amalgamare gradienti di intimità con la licenza di trarre aria e luce dal fondo confinante.

Nel caso in cui, infatti, le due proprietà siano confinanti ma il muro di separazione (presumibilmente portante) appartenga ad uno solo dei due

---

<sup>71</sup> In francese, fare luce, letteralmente “tirare del giorno”.

proprietari, la Coutume stabilisce che il possessore del muro<sup>72</sup> possa liberamente trarre luce, e in certi casi l'aria, dal fondo vicino senza richiedere il consenso del confinante. Tuttavia, la facoltà a costruire del proprietario del fondo dominante viene vincolata da alcuni *dispositivi* edilizi che traducono in forma la cautela verso il proprietario del fondo servente, garantendo un certo gradiente di intimità. L'art. 200, infatti, recita:

*Toutesfois si aucun a mur, à luy seul appartenant ioignant sans moyen à l'heritage d'autrui, il peut en i celui mur, avoir fenestres, lumieres ou veuës aux us et Coustumes de Paris: C'est à sçavoir de neuf pieds de haut au dessus du rez de chaussee et terre, quant au premier estage, et quant aux autres estages de sept pieds au dessus du rez de chaussee: le tout à fer maillé et verre dormant.*

Ogni volta che qualcuno possiede un muro, che appartiene a lui solo congiunto al patrimonio altrui senza alcunché in mezzo, questi può su quel muro avere finestre, luci o viste agli usi e costumi di Parigi. Vale a dire di nove piedi di altezza sopra il raso della strada e della terra, quando al primo piano, e quando agli altri piani di sette piedi sopra il piano di calpestio: il tutto a maglia di ferro e “verre dormant”.



La Coutume adotta due dispositivi: innanzitutto, l'apertura viene traslata verso l'alto di 9 piedi [293,4 cm] se si tratta di un piano terra, di 7 piedi [228,2 cm] se si tratta di un piano superiore. Impossibile che una persona di altezza media possa vedere al di là stando in piedi. Potrebbe però salire su una sedia, ad esempio, e affacciarsi<sup>73</sup>. Per prevenire che il vicino vi si sporga o, peggio, faccia

<sup>72</sup> Ai fini delle servitù, il fondo che possiede il muro su cui insisteranno le aperture è detto dominante; il fondo vicino, che subisce l'apertura, è detto servente.

<sup>73</sup> Si tratta, questa, di un'ipotesi ricorrente nella giurisprudenza d'Ancien Regime per verificare se possa presentarsi o no una vista; questo accade anche al di fuori del diritto privato. Walter Leonardi, ad esempio, testimonia il ricorso a questo caso all'interno del diritto canonico, in particolare in merito al divieto di costruire edifici di una determinata altezza intorno ai conventi femminili, una sorta di *glacis* aereo, perché gli affacci sarebbero stati rivolti verso le camere delle conventuali. Per approfondimenti: Leonardi, Walter. 2016.

cadere o getti al di là qualsiasi cosa, la Coutume dispone quindi l'installazione di un ulteriore filtro, vale a dire la realizzazione di una finestra a "verre dormant" e di un'inferriata: si tratta di un filtro presumibilmente già in uso a Parigi, realizzato con una grata di ferro con aperture ampie massimo 4 pollici in ogni direzione [10,8 cm], seguito da un serramento a vetro dormiente, vale a dire installato con gesso affinché non possa essere aperto<sup>74</sup>.

In realtà, quand'anche il proprietario del fondo dominante salisse su una sedia per vedere sul fondo servente del vicino, rimarrebbe comunque garantito un angolo cieco al di sotto e ai lati dell'apertura. Il dispositivo del *fer maillé et verre dormant* in pratica limita l'azione del proprietario del fondo servente alla sola *inspectio in alieno*<sup>75</sup>, configurando quella che nel lessico giuridico contemporaneo viene definita "luce"<sup>76</sup>.

Se il dispositivo a *fer maillé et verre dormant* era probabilmente già in uso nella pratica edilizia parigina, Desgodets testimonia come la traslazione dell'apertura verso l'alto sia un'innovazione della Coutume sul diritto civile: la finestra verrà denominata "vista di Coutume" (Desgodets 1748:227). La vista di Coutume, prosegue Desgodets, può essere oscurata dal vicino se questi decide di costruire un nuovo edificio addossato al muro, pagandone il valore; alla "vista di Coutume" si contrappone la "vista di Servitù", prevista dal diritto<sup>77</sup>, che invece permane e non può venire murata se non dal proprietario che la possiede: le servitù urbane del diritto comune sono servitù stabilite tra vicini di comune accordo, o tramite tacito compromesso (come in questo caso), non dalla legge, e in quanto tali hanno un'autorevolezza differente.

La Coutume permette però al possessore del fondo dominante di aprire anche finestre ad altezze normali, da cui far entrare l'aria oltre alla luce e da cui potersi sporgere. Lo stesso dispositivo adottato all'art. 200 viene ruotato di 90° e replicato all'art.202:

*Aucun ne peut faire veuë droict sur son voisin, ne sur places à luy appartenantes, s'il n'y a six pieds de distance entre la dicte veuë et*

---

*Il controllo dei limiti dello spazio sacro. Città e territorio nello stato sabauda attraverso le fonti del Senato di Piemonte (1723-1798).* Inoltre, per quanto attiene la gerarchia dei privilegi delle funzioni pubbliche rispetto alle private, e quindi la "servitù" dei diritti edificatori privati rispetto a quelli esercitati da altri ruoli pubblici, si veda Gambaro, 1975:51.

<sup>74</sup> Se gli "usi e consuetudini di Parigi" erano noti in città, la necessità di estendere a tutta la Vicomté e Prévôté le medesime leggi richiese di indicare quali fossero tali disposizioni. L'art. 201 della Coutume precisa come si debba realizzare un'apertura a *fer maillé et verre dormant*.

<sup>75</sup> Il diritto distingue infatti due tipologie di affaccio alla finestra: l'*inspectio in alienum* corrisponde all'azione di guardare dalla finestra verso il fondo confinante; la *prospectio in alienum*, invece, è un'azione che comprende anche lo sporgersi dall'apertura e vedere agevolmente di fronte, ma soprattutto lateralmente.

<sup>76</sup> La distinzione tra luce e veduta/prospetto si fonda sul Codice civile francese. La luce non può garantire che l'*inspectio*. La veduta/prospetto deve invece garantire sia l'*inspectio* che la *prospectio*

<sup>77</sup> La vista di Servitù può essere costituita per destinazione del padre di famiglia (artt. 215 e 216 della Coutume); da un precedente accordo tra vicini, e confermata dalla presenza di un titolo (Harouel 1993).

*l'heritage du voisin: et ne peut avoir bees de costé, s'il n'y a deux  
pieds de distance.*

Nessun può fare una vista diretta sul suo vicino, né su luoghi a lui appartenenti, se non ci sono 6 piedi di distanza tra la detta vista e il patrimonio del vicino; e non può avere aperture di lato se non ci sono 2 piedi di distanza.

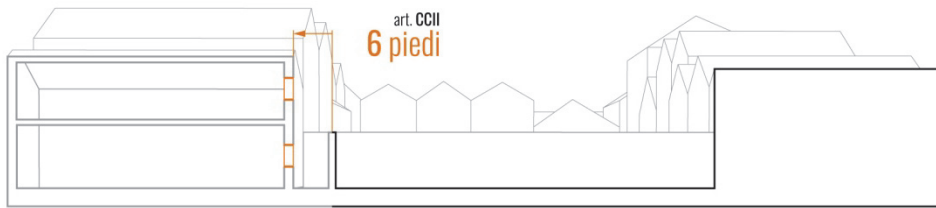
Il dispositivo dell'altezza diviene una distanza, un minimo di 6 piedi [195,6 cm] se si tratta di una veduta, o prospetto, di fronte, mentre sono sufficienti 2 piedi [65,2 cm] se il fondo confinante è collocato perpendicolarmente al muro su cui insiste l'apertura<sup>78</sup>. Nel sistema metrico parigino antico, riferito alla *toise de l'Écritoire*, la distanza imposta per aprire una vista diretta corrisponde all'unità di misura successiva: 6 piedi reali corrispondono ad 1 tesa (in francese *toise*), vale a dire una dimensione nota e facilmente misurabile in quanto unità principale di riferimento. Perché dunque non usare il termine *toise* direttamente nella Coutume? Forse perché il piede, e la sua sottounità pollice, aveva un utilizzo prevalente nella costruzione edilizia, mentre la *toise* viene maggiormente utilizzata nella cartografia come misura territoriale. Interessante notare come, dopo il pollice e il piede, la *toise* sia la prima unità di misura che non ricorre più come riferimento a parti del corpo umano: è significativo che, per individuare il valore di distanza sufficiente ad allontanarsi con sicurezza dalle attività quotidiane del vicino, sia necessario uscire dal sistema di riferimento antropocentrico.

Acuta, infine, l'osservazione numero 14 di Desgodets (1748:252-253), che considera anche il caso in cui davanti all'apertura sia realizzato un balcone, un terrazzo, un abbaino o qualsiasi altro spazio che sposti in avanti la soglia da cui sporgersi: i 6 piedi di distanza dovranno essere misurati a partire dalla ringhiera o balaustra, e non dall'apertura<sup>79</sup>.

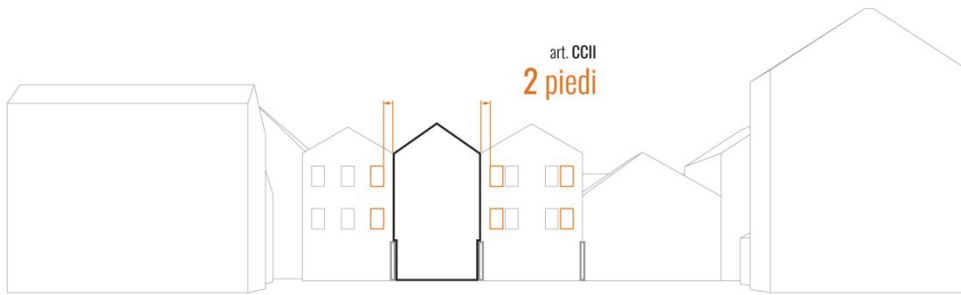
---

<sup>78</sup> Desgodets, esperto nella misurazione degli edifici antichi e non, dedica alcune pagine alla precisa modalità di misurazione della distanza: la distinzione principale sta nel fatto che il muro di separazione tra i due terreni confinanti sia moitoyen o no. Nel primo caso, si misurerà sulla mezzeria, nel secondo dall'estradosso più prossimo al vicino che vuole aprire la finestra (Desgodets 1748:247-248).

<sup>79</sup> Quella di Desgodets è un'osservazione pertinente, dimostrabile per via geometrica, che dimostra sensibilità anche alla realizzazione e alle possibili modalità di ovviare al dispositivo della distanza. Ricorda una medesima obiezione che fu fatta, in Italia, quando nei regolamenti edilizi fu introdotto il dispositivo dell'arretramento dei piani più alti rispetto al filo della strada.



art. CCII - vista diretta



art. CCII - vista obliqua

L'art. 202 della Coûtume non fornisce alcuna indicazione su che tipo di spazio possa intercorrere nell'arco dei 6 piedi: il proprietario che voglia aprire una vista verso la proprietà del vicino potrebbe infatti essere confinante così come dirimpettaio, cioè con le due proprietà separate da una strada o un vicolo. Su questo dubbio interviene Desgodets, precisando che le prescrizioni della Coutume si applicano esclusivamente tra vicini, e non tra vicini e luoghi pubblici, come le strade (Desgodets 1748:253). Per cui, quand'anche la strada avesse un'ampiezza inferiore ai 6 piedi, potrebbero comunque venire aperte delle viste dirette<sup>80</sup>.

<sup>80</sup> La stessa regola tuttavia non vale per i cimiteri, che richiedono invece una griglia per evitare che vi siano buttati di sotto oggetti impropri per un luogo consacrato (Desgodets 1748:254).

### 3.2.5 Il ruolo delle servitù urbane: questioni di interesse privato e pubblico

Le norme raccolte e illustrate ai § 2.2.3 e 2.2.4 mostrano l'intenzione da parte dei legislatori e dei giudici di porre un limite al libero arbitrio proprietario e edilizio dei cittadini della Parigi moderna, andando a disciplinare i comportamenti e le velleità costruttive sul confine tra due proprietà. In tutti i casi sembra infatti evidente che le norme perseguano obiettivi finalizzati alla difesa dell'interesse privato di entrambi i proprietari, cercando di trovare compromessi quanto più equi possibili: in questo senso vanno i filtri alle aperture sul confine, che salvaguardano sia l'esigenza di avere luce sia quella di preservare un gradiente di intimità, così come i contromuri e le distanze adottate per allontanare le fonti dannose dal muro moitoyen, e salvaguardare così sia l'elemento murario sia la realizzazione di componenti edilizie legate alla produzione o alla vita quotidiana e privata.

Si tratta tuttavia di una lettura parziale. Se infatti ci si sposta a perlustrare anche gli altri articoli che compongono le Servitù Urbane, ecco che compaiono elementi che fanno presagire preoccupazioni verso una scala diversa da quella interna all'isolato finora considerata. Detto più esplicitamente, all'interno delle servitù urbane sono incorporate istanze di interesse pubblico (Gambaro 1975:62-63), alcune ravvisabili nelle finalità sottese alle prescrizioni edilizie, altre individuabili grazie ad alcuni articoli che espressamente impongono disposizioni di manifesto interesse collettivo.

Sono innanzitutto riconoscibili preoccupazioni di ordine sociale. Limitare le immissioni di calore e di umidità, così come ridurre l'apertura di finestre prospettanti su spazi privati, significava anche fare sì che il disordine sociale generato dall'alta densità abitativa fosse ricondotto sotto livelli di guardia e di controllo. Si potrebbe dire che le norme edilizie codificate dalla Coutume assumano il ruolo di un servizio di polizia urbana passiva: i legislatori dello Châtelet infatti insinuarono nel normale godimento della facoltà a costruire, di cui ogni proprietario - e quindi cittadino (Romano 2013) - è titolare, la necessità di realizzare dispositivi con funzione di filtro ogniqualvolta ci si apprestasse a costruire sul confine proprietario. Così facendo, le prescrizioni furono estese a tutta la città, andando a caratterizzarne la costruzione ordinaria. I rapporti di vicinato sono infatti prima di tutto un dispositivo di controllo sociale.

È inoltre interessante notare che la preoccupazione ad estendere a tutta la città la disciplina della Coutume non fu lasciata all'implicito nesso che lega cittadino e proprietario. Al contrario, gli autori della Coutume riformata si premurarono, con l'art. 211, che ogni muro costruito a separazione di due proprietà fosse riconosciuto come moitoyen, chiaramente in mancanza di un titolo che dichiarasse l'appartenenza ad un solo proprietario. Questa affermazione ebbe una portata enorme, in quanto estese anche alle situazioni di dubbio la medesima disciplina giuridica, e quindi edilizia.

È possibile, inoltre, leggere un interesse di sicurezza pubblica: i dispositivi contro l'umidità vengono infatti pensati per evitare la marcescenza del muro; i rinforzi richiesti per l'immissione di travi raccontano di muri eccessivamente bucati, di certo non costruiti per sopportare carichi su entrambi i lati. Viene facile immaginare una città in rapida crescita che, oltre ad occupare qualsiasi interstizio potenzialmente abitabile, utilizzi i muri esistenti per aggiungere piani o interi edifici, su muri non adatti a reggere sollecitazioni tanto consistenti. Conferma questa sensazione l'art. 195:

*Il est loisible à un voisin haulser à ses despens le mur moitoyen d'entre luy et son voisin, si haut que bon luy semble, sans le consentement de son dict voisin, s'il n'y a tiltre au contraire, en payant les charges: pourveu toutesfois que le mur soit suffisant pour porter le rehaulsement, et s'il n'est suffisant, faut que celui qui veut rehausser, le face fortifier, et le doit prendre l'espoisseur de son costé.*

È consentito ad un vicino alzare a sue spese il muro divisorio tra lui e il suo vicino, alto tanto quanto gli sembri, senza il consenso del suo detto vicino, se non ci sia titolo contrario, pagando gli oneri; provvisto tuttavia che il muro sia sufficiente a sostenere il sovrizzo e, se non è sufficiente, bisogna che chi lo vuole rialzare, lo faccia irrobustire, e deve prendere lo spessore [nuovo] dal suo lato.

Conditio sine qua non alla licenza di sovrizzare un muro moitoyen, per costruirvi edifici di qualsiasi sorta, è il rinforzo strutturale del manufatto esistente per mezzo di un aumento dello spessore del muro, realizzato dalla parte dell'edificante.

Infine, occorre citare un articolo che rivela espressamente le finalità pubbliche sottese alle servitù urbane della Coutume. Si tratta dell'art. 193, che prescrive:

*Tous propriétaires de maisons en la ville et faux-bourgs de Paris, sont tenus avoir latrines et privez suffisans en leur maisons.*

Tutti i proprietari di case nella città e nelle periferie di Parigi devono avere latrine e privé sufficienti nelle loro case.



È chiaro che una tale prescrizione non solo non assoggetta un bene immobile ad un altro<sup>81</sup>, come vorrebbe la definizione di Servitù reale, dal momento che si rivolge ai cittadini proprietari, ma possiede una finalità espressa di carattere igienico-sanitario. E dichiara in maniera esplicita che le regole contenute nelle Servitù urbane della Coutume devono essere intese non tanto come uno stratagemma per rappacificare due vicini in conflitto, ma come un vero e proprio regolamento di costruzione ante litteram. Gli interessi pubblici incorporati nelle Servitù urbane, di cui costituiscono finalità implicite, dichiarano come tali norme possano essere considerate a tutti gli effetti regole urbane: regole che determinano quali vincoli imporre a livello locale, edilizio, affinché alla scala della città si ottengano determinati risultati.

---

<sup>81</sup> Del resto, che le Servitù urbane siano servitù ambigue, considerando il significato giuridico contemporaneo, è cosa unanimemente condivisa in ambito giuridico: Gambaro, parlando della disciplina dello *jus aedificandi* attuata dalla Coutume, tratteggia delle servitù urbane molto eterogenee, che si occupano di temi differenti quali quali «la mitoyenneté, la clôtüre e l'indivision» (Gambaro 1975:59), che hanno rapporti autonomi e distinti con la tematica proprietaria; e, soprattutto, riferisce il decreto della cultura giuridica in merito alla non adeguatezza del termine “servitù” rispetto a molti contenuti e temi degli articoli della Coutume. Basta sfogliare un Codice Civile contemporaneo, figlio della Coutume, per avere contezza di quali servitù siano effettivamente considerate tali, e di quanti articoli siano invece stati collocati sotto diciture diverse.

### 3.2.6 La traduzione napoleonica. Le distanze nel Code Civil (1804)

La pubblicazione del Codice Civile Napoleonico (1804), e la sua estensione a tutti gli Stati governati da Napoleone, provocò una cesura netta non solo rispetto agli strumenti normativi d'Ancien Régime sviluppati localmente. Come sottolinea Lidia Decandia, infatti, l'Europa medievale e moderna si era appropriata dello spazio attraverso i codici consuetudinari, che avevano attribuito significati propri al territorio, differenti da comunità a comunità; la creazione dello Stato Moderno unita all'intervento autoritario napoleonico imposero che tutti gli statuti locali fossero abrogati, provocando nel territorio uno «svuotamento dei significati costruiti nei processi di appropriazione dello spazio» (Decandia 2008:69).

L'affermazione di Decandia è applicabile anche ai processi di appropriazione dello spazio urbano, e il caso parigino analizzato nei paragrafi precedenti lo dimostra con particolare efficacia.

È però importante sottolineare che, nell'ambito dell'edilizia privata, si assistette ad un processo inverso: non un'abrasione dei regolamenti consuetudinari, bensì un'apertura verso le forme di regolamentazione locale. Sarebbe più corretto dire una conferma del sistema dualistico esistente da tempo a Parigi, e non solo nella capitale, che aveva le sue fonti sia nella Coutume sia nelle ordinanze locali, vale a dire la cosiddetta «legislazione speciale» (Gambaro 1975:8; Breccia [1978] 2013:473). Il Codice napoleonico, infatti, assunse sì la tradizione consuetudinaria parigina, lasciando però un margine di discrezionalità alle regole attinenti casi specifici e peculiari. Atteggiamento che consentiva da un lato di demandare ai regolamenti locali la competenza sull'aggiornamento o la modifica dei dispositivi imposti, dall'altra permetteva a tutte le città di operare in autonomia, recuperando e legittimando quelle consuetudini edilizie e normative consolidate nel tempo. Regolamenti configurati in Italia, ad esempio, come “regolamenti d'ornato”, termine che nel XIX secolo corrisponde al significato di “regolamento edilizio” (Crosetti 2002:209).

Questo atteggiamento è particolarmente evidente nell'art. 674, che unisce le disposizioni speciali relative a stalle, pozzi, latrine, forni, fucine, normate nella Coutume dagli artt. 188-191.

art. 674<sup>82</sup>

*Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur  
mitoyen ou non;*

---

<sup>82</sup> 1804. *Code Civil Napoleon*, TITRE IV - Des servitudes ou services fonciers, CHAPITRE II - Des servitudes établies par la loi, Section II - De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.

*Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau,  
Y adosser une étable,  
Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières  
corrosives,  
Est obligé à laisser la distance prescrite par les réglemens et usages  
particuliers<sup>83</sup> sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les  
mêmes réglemens et usages, pour éviter de nuire au voisin.*

Chi faccia scavare pozzi o latrine presso un muro condiviso o no;

Chi vi voglia costruire camini o focolai, fucina, forno e fornello,

Addossarvi una stalla,

O realizzare contro questo muro un magazzino di sale o un cumulo di  
materiali corrosivi

È obbligato a lasciare la distanza prescritta dai regolamenti e gli usi  
privati su questi oggetti, o a fare le opere prescritte dagli stessi  
regolamenti e usanze, per evitare di nuocere al vicino.

L'art. 674 è inoltre significativo perché consente di dare prova della terza fase di ibridazione che riguarda la disciplina edilizia e giuridica nella costruzione privata francese. Gli articoli del Codice Napoleonico, infatti, vengono scritti avendo come fonti sia la Coutume riformata (1580), sia i commentari, tra i quali "Les lois des bâtimens" (Desgodets 1748) giocarono un ruolo di primaria importanza (Carvais 2012b): le consuetudini normative, abbinate alle consuetudini edilizie comunitarie, provate e confermate da secoli di pratica edilizia e forense, diventano una norma giuridica perfezionata e maggiormente attinente. Nell'art 674, in particolare, il tema del «magazzino di sale» era già stato sollevato nel commento di Desgodets all'art. 188 della Coutume (vedi § 2.2.3).

Caso simile a quanto avviene per la regola che riguarda l'immissione di travi, contenuta nell'art. 657<sup>84</sup>:

---

<sup>83</sup> La medesima dicitura, sempre per quanto riguarda la disciplina delle "Servitù urbane" consuetudinarie, viene adottata anche per rendere valide le altezze dei muri di chiusura stabilite localmente (art. 663) e nelle distanze dagli alberi (art. 671).

<sup>84</sup> 1804. Code Civil Napoleon, TITRE IV - Des servitudes ou services fonciers, CHAPITRE II - Des servitudes établies par la loi, Section I.re - Du Mur et du Fossé mitoyens.

*Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres [deux pouces] près, sans préjudice du droit qu'a le voisin, de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.*

Ciascun comproprietario può far costruire contro un muro mitoyen, e farvi alloggiare travi o travicelli per tutto lo spessore del muro, tranne che per cinquantaquattro millimetri<sup>85</sup> [due pollici], senza pregiudizio del diritto che ha il vicino di far ridurre con lo scalpello la trave fino alla metà del muro, nel caso in cui volesse anch'egli alloggiare delle travi nel medesimo luogo, o addossarvi un caminetto.

È peraltro curioso osservare come, in questo specifico caso, i legislatori parigini seguirono pedissequamente Desgodets, anche nei suoi errori<sup>86</sup>, aprendo tuttavia all'altra interpretazione contestata da Desgodets che rifiutava la regola della Coutume (alloggiare le travi solo fino a metà, art. 208) come non stabile: la trave deve appoggiare per tutto lo spessore del muro, tranne quegli ultimi due pollici dovuti allo spessore di un mattone collocato di costa.

La fortuna del commentario di Desgodets, infine, si può riscontrare anche negli art. 678 e 680, che riguardano invece la disciplina di luci e vedute<sup>87</sup>, e dimostrano come l'acuta osservazione di Desgodets sulle sporgenze, che spostano verso il confine la possibilità di affaccio, sia stata recepita all'interno della norma civilistica:

---

<sup>85</sup> Benché questo capitolo non prenda in considerazione i recepimenti nazionali del Codice Napoleonico in materia edilizia, ci pare curioso segnalare come fu recepita questa specifica norma nel Codice Albertino, se non altro perché l'analisi dello strumento normativo delle distanze prende avvio dal caso italiano. L'art. 657 CCN fu tradotto nell'art. 573 CCS, che mutò i 54 mm francesi in 64 mm, giustificandolo come lo spessore del mattone usato nel Regno di Sardegna (*Manuale forense* 1838:617).

<sup>86</sup> Si veda il § 2.2.3 - La difesa dal fuoco e della stabilità

<sup>87</sup> Gli articoli del Codice napoleonico che riguardano l'apertura di finestre sul confine, e le distanze da osservare rispetto per la loro realizzazione rispetto ad edifici esistenti, sono compresi tra l'art. 675 e l'art. 680. Percorrendoli si può osservare una sostanziale sovrapposizione del Codice Civile alle norme delle Coutume, salvo qualche adattamento sulle dimensioni dispositive richieste.

**art. 678**

*On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres [six pieds] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.*

Non si possono avere viste dirette o finestre di prospetto, né balconi o altre sporgenze simili sul fondo recintato o no del proprio vicino, se non ci sono diciannove decimetri [sei piedi] di distanza tra il muro dove le si pratica e il detto fondo.

**art. 680**

*La distance dont il est parlé dans les deux articles précédens, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.*

La distanza di cui si è parlato nei due articoli precedenti, si conta dopo il paramento esteriore del muro dove si realizza l'apertura e, se ci sono balconi o altre sporgenze simili, dopo la linea esteriore fino alla linea di separazione tra le due proprietà.

Col recepimento della «legislazione speciale» edilizia nel Codice Napoleonico si chiude il caso parigino e francese della disciplina giuridica della costruzione tra privati. Un successivo capitolo potrebbe riguardare i recepimenti che la materia edilizia ebbe negli Stati europei che accolsero, o subirono, la redazione di un Codice Civile: sarebbe infatti possibile valutare in che modo la cultura e la sensibilità di ciascuna nazione abbia interagito con la disciplina civilistica del diritto ad edificare. Tuttavia, il recepimento varia significativamente da Stato a Stato in quanto vengono integrate istanze provenienti dalle varie culture giuridiche, edilizie e urbane locali. Non sarebbe pertanto sufficiente, né esaustivo, dare traccia parziale dei recepimenti. Va inoltre considerato un altro fattore che influenza significativamente questa scelta: il progresso scientifico e culturale nel XIX secolo accelera significativamente, affiancando alla disciplina giuridica anche apporti fino a questo momento non presi in considerazione, o considerati in modo informale; dall'altra, la struttura dualistica francese viene recepita anche negli Stati che accolgono il Codice Civile, con la conseguenza che la disciplina edilizia deve seguire una doppia fonte. Una possibile, e sperata, analisi dei

recepimenti dovrebbe per cui affrontare sia quanto avviene sul lato civilistico, sia la regolamentazione propria attraverso regolamenti locali.

### 3.3 Tradizioni parallele. Il *party wall* a Londra

Anche dall'altro lato della Manica, sul suolo britannico, la costruzione della città ordinaria impiega in modo massivo il muro in comproprietà. Nella città contemporanea inglese il *party wall* è ormai riconosciuto nella sua ambivalenza di oggetto tecnico e legale (Chynoweth 2003). Largamente adottato nell'edilizia residenziale, in qualità di setto portante due unità abitative adiacenti, l'elemento edilizio ha conquistato una propria identità autonoma in ambito giuridico, dove ha rivelato la sua ambiguità: dopo aver costituito per secoli un caso particolare di proprietà, la cosiddetta *tenancy in common*, si decise nel 1925 di sciogliere questa dualità separando il muro sulla mezzeria. Ciò pur garantendo che i diritti di cui ciascun tenant era titolare, sulla parte di muro collocata sul fondo del vicino, sarebbero rimasti inalterati.

Principio cardine del *party wall* è infatti la reciprocità tra vicini di casa: è proprio sul rapporto mutuale tra confinanti che i legislatori londinesi del XIII secolo cercarono di innestare la realizzazione di dispositivi urbani in grado di isolare una proprietà dall'altra. L'obiettivo, rendere la città meno vulnerabile al fuoco, sarebbe stato conseguito facendo costruire ai cittadini muri tagliafuoco a separazione di ogni proprietà, incrementando in tal modo l'efficienza perseguita prescrivendo materiali da costruzione ignifughi. Il *party wall* fu introdotto a Londra da Henry Fitz Ailwyne, primo sindaco della capitale (dal 1189 al 1212), per rispondere ad esigenze di dichiarato interesse pubblico.

Numerose e importanti ricerche concordano sull'inefficacia di un tale regolamento (Rasmussen 1934; Knowles e Pitt 1972; Green 2011), come dimostrano del resto gli incendi che sconvolsero la capitale britannica nei secoli seguenti. Tuttavia il dispositivo del *party wall*, forse più per ragioni di convenienza economica che per un effettivo vincolo legale, fu accolto e ampiamente recepito dalla cultura edilizia londinese, sopravvivendo alla Fitz Ailwyne's Assize e diventando un elemento urbano autonomo. È per questo un caso fortemente emblematico: innanzitutto per l'estensione temporale, ampia quasi un millennio, che l'ha visto protagonista tanto nella cultura edilizia quanto in quella giuridica, senza soluzione di continuità dal XIII secolo al contemporaneo (Party Wall Act 1996). Permette inoltre di raccontare come un dispositivo urbano, prodotto da un regolamento finalizzato a innovare il processo edilizio, abbia generato sia architetture giuridiche sia interpretazioni distributive e tipologiche, entrambe responsabili del carattere urbano impresso nel costruito londinese e britannico. Infine, il caso londinese del muro in comproprietà offre un'esperienza parallela al *mur moitoyen* parigino, consentendo di tracciare le distanze tra due approcci europei vicini e al tempo profondamente diversi.

### 3.3.1 Il *party wall* nella Fitz Ailwyn's Assize (XIII secolo)

La Fitz Ailwyn's Assize viene comunemente riconosciuta come il più antico regolamento di costruzione di cui si abbia conoscenza nella città di Londra (Knowles e Pitt 1972; Green 2011). Si tratta di un ampio regolamento che il primo sindaco di Londra, Henry Fitz Ailwyn, compilò all'indomani dell'incendio che colpì la capitale il 12 luglio 1212 (Green 2011). Il regolamento è composto di venticinque paragrafi<sup>88</sup>, tutti introdotti da un titolo che ne riassume il contenuto. I temi che affronta sono variegati: sono citati sia il regime proprietario sia comproprietario<sup>89</sup>, si parla di materiali ignifughi, di quali azioni siano lecite nella costruzione lungo il confine.

In controluce non è difficile individuare elementi caratteristici delle servitù legali del diritto giustiniano, resi maggiormente evidenti nell'originaria versione latina<sup>90</sup>: è spesso menzionato lo *stillicidium*, si ricorre al muro in comproprietà denominandolo *murus communis*. Oppure vengono richiamate norme romane pertinenti all'immissione di travi, all'otturazione di finestre o ancora al diritto di veto sulle costruzioni adiacenti utilizzando però termini che individuano specifiche pratiche edilizie londinesi: così avviene per il tema dei *corbels*, mensole alloggiate all'interno del muro non in comproprietà.

Elemento caratterizzante della Fitz Ailwyn's Assize è l'introduzione del *party wall* come dispositivo: un muro realizzato in pietra con dimensioni standard e imponenti, che svolga la funzione sia di muro tagliafuoco sia di setto portante per la realizzazione degli edifici. È possibile che il *party wall* fosse già adottato in precedenza nella costruzione londinese, tuttavia le regole della Fitz Ailwyn's Assize ne prescrivono l'adozione in modo sistemico configurando per mezzo di valori determinati la definizione esatta di *party wall*:

#### **Of Buildings erected between Neighbours**

*When it happens that two neighbours wish to build between themselves  
a stone-wall, each of them ought to give one foot<sup>91</sup> and a half of his*

---

88 Riley osserva tuttavia che gli ultimi due non compaiono nell'originale versione, ma furono aggiunti successivamente (Riley 1861).

<sup>89</sup> Ad esempio viene spiegato il metodo per riconoscere un muro che appartenga ad un solo proprietario anche se posto sul confine: indicatore è la presenza di una falda sola a copertura del muro (Of corbels and joists)

<sup>90</sup> Sono state consultate entrambe le versioni della Fitz Ailwyn's Assize, l'originale latina nell'edizione curata da Henry Thomas Riley (1859), e la traduzione in inglese effettuata due anni più tardi dal medesimo autore.

<sup>91</sup> La dimensione nel sistema metrico decimale del piede inglese contemporaneo corrisponde a 0,3408 m. Tuttavia, è una dimensione che viene assunta solo a partire dalla fine del XIII secolo. Prima, si utilizzava il piede dei popoli Germanici settentrionali, o piede anglosassone, corrispondente a 0,335 m. Il quadro elaborato da Wikipedia ([https://en.wikipedia.org/wiki/English\\_units](https://en.wikipedia.org/wiki/English_units)) riporta però che in ambito edilizio si sia continuato ad utilizzare il piede romano, corrispondente a 0,296 m, forse anche per ragioni dovute



*land; and so at their joint cost they shall build a stone-wall between them, three feet in thickness and sixteen feet in height. And if they wish, they shall make a rain-gutter between them, at their joint cost, to receive and carry off the water from their houses, in such manner as they may deem most expedient. But if they should [not]<sup>92</sup> wish so to do, either of them may make a gutter by himself, to carry off the water that falls from his house, on to his own land, unless he can carry it into the King's highway.*

*They may also, if they agree thereupon, raise the said wall, as high as they may please, at their joint cost. And if it shall so happen that one wishes to raise such wall, and the other not, it shall be fully lawful for him who so wishes it, to raise the part on his own foot and half as much as he may please, and to build upon his part, without damage to the other, at his own cost; and he shall receive the falling water in manner already stated.*

*And if both shall wish to have arches<sup>93</sup>, such arches must be made on either side, of the depth of one foot only; that so the thickness of the wall lying between such arches may be one foot. But if one shall wish to have an arch, and the other not, then he who shall wish to have the arch shall find free-stone, and shall cause it to be cut, and the arch shall be set at their joint expense.*

Quando accada che due vicini vogliano costruire tra di loro un muro di pietra, ciascuno dovrebbe dare un piede e mezzo [44,4 cm] del suo terreno; e così, dividendo le spese, dovrebbero costruire un muro di pietra tra loro, con uno spessore di tre piedi [88,8 cm] e un'altezza di 16 piedi [473,6 cm]. E se volessero, dovrebbero realizzare una grondaia tra loro, condividendo la spesa, per raccogliere e portare via l'acqua dalle loro case, nel modo che ritengano maggiormente efficace. Ma se [non] volessero fare così, ciascuno di loro può

---

all'applicazione e alla verifica delle servitù legali antiche. Tutti i disegni presenti in questo capitolo sono stati calcolati con il piede romano, seguendo l'indicazione fornita da Nick Green (2011).

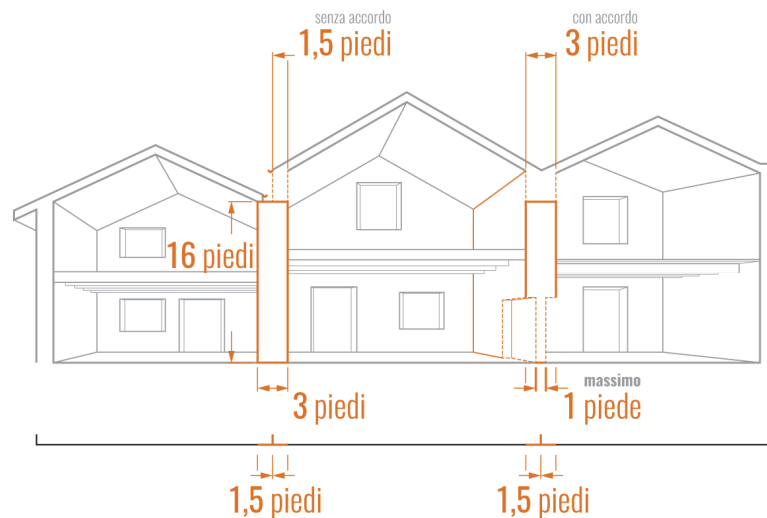
<sup>92</sup> Secondo Riley, il "voluerint" della versione da lui consultata è una forma corrotta di "noluerint". L'osservazione è giustificata dal fatto che così la frase assume senso compiuto (Riley 1861:278).

<sup>93</sup> Nota della versione critica: used as aumbries or cupboards

realizzare una grondaia, per condurre sul proprio fondo l'acqua che scola dalla sua casa, a meno che possa condurla sulla strada reale.

Essi possono anche, se concordi a tal riguardo, sovralzare il detto muro tanto alto quanto possa loro interessare, condividendo la spesa. E se dovesse accadere che uno voglia alzare il muro e l'altro no, sarà completamente legale per chi lo voglia, far alzare la parte sul suo piede e mezzo tanto quanto gli possa piacere, e costruire su questa parte, senza danneggiare l'altro, a proprie spese; e dovrà raccogliere l'acqua nel modo già stabilito.

E se entrambi vorranno avere archi [da adoperare come armadi a muro], tali archi devono essere realizzati su ciascun lato, dello spessore di solo un piede [29,6 cm]; in modo tale che lo spessore del muro rimanente tra gli archi sia di un piede. Ma se l'uno vorrà avere archi e l'altro no, allora colui che lo vuole avere dovrà trovare pietra da taglio, e fare in modo che sia tagliata, e l'arco dovrà essere realizzato condividendo la spesa.



Si configura come *party wall* un manufatto murario in pietra, largo 3 piedi [88,8 cm] e alto 16 [473,6 cm], vale a dire alto quanto un'abitazione media di due piani fuori terra. Il muro doveva essere collocato esattamente sulla mezzeria del confine proprietario, privando ciascun *tenant* di un piede e mezzo del proprio terreno per poterlo realizzare, e deve essere pagato equamente da entrambi i confinanti. Spetta all'accordo tra i *tenant* la realizzazione di una grondaia, o di

due, che conducano a terra l'acqua raccolta sui tetti che appoggiano sul *party wall*.

Ciascun tenant gode di alcune opzioni sul muro, del quale si può considerare interamente proprietario nonostante per metà giaccia sul fondo del vicino, il quale ne ha pagato metà valore. Tra queste azioni, la possibilità di far alzare ulteriormente il muro, in tutta ampiezza se i vicini sono concordi, o solo sui 45 cm della proprietà singola che lo desidera; oppure la possibilità di realizzarvi vani per armadi a muro.

In questo aspetto si trova un primo indizio rivelatore dell'obiettivo del dispositivo: i vani possono arrivare al massimo ad un piede di profondità, da entrambi i lati, in modo che il muro possa reggere sul piede [29,6 cm] rimanente. Non è tanto questione strutturale, quanto di prevenzione della propagazione di incendi. Lo dimostrano con efficacia altri paragrafi: il capoverso intitolato "*Of the Ancient manner of Building houses*" riconduce agli incendi che colpirono Londra la necessità di individuare strumenti edilizi capaci di limitare la propagazione. Il paragrafo "*Of building Stone-walls between Neighbours*", invece, manifesta la priorità di rendere ignifuga la città davanti a qualsiasi ostacolo che possa presentarsi, e suggerisce un compromesso per così dire di previdenza sociale ante litteram. Al confinante che per povertà non avesse potuto contribuire al pagamento del muro, sarebbe bastato fornire tutti e tre i piedi di terreno necessari, ottenendo i medesimi diritti sul muro realizzato dal vicino. Il caso proprietario che qui si genera è forse ancora più ambiguo: un muro fatto realizzare da un solo *tenant* collocato sul terreno di un altro *tenant*.

Si iniziano qui a intravedere le questioni proprietarie generate dal dispositivo del *party wall*, che la *property* del sistema di common law dovrà necessariamente regolare nei secoli seguenti. Quale sarà il risultato, lo spiega Paul Chynoweth: «Il possesso in questi termini significa che il muro, e il terreno su cui è realizzato, formano un titolo separato che appartiene ugualmente alle due parti. In qualità di comproprietari di questo titolo, ciascuno possiede i necessari diritti legali per salvaguardare i loro rispettivi *interest* nel muro» (Chynoweth 2003:3).

### **3.3.2 Il *party wall* nella cultura britannica**

Se la Fitz Ailwyn's Assize fosse stata applicata efficacemente, con ogni probabilità si sarebbero potuti scongiurare, o quanto meno arginare maggiormente, gli incendi che colpirono la capitale britannica nei secoli seguenti. La letteratura del resto concorda sull'inefficacia del primo regolamento di costruzione londinese (Rasmussen 1934; Knowles e Pitt 1972; Green 2011).

Nondimeno, il *party wall* conquistò una propria autonomia rispetto al regolamento che lo prescrisse diventando un elemento urbano ampiamente adottato, soprattutto dalle fasce meno abbienti della popolazione: la bassa capacità di spesa trovò nella natura della compartecipazione proprietaria un ottimo

espedito per poter costruire, estendendo così la diffusione del *party wall* ben oltre le mura dei confini amministrativi Londinesi. Aspetto che contribuì a generare numerose interpretazioni distributive e tipologiche, imperniate sul *party wall* come elemento fondativo. Di pari passo iniziarono a manifestarsi anche comportamenti conflittuali tra vicini, come del resto era prevedibile<sup>94</sup>, che richiesero un intervento consistente da parte della pratica forense e poi legislativa. L'architettura proprietaria tipica del common law si manifesterà in tutta la sua complessità con il Law of Property Act del 1925, dove è evidente come il principio di reciprocità perseguito dai legislatori medievali venga al contempo rispettato e garantito, ma scorporato dall'effettiva proprietà del manufatto murario.

Di seguito saranno quindi presentati, in forma episodica, alcuni degli esiti prodotti dall'introduzione prescrittiva del *party wall* nella cultura edilizia inglese. Si è scelto di disgiungere le componenti edilizie da quelle giuridiche, presentandole separatamente, al fine di rendere meglio comprensibile il ruolo svolto dal muro composseduto e l'interpretazione propriamente disciplinare fornita ora dalla progettazione, ora dal diritto. Consapevoli però che si tratti di aspetti compresenti, che si sono ripetutamente influenzati, provocati, ispirati a vicenda: in una parola, di nuovo, ibridati. Ciò che mette in luce una tale osservazione a volo d'uccello è la straordinaria potenzialità del *party wall* come chiave di lettura per analizzare la storia della città inglese: elemento edilizio ed elemento giuridico, sotto l'unica veste di elemento urbano, il *party wall* è un eccellente indicatore della città ordinaria e delle sue regole.

## **Legacy architettoniche**

Dopo la prescrizione della Fitz Ailwyn's Assize, il *party wall* sarà considerato nei regolamenti successivi come un elemento facente parte della costruzione ordinaria inglese: ne è un esempio il Rebuilding Act, varato per ricostruire la Londra arsa nel devastante incendio del 1666, dove sono indicate le misure che muri e *party wall* devono rispettare, tipologia per tipologia.

È però a partire dal tardo Settecento, con il forte inurbamento provocato dalla Rivoluzione industriale, che si assiste a un'adozione massiva del *party wall*. La necessità di insediare il maggior numero di persone, contenendo i costi e lo spazio, provoca un ripensamento delle tipologie residenziali: vengono ridiscusse le forme dei lotti, le caratteristiche geometriche dei confini e la collocazione degli accessi, in modo da massimizzare l'uso di strutture portanti comuni. In molti casi questo processo avviene del tutto involontariamente, addossando in modo disordinato e casuale le abitazioni le une alle altre (Harrison 2017), secondo il criterio di maggior vantaggio reciproco. Sarà però grazie a un concreto processo

---

<sup>94</sup> E come forse aveva già previsto anche la Fitz Ailwyn's Assize, che aveva seguito le norme dei rapporti di vicinato del diritto romano.

di standardizzazione, tanto degli impianti distributivi quanto delle fasi di costruzione, che permetterà alle numerose tipologie residenziali di perdurare pressoché invariate fino ai giorni nostri, diffondendosi anche nelle città minori a partire dagli inizi del XIX secolo (Muthesius 1982).

È in quest'ottica che nascono le numerose tipologie che possono essere genericamente denominate come *terraced houses*. Tra queste è molto ricorrente la tipologia delle *blind back house*, successivamente denominate anche *half back to back house*, realizzata condividendo un party wall sul lato lungo del fondo gotico. Si tratta di una tipologia particolarmente adottata dalla classe operaia ottocentesca (Crouch 2000), a testimonianza di quanto il party wall fosse stato accolto dalle fasce con minor potere d'acquisto. Variante a questa tipologia è rappresentata dalla cosiddetta *back-to-back house*, vale a dire unità residenziali che condividono il muro retrostante, e spesso anche i due laterali, con le unità vicine (Harrison 2017): così facendo, ogni unità è confinata per tre lati su quattro da un party wall, che condivide presumibilmente con tre vicini diversi. È questa forse l'impianto urbanistico maggiormente speculativo, in quanto consente di ridurre al minimo la profondità del lotto, che non presenta corti interne, utilizzando il più alto numero possibile di setti portanti condivisi.

L'approfondita ricerca condotta da Stefan Muthesius (1982) riporta un'esaustiva tassonomia delle variazioni tipologiche generate dall'adozione sistematica del party wall<sup>95</sup>, e dimostra come la curva della loro diffusione corrisponda nella fase di crescita all'incremento repentino della speculazione immobiliare incontrollata, per poi declinare con la sempre più stringente adozione di regolamenti volti ad applicare criteri igienico-sanitari. È indubbio però che le tipologie di *terraced houses* generate dall'utilizzo del party wall rappresentino tuttora una cifra identitaria dei sobborghi britannici, tanto che, adattate ai regolamenti vigenti, costituiscono spesso un banco di prova per numerosi progettisti contemporanei.

## Legacy giuridiche

Il processo di standardizzazione delle tipologie residenziali descritto da Muthesius fu accompagnato e reso possibile da un'elaborazione normativa serrata, effettuata sia al livello delle caratteristiche tecniche e morfologiche per mezzo di regolamenti di costruzione (Building Act), sia tramite l'emanazione di leggi e atti volti a disciplinare gli aspetti proprietari. Come osserva Muthesius (1982:31-37), alcuni Building Acts ebbero una lunga ricaduta sulla costruzione: fondamentale ad esempio il London Building Act del 1774, che riprese e ampliò il Rebuilding Act (1666), aggiungendo tre classi alle quattro tipologie della ricostruzione, ma di

---

<sup>95</sup> Occorre sottolineare un aspetto peculiare, che permette di comprendere quanto sia necessario introdurre una competenza giuridica nella formazione del progettista: l'estesa ricerca condotta da Muthesius si fonda sulle tipologie residenziali di *terraced houses*, tutte generate a partire dalla condivisione di un muro. Tuttavia, né il concetto né il termine di *party wall* compaiono mai all'interno del testo.

fatto confermando le variabili edilizie quali ad esempio lo spessore dei party wall adoperati.

Sul piano proprietario, lo statuto giuridico di comproprietà tipico del *party wall* viene definito, all'interno del common law, come una *tenancy in common*: uno speciale titolo che scorpora il party wall dall'unità proprietaria rendendolo un elemento autonomo, di cui sono ugualmente titolari entrambi i confinanti. Un aspetto che ha fatto del party wall un caso studio particolare, e ha richiesto una regolamentazione dedicata. Abbiamo deciso di affrontare alcuni passaggi significativi selezionandoli per mezzo della lettura di Paul Chynoweth<sup>96</sup>, autore di "The party wall casebook" (2003): un'antologia che raccoglie circa un centinaio di casi, tecnicamente processi, analizzati e commentati dal duplice punto di vista del giurista e del progettista. In particolare, si è deciso di menzionare il Law of Property Act (1925) e il Party Wall Act (1996).

Il primo costituisce forse l'approdo più eloquente del cosiddetto bundle of rights tipico del modello di Common law per quanto riguarda la disciplina del party wall. L'atto, infatti, da un lato pone fine alla comproprietà del medesimo elemento, riconducendo ciascuna parte sotto il dominio esclusivo del suo possessore, garantendo però al contempo che ciascun proprietario esclusivo potesse continuare a beneficiare dei diritti sulla parte collocata sul fondo confinante. Il primo comma dell'art. 38 lo spiega in questi termini:

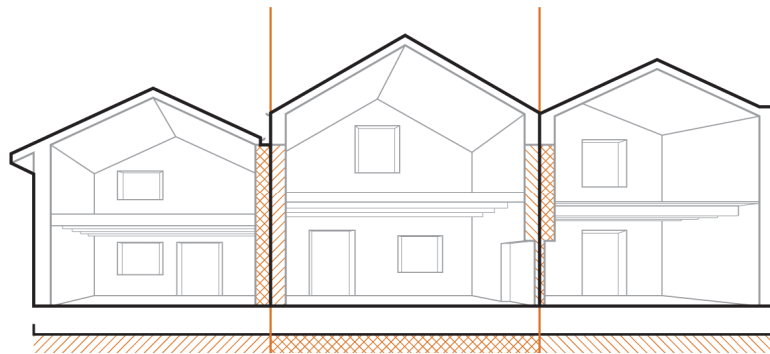
### **38. Party structures**

*(1) Where under a disposition or other arrangement which, if a holding in undivided shares had been permissible, would have created a tenancy in common, a wall or other structure is or is expressed to be made a party wall or structure, that structure shall be and remain severed vertically as between the respective owners, and the owner of each part shall have such rights to support and user over the rest of the structure as may be requisite for conferring rights corresponding to those which would have subsisted if a valid tenancy in common had been created.*

---

<sup>96</sup> Paul Chynoweth è una figura sicuramente di spicco e degno di nota all'interno di questa tesi. Può essere collocato, pur con le dovute precisazioni, nella stessa rosa di ricercatori ibridi il cui capostipite è Antoine Desgodets. Laureato in architettura e in legge, dottorato in Ambiente costruito, è docente e ricercatore presso l'Università di Salford, Manchester, nonché editor della rivista "International Journal of Law in the Built Environment". "The party wall casebook" (2003) costituisce un tentativo molto riuscito di congiungere la disciplina giuridica e forense con le competenze architettoniche, dove il modello di common law operante per casi diventa significativamente funzionale alla raccolta antologica tipica di molte metodologie di ricerca in ambito architettonico.

I “rights to support and user” vengono spiegati da Chynoweth come “fabric rights” e “construction rights” (Chynoweth 2003:4). I primi corrispondono ai «diritti che ha il proprietario sulla struttura della metà di muro posseduta dall’altro proprietario. Assicurano che ciascun proprietario sia protetto da azioni svolte dall’altro che potrebbero altrimenti privarlo dell’uso del muro» (Chynoweth 2003:4). I “construction rights” invece consentono di «intraprendere lavori di costruzione sul muro, che sia per agevolare azioni di sviluppo di un terreno adiacente del proprietario, o per fini di manutenzione relativi al muro stesso» (Chynoweth 2003:4). La configurazione che viene così a definirsi, riprendendo il disegno adottato per spiegare la Fitz Ailwyn’s Assize, mostra come il party wall venga così considerato un duplice paramento murario addossato all’adiacente sul quale insistono diritti di cui è titolare il proprietario finitimo. In altri termini, il Law of Property Act del 1925 esprime un esito particolare del principio di reciprocità ricercato dalla Fitz Ailwyn’s Assize sette secoli prima.



Infine, i 21 articoli del Party Wall Act, varato nel 1996 e applicato a partire dal 1° gennaio 1997, estendono dopo oltre sette secoli la disciplina londinese del party wall ai territori dell’Inghilterra e del Galles, rimarcando ancora una volta l’importanza del dispositivo introdotto da Henry Fitz Ailwyn.

# Capitolo 4

## Allinearsi al pubblico decoro

Per definire le caratteristiche morfologiche di un isolato urbano, avendo come scopo la sua descrizione o la sua progettazione, si ricorre di solito ad alcuni parametri come l'altezza massima su strada, l'allineamento al "filo strada" o con gli edifici adiacenti, la distribuzione e la profondità di balconi e altri elementi in aggetto. Sono queste regole urbane morfologiche entrate profondamente nella cultura edilizia comune, diffuse in tutta Europa, che rappresentano vincoli alla facoltà di costruire del privato, ma soprattutto condividono un medesimo elemento: il rapporto con la strada. È proprio dalla strada che tutta l'Europa occidentale, a partire dal XVII secolo, avviò un imponente processo di innovazione dei modelli culturali urbani, che mise in discussione componenti e temi a lungo consolidati: le amministrazioni pubbliche, sia municipali sia centrali, manifestarono la cogente necessità di riappropriarsi dell'elemento urbano della "strada".

Le città europee soffrivano infatti da lungo tempo di alcune criticità: la crescita demografica e l'inurbamento avevano provocato un incremento incontrollato della costruzione in città, aumentando la densità del costruito dentro e fuori dagli isolati. Erano molto frequenti le costruzioni abusive poggianti sul terreno pubblico, documentate in tutta Europa<sup>97</sup>, che riducevano la sezione stradale: costituivano un ostacolo alla pressione veicolare in crescita, ma anche una minaccia per le condizioni igienico sanitarie, e infine un veicolo per la propagazione degli incendi tra un isolato e l'altro. A partire dal tardo XVI secolo

---

<sup>97</sup> Facendo riferimento ai tre Paesi oggetto di analisi, Francia, Regno Unito e Portogallo, il tema delle usurpazioni del suolo pubblico da parte di privati ricorre in tutte le letterature, dimostrando una consonanza di modalità di usurpazione e di tentativi falliti di arginare il fenomeno. Per la Francia, gli studi di Mazarrolli (1966), Gambaro (1975) e Harouel (1993) forniscono scale diverse di approccio al tema, indagando sia il livello legislativo (ordinanze e prescrizioni), sia i casi di abuso locale. Nel Regno Unito, gli studi di Rasmussen (1934), Knowles e Pitt (1972) e Morris (1979) raccontano la crescente densificazione del tessuto ordinario di Londra. Infine, per quanto riguarda il Portogallo, Sandra Pinto offre una delicata rappresentazione della diffusione del fenomeno a partire dal XIV secolo (Pinto 2016).



questi fenomeni subirono una rapida accelerazione, richiedendo un intervento urgente da parte delle amministrazioni centrali pubbliche.

A queste esigenze si accompagnarono alcuni mutamenti paradigmatici di carattere culturale: la fondazione di nuove città nelle terre d'oltremare, scoperte dai navigatori inglesi spagnoli e portoghesi, restituì al vecchio continente non solo tecniche innovative di misurazione e tracciamento delle strade (Araujo 1998), ma anche strumenti per osservare la città e prefigurare nuove trasformazioni. Che avrebbero dovuto rispondere al «desiderio di apparire» (Rabreau 2008:42): un desiderio che investe sia la comunità urbana, sia l'architettura e le città. «Il suo carattere pubblico sarà meglio affermato se i suoi committenti, attenti al complesso ventaglio del programma urbano e non soltanto architettonico, sapranno risolvere le difficili questioni della disposizione, del finanziamento, della gestione o dell'animazione» (Rabreau 2008:42). A questi fattori bisognerà poi aggiungere il mutamento culturale e politico verso una concezione assolutistica del potere monarchico, che avrebbe influito sensibilmente anche sulla regolamentazione sia dell'infrastruttura viaria, sia della costruzione<sup>98</sup> privata.

Il cambio di prospettiva interessa tutte le città e gli Stati dell'Europa occidentale, che sviluppano strumenti di controllo sia per l'infrastruttura viaria, sia per il tessuto costruito che la definisce. Strumenti che sono fatti circolare in tutta Europa, dando vita a un processo dinamico di scambi, repliche, integrazioni e innovazioni. Lo testimonia la comparsa, a distanza talvolta di pochi mesi, di frasi o intere regole all'interno dei nuovi regolamenti codificati nelle città capitali di tutto il continente. Alla base di una tale fermento culturale si può ravvisare un tentativo, condiviso dai regnanti europei, di applicare nuovi modelli urbani alle città esistenti. Gli obiettivi, che richiamano le categorie di intervento vitruviano, sono sostanzialmente tre: ampliare e rettificare le strade facenti parte del tessuto edilizio esistente, consolidare il confine tra suolo pubblico e proprietà privata affinché non sia più usurpato, abbellire le facciate degli edifici trasformandole nelle quinte della scenografia urbana.

### **Lo spazio normativo**

La narrazione condotta fino a questo paragrafo assume un punto di vista preferenziale: quello dell'amministrazione pubblica, sia essa municipale o centrale. I temi trattati nel capitolo che segue, però, sono l'esito dell'incontro di due polarità contrapposte e in conflitto tra loro: da un lato si possono individuare i finora menzionati interessi pubblici. Sul versante opposto i proprietari privati, titolari delle aree collocate all'interno della maglia viaria e degli edifici costruiti al

---

<sup>98</sup> Qui inteso nella duplice accezione manifestata da Carvais, vale a dire sia come processo del costruire ma anche come manufatto edilizio concluso.

loro interno, che sono traduzione materica di patrimoni economici e retoriche di rappresentazione spesso autoreferenziale. L'incontro tra i due poli è anzitutto materiale e concreto: l'estensione dello spazio pubblico scivola verso le proprietà private intercettando le sue strutture, abusive e non. Le opere murarie della facciata su strada per prime soffrono la ridefinizione del perimetro dell'isolato: la facciata viene assunta come dispositivo di controllo della costruzione privata, superficie complessa in cui ciascun elemento può divenire parametro di limitazione del *jus aedificandi*.

Lo spazio pubblico viario, bidimensionale, si arrampica lungo le facciate degli edifici e conquista la dimensione privata, fino a penetrare all'interno degli edifici. Si viene a creare una sorta di interstizio teorico tra quello che è l'antico limite dell'edificio, la facciata esistente, e la nuova superficie che sarà realizzata. Si potrebbe definire come "spazio normativo": uno spazio teorico e reale di cui è titolare il privato proprietario, ma è parimenti assoggettato al potere decisionale della pubblica amministrazione, che ne stabilisce i parametri morfologici.

Si perde così quel rapporto diretto tra spazi privati e spazio pubblico, che aveva permesso agli architetti nei secoli precedenti di esprimere le retoriche del potere dei proprietari possessori degli edifici (Neumeyer 2015). A partire dal XVII secolo questo non è più: la facciata viene rimossa dall'arbitrio compositivo del proprietario per diventare un elemento controllato dall'autorità pubblica, che vi legge una scenografia, il perimetro aulico di uno spazio pubblico ricercato ma spesso solo immaginato<sup>99</sup>. L'intrusione del controllo pubblico nell'arbitrio edilizio privato varia in profondità, a seconda dei contesti in cui si applica e delle finalità ricercate. Al proprietario privato non resta, spesso, altro da fare che allinearsi alle istanze prescritte da ordinanze e regolamenti.

## Allinearsi

L'ambivalente rapporto tra proprietari privati e pubblici, portavoce e attori dello scontro tra gli interessi delle amministrazioni pubbliche e i difensori dei patrimoni privati, può essere letto attraverso la lente di uno degli strumenti forse più caratteristici di questo lungo processo europeo: l'allineamento. È questo uno strumento antico che assunse, nel corso del tempo, una tale importanza da costituire «per lungo tempo il punto centrale di ogni norma e di ogni dibattito dottrinale in materia» (Mazzaroli [1962] 1966:219): e questo lo dimostra il fatto che, nelle fonti e nella letteratura giuridica, storica e storiografica si possano individuare almeno sei accezioni del medesimo termine<sup>100</sup>.

---

<sup>99</sup> Emblematica la realizzazione della prima versione di Place Vendôme a Parigi, nel 1686: tre lati su quattro definiti da un muro verticale solitario, imbellettato come se fosse una facciata composta di aperture e stucchi, senza però che vi corrispondesse alcun edificio. Simile a quanto accadde a Torino, durante

<sup>100</sup> Aspetto questo che richiede una particolare attenzione nell'approcciarsi alle regole e alle pratiche connesse con l'allineamento. Non è stato finora individuato una ricerca che fornisca un quadro esaustivo dello strumento, delle sue origini, applicazioni e dello stato attuale e contemporaneo. Il tentativo svolto dalla

[1] Allineamento rappresenta anzitutto un gesto semplice, a tratti primordiale: «indica la linea teorica di separazione tra la via pubblica e la proprietà privata, quale in fatto esistente o quale prescritta per il futuro dalle competenti autorità» (Mazzaroli 1966:219). È un gesto fondativo di tracciamento del confine.

Si confonde a tratti con quel [2] procedimento pubblico di misurazione e perimetrazione dei confini privati, sia in termini spaziali assoluti, sia relativamente ai confini della proprietà pubblica, noto in Portogallo come *cordeamento*: consisteva nella misurazione in cantiere di fondazioni e muri perimetrali degli edifici, ai fini di «certificare che l'edificio fosse confinato all'interno dei limiti proprietari» (Monteiro 2010a:53). Secondo Claudio Monteiro, il procedimento del *cordeamento* è documentato a Lisbona fin dal XII secolo come tecnica di “*arruação*”, cioè di tracciamento della linea delle strade, e indirettamente dei confini delle proprietà private con il suolo pubblico<sup>101</sup>. L'accezione di delimitazione atta a «determinare l'estensione di beni già riconosciuti come demaniali» (Mazzaroli 1966:219) si colloca su questa linea di pensiero.

L'invenzione seicentesca dello [3] strumento dell'allineamento, quale procedura per rettificare e ampliare le strade, ma anche per sancire un controllo diretto sulla costruzione ex novo e sulla modifica dell'esistente dell'edificato da parte dei privati, produrrà due nuove accezioni. Da un lato la definizione dei cosiddetti “piani”<sup>102</sup> generali di allineamento” [4], strumento urbanistico che rappresenta «l'intera rete delle strade e delle piazze di una città, comprensiva sia delle vie e delle piazze già costruite che di quelle in progetto, e che si contrappone all'allineamento particolare, da intendere quale indicazione specifica, data al privato richiedente, delle linee da non superare con l'edificio da costruire, ricostruire o modificare» (Mazzaroli 1966:221-222). Il piano servirà come tutela degli interessi privati rispetto alla smodata discrezionalità conferita ai voyer sugli allineamenti particolari (Mazzaroli 1966; Gambaro 1975). Dall'altro lato farà la comparsa la “servitù di allineamento” [5], «termine col quale era comunemente designata la condizione degli spazi di proprietà privata destinati ad essere incorporati nelle strade pubbliche, in quanto situati al di là dell'allineamento stabilito» (Mazzaroli 1966:219).

A queste accezioni, infine, se ne può aggiungere un'ulteriore, che non riguarda il rapporto tra proprietà pubblica e private, bensì l'ambito dei rapporti di vicinato: la ricostruzione di muri *mitoyen* tra privati necessita la verifica dell'esatta posizione del vecchio muro demolito, definita come [6] “allineamento” (Perrin 1896:19-20).

---

presente tesi affianca il complesso strumento dell'allineamento per estrarne le componenti normative connesse al progetto architettonico in città.

<sup>101</sup> Mazzaroli (1966:218) evidenzia l'esistenza di precedenti al concetto di allineamento già in alcuni statuti dell'Italia medievale, sebbene non formulati come tale, che imponevano l'obbligo di rispettare il disegno delle proprietà. Per approfondire, si veda NICOLINI, Ugo. 1937. *Le limitazioni alla proprietà negli statuti italiani. Secoli 12, 13 e 14*. Mantova: Tipografia industriale Mantovana.

<sup>102</sup> Precisa Mazzaroli che il significato di “piano” è «indicazione grafica dell'insieme degli allineamenti preventivamente stabiliti» (Mazzaroli 1966:221).

## Quali casi

I casi di studio attraverso i quali si snoda la narrazione di questo capitolo fotografano tre stadi di elaborazione del processo di controllo dell'edificazione privata lungo la strada pubblica; al tempo stesso, presentano interpretazioni differenti sia del concetto di allineamento, sia del gradiente di controllo pubblico sulla facoltà di costruire esercitabile dal privato.

Il primo caso studio è dedicato alle regole urbane elaborate a Parigi tra il 1607 e il tardo XIX secolo: l'analisi si fonda su alcuni editti e ordinanze emanate nella capitale francese durante il corso del XVII secolo (con alcuni prodromi già durante il XVI), che non furono intaccate dalla rivoluzione giuridica napoleonica ma anzi ratificate; per questa ragione si affronteranno anche alcune sentenze della Corte di Cassazione emesse nella seconda metà del XIX secolo, al fine di dare evidenza del lungo processo negoziale che diede alla luce la costruzione politica dello spazio pubblico della strada. Il caso parigino rappresenta l'archetipo del processo di allineamento: allineamento inteso come concetto tecnico, come piano e infine come servitù. L'invenzione dello strumento della servitù va ricondotta al contesto specifico in cui viene applicato l'allineamento: si opera infatti sulla città esistente per ampliare e modificare le strade, un fenomeno ricorrente nella pratica "urbanistica" moderna e contemporanea che, come si vedrà, ebbe come fulcro e luogo di conflitto l'elemento architettonico più rappresentativo dell'edificio, vale a dire la sua facciata.

I due casi studio che seguono, invece, rappresentano casi normativi puntuali e localizzati elaborati in risposta a contesti di emergenza. Si affronteranno le regole e i regolamenti codificati a Londra in seguito all'incendio del settembre 1666 e a Lisbona dopo i catastrofici terremoto e incendio del novembre 1755, fondando le indagini sulle ordinanze emesse in ciascuna città (rispettivamente su *building act* a Londra e su *alvará* a Lisbona). Si tratta di due casi emblematici e molto rappresentativi: sul piano temporale, il regolamento di Londra si colloca nella fase iniziale del processo europeo di controllo dell'edificazione privata lungo la strada pubblica, vale a dire in una fase di elaborazione e sperimentazione dei possibili strumenti operativi; Lisbona invece si situa nel pieno della fase di attuazione, quando ormai gli strumenti connessi all'allineamento sono maturi e consolidati, ed è possibile farli interagire tra loro operando ulteriori innovazioni.

I due casi sono interessanti anche perché rappresentano due possibili estremi del controllo da parte della Pubblica Amministrazione sull'edificazione privata: Londra dovrà rinunciare al ridisegno del suo tessuto costruito in quanto incapace di operare trasformazioni radicali anche sull'ordito proprietario; è però grazie all'unione di esigenze urbane e vincoli sociali che verrà elaborata una regola destinata a un'estesa fortuna e applicazione, vale a dire il rapporto tra altezza del costruito e ampiezza della strada. Lisbona, invece, rappresenta l'emblema dell'intervento assolutistico: al complesso sistema giuridico-architettonico di perequazione compensativa, che stabilisce in modo autoritario lo spazio dedicato

a ciascun proprietario, si aggiunge un regolamento di costruzione che vincola all'interno di un progetto già prefigurato il possibile *jus aedificandi* del privato.

## 4.1 Verso un progetto di città. Parigi

Il controllo dell'edificazione privata lungo la strada pubblica incontra nell'interpretazione parigina un processo per così dire archetipico: Parigi a partire dal XVI secolo conia l'*allineamento*, termine, concetto e strumento destinato a detenere la scena urbana, urbanistica e architettonica per oltre tre secoli, tanto in Francia quanto nel resto d'Europa. L'allineamento<sup>103</sup> è lo strumento chiave per ricondurre in mano al potere pubblico il controllo della strada, troppo a lungo vessata da appropriazioni abusive compiute dai proprietari privati ai danni della proprietà pubblica. Lo dichiara espressamente l'editto emesso dal re di Francia Enrico II nel maggio 1599, con il quale si istituì la figura del Grand Voyer de France<sup>104</sup>. Le competenze del nuovo funzionario dichiarate dall'Editto consistono in «prestare attenzione alle vie e ai passaggi, conservarli nei loro spazi, grandezza e larghezza, visitare gli edifici sulle strade e sulle vie, allineare i nuovi edifici».

L'Editto dimostra che lo strumento dell'allineamento esisteva già in Francia da lungo tempo ma si rivolgeva esclusivamente alle nuove edificazioni, più precisamente imponeva che in caso di ricostruzione di un edificio si rispettasse non la collocazione delle fondazioni, spesso realizzate abusivamente in avanzo, bensì la posizione dell'effettivo confine proprietario. Come osserva Jean-Louis Harouel, il non rispetto di queste norme andrebbe ricondotto alla natura maggiormente fiscale che urbanistica della richiesta di permesso e allineamento (Harouel 1993), che veniva quindi assolta con il pagamento di una tassa alla quale non corrispondeva l'effettiva modifica strutturale dell'edificio.

Con l'editto emanato da Enrico IV nel dicembre 1607, recante le indicazioni sulle «funzioni del Grand Voyer<sup>105</sup>», il controllo dell'edificazione privata assunse connotati più elaborati e stringenti. Gambaro individua in questo documento l'inizio della pratica dell'allineamento<sup>106</sup> intesa non più soltanto come procedura

---

<sup>103</sup> Il termine, come osserva correttamente Leopoldo Mazzarolli, fece la sua prima comparsa in un documento risalente al 14 maggio 1554, per la precisione una «Declaration portant reglement pour la decoration & l'embelissement de la Ville de Paris, que les saillies des maisons, & ce qui est hors d'alignement, sera démolie, et particulièrement les loges, boutiques & échopes construites le long de la rue de la Feronnere. A Compiègne le 14 May 1554» (Blanchard 1715:715).

<sup>104</sup> L'intero testo dell'editto è pubblicato in Alphand, Deville, e Hochereau 1889:8.

<sup>105</sup> Il testo integrale dell'editto può essere consultato in ALPHAND, Adolphe, Albert DEVILLE, e Émile HOCHEREAU, a c. di. 1889. Recueil des lettres patentes, ordonnances royales, décrets et arrêtés préfectoraux concernant les voies publiques. Supplément, Années 1270-1884, 1885-1888. Paris: Imprimerie Nouvelle (Association Ouvrière).

<sup>106</sup> I due testi giuridici contemporanei assunti come letteratura principale a supporto di questi temi, "I piani regolatori urbanistici nella teoria giuridica della pianificazione" (Mazzarolli [1962] 1966) e "Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà" (Gambaro 1975), individuano due differenti date come inizio del periodo dedicato all'allineamento: il 1554 per Mazzarolli, il 1607 per Gambaro. La differenza nelle due date, peraltro significativa, si deve alle differenti letture offerte dai giuristi italiani: Mazzarolli ne parla nel capitolo II della seconda parte, intitolato "Precedenti della disciplina urbanistica e sua evoluzione storica" (pp. 216-266), con l'intento di collocare l'origine storica dello strumento dell'allineamento. Gambaro (1975) invece pone

per «determinare l'estensione dei beni già riconosciuti come demaniali», quale era il significato antico di allineamento, ma volta invece «all'allargamento delle strade e alla loro rettificazione: l'allineamento, di conseguenza, non venne fissato sulla linea di confine esistente, ma sulla linea teorica corrispondente alle dimensioni ottimali della strada stessa» (Gambaro 1975:66-67).

L'Editto introdusse alcune innovazioni di carattere prevalentemente procedurale: innanzitutto subordinò qualsiasi intervento privato sul costruito alla richiesta, rivolta al Grand Voyer, della licenza (il *congé*) e del nuovo allineamento<sup>107</sup>. Il *congé* costituiva un'autorizzazione da parte dei funzionari pubblici all'esercizio della facoltà edificatoria da parte del privato e riguardava sia la costruzione di strutture in avanzo sulla strada, sia interventi conservativi sull'esistente. Il non rispetto di questa procedura prevedeva il pagamento di multe di differente entità. Anche la procedura con cui doveva essere definito l'allineamento da parte dei voyer fu disciplinata con precisione: allineamento significava badare che i muri «cadessero a piombo sul filo della strada», raddrizzando i muri dove ci siano «pieghe o gomiti», e redigendo un «verbale che attestasse l'allineamento ogni due tese» (Alphand, Deville, e Hochereau 1889:14).

I temi contenuti nell'Editto testimoniano un cambiamento del concetto di strada: sono contenute prescrizioni che mirano a finalità di carattere estetico, in particolare «provvedere affinché le strade fossero abbellite e allargate il meglio possibile<sup>108</sup>». È inoltre interessante notare come si applichi al suolo pubblico quello stesso concetto di proprietà monolitica, sotto e sopra la superficie del terreno, che era stata sancita appena 27 anni prima nella Coutume di Parigi<sup>109</sup>. Il confine tra proprietà pubblica e privata si estende sia in superficie, sia nel sottosuolo, tanto che anche per la realizzazione di cantine al di sotto della strada pubblica diventa necessario fare domanda di *congé*<sup>110</sup>. La tutela del suolo pubblico riguarda sia le usurpazioni immobili, sia quelle mobili: viene fatto divieto di gettare acque nere in strada, di giorno e di notte, così come di fare mercati in strada, rispettando invece i luoghi predisposti. La rivoluzione urbana investe tutti gli aspetti del rapporto tra cittadino e strada.

Importante osservare che l'Editto andava applicato a tutte le città del regno. Ciò nonostante, inizialmente l'Editto non ebbe la copertura finanziaria sufficiente a garantirne l'applicazione (Harouel 1993). Fu però ratificato più volte tanto che,

---

l'accento sull'Editto del 1607 in quanto interessato maggiormente allo strumento del *congé*, equivalente a un permesso di costruire, con il quale il Grand Voyer autorizzava l'esercizio del *jus aedificandi*.

<sup>107</sup> La risonanza di una tale innovazione procedurale può essere misurata anche da quanto sia stata ripresa la norma dell'Editto del 1607 fuori dalla Francia. Claudio Monteiro cita una Carta Regia risalente al 29 gennaio 1619, emanata dal re portoghese Filipe II, che imponeva per la realizzazione di nuovi edifici la richiesta di «aprovação, licença, e traça, dada pela Camara» (Monteiro 2010:54).

<sup>108</sup> A dimostrazione di quanto circolassero i temi urbani nel dibattito europeo (a integrazione della nota precedente), si osservi che durante il 1607 una medesima ordinanza britannica aveva prescritto le medesime osservazioni per la realizzazione degli edifici su strada (Knowles e Pitt 1972).

<sup>109</sup> L'art. 187 della Coutume de Paris (1580) dichiara infatti che «chi possiede il suolo, definito piano terra, di una proprietà, egli può e deve avere il sotto e il sopra del suo suolo [...]».

<sup>110</sup> «Faisons aussi deffenses à toutes personnes de faire et écreuser aucunes caves sous le rues [...] prennent congé du dit Grand Voyer ou commis» (Alphand, Deville, e Hochereau 1889:11).

formalmente, è in vigore ancora oggi<sup>111</sup>. Le leggi successive andarono progressivamente a precisare le regole con cui doveva essere applicato l'allineamento.

### **L'architettura dell'allineamento: *avancement* e *reculment* delle facciate**

La procedura urbanistica dell'allineamento possiede però anche una declinazione molto rilevante alla scala dell'edificio. Il Code Perrin (1896) e il "Dei regolamenti edilizi" (Bufalini 1886) ci permettono di distinguere due modalità di allineamento: l'*avancement* e il *reculment*. La prima modalità si presentava quando l'edificio veniva a trovarsi indietro rispetto al nuovo filo strada stabilito: il proprietario doveva acquistare dalla municipalità il terreno pubblico necessario ad avanzare edificando una nuova porzione del suo edificio<sup>112</sup>.

*Reculment* invece significava che l'edificio esistente doveva essere demolito e ricostruito più indietro, al fine di soddisfare le geometrie imposte dai funzionari della voirie. La procedura con cui questo avveniva è spiegata con dovizia di particolare da Bufalini: in caso di allineamento «*in isporgenza*<sup>113</sup>, allora il proprietario non può formare oggetto di alcuna ricostruzione, riparazione o lavori di restauro suscettibili di prolungarne la esistenza: essa è condannata a perire senz'altro alcuno possa fare qualche cosa per prolungarne la esistenza; e, quando il proprietario voglia riedificarla, è obbligato a far indietreggiare la facciata per metterla sull'allineamento e non gli è tenuto verun conto del valore della costruzione e del danno che gli è cagionato; ma deve essergli solo rimborsato il valore del terreno abbandonato». (Bufalini 1886:X).

La modalità del *reculment* offre alcuni temi rilevanti dal punto di vista dei rapporti tra diritto proprietario e costruzione. La trappola che innesca l'allineamento è sottile: per mezzo della definizione del nuovo allineamento, l'amministrazione pubblica dichiara che l'edificio esistente poggia in parte sulla proprietà del privato, in parte sulla proprietà pubblica. Ciò significa che il

---

<sup>111</sup> Francesco Bufalini riporta una sentenza della Corte di Cassazione francese, emessa il 9 agosto 1855, dichiarante che «le disposizioni dell'editto sono obbligatorie, senza bisogno d'un decreto municipale che venga a ricordarne l'esecuzione, ed anche quando non vi sia un piano generale d'allineamento, o che non sia stato emanato decreto municipale, il quale dichiara specialmente il muro ricostruito, oggetto della contravvenzione, sottoposto ad indietreggiamento» (Bufalini 1886:233-235). Jean-Louis Harouel cita invece un avviso del Consiglio di Stato emanato trent'anni più tardi, il 3 novembre 1885, che decreterà l'eterna validità dell'editto del 1607 (Harouel 1993:201).

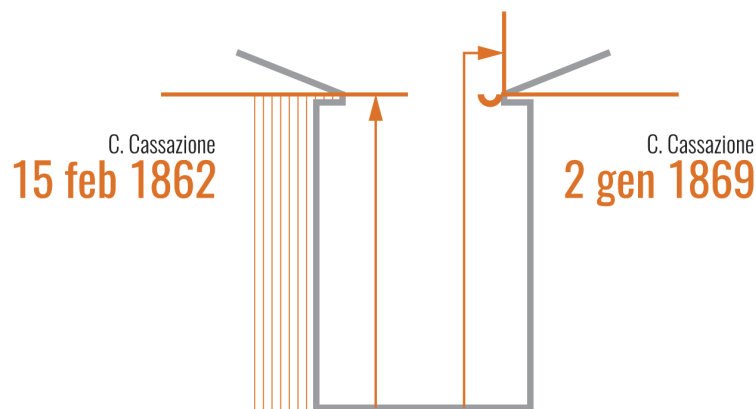
<sup>112</sup> L'estensione temporale e l'importanza dell'Editto del 1607 sono testimoniati anche dalla ricchezza di sentenza emesse in merito all'allineamento. Il Code Perrin, alla voce "Avancement" interna a quella dell'Allineamento, osserva come l'estinzione di viste o servitù dovute all'avanzamento dell'edificio non siano imputabili al proprietario a cui è stato imposto l'obbligo di avanzare, ma debbano essere indennizzate dall'autorità competente (Perrin 1896:23-24).

<sup>113</sup> «Quando v'ha luogo un indietreggiamento, il costeggiante può vendere, cedere, donare o ipotecare la sua proprietà, come lo poteva prima dell'esistenza del piano, ma la servitù *non aedificandi* segue l'immobile. Questa servitù è un peso reale, che affetta la proprietà» (Bufalini 1886:163)



proprietario privato si trova ad essere formalmente titolare di un edificio di cui, stando ai nuovi confini stabiliti dal *voyer*, non ne possiede che una parte. È su questo principio che inizieranno a operare i funzionari della *voirie* francese, che smetteranno di concedere i *congé* al fine di indurre un più rapido dissesto alle strutture murarie della facciata (Gambaro 1975:127-129), collocate su terreno pubblico. Tale procedura sarà talmente ricorrente da attribuire all’Editto del 1607 la nomea del documento che «proibisce di riparare i muri di facciata dei fabbricati che danno sulla via pubblica» (Bufalini 1886:235).

Chiaramente, un simile procedimento non poteva che trovare l’opposizione da parte del privato: il muro di facciata diventa così una vera e propria trincea, dove amministrazione pubblica e privato proprietario si contendono il possesso e la possibilità di intervenire su singoli elementi edilizi e strutturali, che assumono il ruolo di dispositivi edilizi e legali. Le sentenze della Corte di Cassazione francese citate da Francesco Bufalini sono eloquenti: il 15 febbraio 1862<sup>114</sup> la Cassazione stabilisce che l’Editto del 1607 non si applica ai tetti ed alle coperture delle case, legittimando così gli interventi di manutenzione alle coperture (che oltre al muro di facciata protegge anche il resto dell’edificio) senza la richiesta del *congé*. Sette anni più tardi, il 2 gennaio 1869, la Corte di Cassazione precisa però che il divieto «*si estende, se non alle coperture, almeno ad una grondaia attaccata ai detti muri*» (Bufalini 1886:235), di fatto imponendo che tutti i danni provocati dall’otturazione dei pluviali non fossero riparabili senza la richiesta di un *congé*.



Del resto, l’ostinazione dei privati proprietari trova giustificazione nell’art. 50 della «Legge relativa alla bonifica delle paludi», citata da Leopoldo Mazzaroli, che prevedeva un indennizzo equivalente al nudo valore del terreno (come se non fosse mai stato edificato) qualora il proprietario avesse fatto volontariamente demolire la propria abitazione per causa di vecchiaia dell’edificio. È probabilmente dopo questa legge che verrà creato il concetto di “servitù di

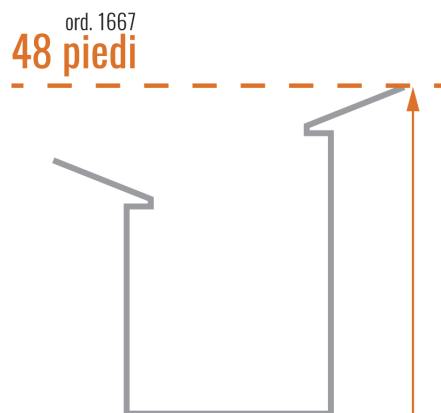
<sup>114</sup> Bufalini, 1886:235

allineamento”<sup>115</sup> al fine di legittimare il passaggio del terreno privato all’amministrazione pubblica senza il pagamento di indennizzi coerenti. Come osservava Bufalini nel 1886, quello che a prima vista poteva apparire come un atteggiamento duro e contrario al principio che nessuno possa esser spogliato della proprietà, in realtà si spiegava col fatto che gli edifici prospettanti su strada hanno un valore immobiliare maggiore che va a compensare la perdita subita: una sorta di «servitù che ha per oggetto il miglioramento e abbellimento della via» (Bufalini 1886:235).

## L’altezza del costruito

Il paragrafo precedente ha evidenziato come, all’interno del sistema normativo elaborato a disciplina della voirie e dell’allineamento, l’elemento architettonico della facciata assuma il ruolo di spazio di confronto tra proprietari (e interessi) pubblici e privati, e soprattutto come le sue componenti svolgano il ruolo di dispositivi che limitano la possibilità edificatoria del privato. L’importanza della facciata è inoltre confermata anche da alcune ordinanze che determinarono limiti ad altri parametri morfologici, e che costituiranno la base dei successivi regolamenti edilizi.

L’ordinanza del 18 agosto 1667 fissa l’altezza limite della facciata su strada<sup>116</sup>, imponendo un valore massimo di 48 piedi [15,6 m] misurato tra il piano del suolo e il cornicione (Gambaro 1975; Harouel 1993).



<sup>115</sup> Percorrendo le ordinanze raccolte da Adolphe Alphand, Albert Deville, e Émile Hochereau, il termine “servitude de reculment” compare esclusivamente in ordinanze emesse a partire dalla seconda metà del XIX secolo. Prima si parla sia di “reculment”, sia di “servitude de voirie” in senso più lato. In italiano vengono rese da Bufalini come “servitù di allineamento”. Non sono state individuate fonti che consentano di collocare con precisione la nascita di questo termine; tuttavia, l’integrazione del ricco testo comparativo elaborato da Francesco Bufalini, che dedica alla legislazione francese e belga un’attenzione significativa, con le leggi raccolte dai giuristi francesi, consente di ipotizzare una relazione tra le leggi ottocentesche relative alle modalità di indennizzo con l’invenzione di uno strumento giuridico a tutela dell’interesse pubblico.

<sup>116</sup> Ordinanza emessa sei mesi dopo l’approvazione da parte del Parlamento britannico del *Rebuilding Act*, che fissa altezze limite al costruito ordinario (vedi capitolo 3.3).

Un secolo più tardi altre ordinanze andranno a normare l'altezza del costruito: si tratta della «Dichiarazione reale n° 1777 del 10 aprile 1783, riguardante gli allineamenti e l'apertura di strade a Parigi»<sup>117</sup>, successivamente modificata dalle Lettere patenti del 25 agosto 1784. La finalità espressa dalla dichiarazione n° 1777 consiste nel garantire una maggiore salubrità dell'aria in città riducendo l'altezza del costruito. Tale finalità viene attuata secondo prescrizioni che vanno ad ampliare quanto stabilito dall'ordinanza del 1667. L'art. 5 introduce la definizione morfologica dell'altezza massima del costruito in rapporto alla larghezza della strada su cui affaccia, interpretando in modo proprio la norma introdotta nel 1667 a Londra. La differenza principale tra il sistema francese e quello britannico consiste nella definizione di un'altezza massima edificabile, e non di altezze di interpiano e numero di piano come nel sistema londinese (si veda il cap. 3.2).

*5. La hauteur des maisons et bâtimens en la ville et faubourgs de Paris, autres que les édifices publics, sera et demeurera fixée: savoir, dans les rues de trente pieds de largeur et au-dessus, à soixante pieds lorsque les constructions seront faites en pierre et moellon, et à quarante-huit pieds seulement lorsqu'elles seront faites en pan de bois; dans les rues depuis vingt-quatre jusques et compris vingt-neuf pieds de largeur, à quarante-huit pieds, et dans toutes les autres rues à trente-six pieds seulement; le tout y compris les mansardes, attiques, toits et autres constructions quelconques au-dessus de l'entablement: ordonnons en conséquence que les maisons et bâtimens dont l'élévation excède celles ci-dessus fixées, y seront réduites lors de leur reconstruction.*

L'altezza delle case e edifici nella città e nelle periferie di Parigi, oltre che gli edifici pubblici, sarà e rimarrà fissa: vale a dire, nelle strade di 30 piedi di larghezza e al di sopra [9,75 m], a 60 piedi [19,5 m] quando le costruzioni saranno realizzate in pietre e ciottoli, e a 48 piedi [15,6 m] solo quando saranno realizzate in *pan de bois*; nelle strade da 24 fino a 29 piedi [da 7,79 m a 9,42 m] compresi di larghezza, a 48 piedi [15,6 m], e in tutte le altre strade [di larghezza inferiore, NdR] a soli 36 piedi [11,69 m]; tutto ciò comprese le mansarde, gli attici, i tetti e qualsiasi altra costruzione al di sopra del cornicione: ordiniamo di conseguenza che le case e gli edifici dove

---

<sup>117</sup> Il testo completo della dichiarazione è stato consultato in Jourdan, Isambert, e Decrusy 1827:270-274.

l'altezza eccede quelle qui sopra fissate, vi siano ridotte al momento della loro ricostruzione.

La Dichiarazione inoltre introduce un'innovazione nella procedura stabilita dall'Editto del 1607: l'art. 3, infatti, prevede che la richiesta di *congé* e allineamento per qualsiasi intervento di costruzione o ricostruzione del muro di facciata su strada debba essere accompagnato dai disegni di progetto della facciata stessa.

L'anno seguente, il 25 agosto 1784, furono emanate le «Lettere Patenti riguardanti l'altezza delle case di Parigi»<sup>118</sup>. Il documento fu redatto a integrazione della Dichiarazione del 1783: come spiega l'introduzione, le norme relative all'altezza degli edifici erano state pensate al fine «non solo di rendere l'aria più salutare, facilitandone la circolazione, ma ancor più per la sicurezza degli abitanti, soprattutto in caso d'incendio»; tuttavia, l'applicazione delle nuove regole alla costruzione aveva prodotto alcune difficoltà e incomprensioni, soprattutto in quei casi in cui l'isolato affacciava su strade di ampiezza differente. Si pose così per la prima volta una questione rilevante nel disegno urbano: se l'ampiezza della strada determina l'altezza del costruito, quale ampiezza seguire negli angoli? Le Patenti si compongono di due articoli. Il primo precisa e muta le altezze limite delle tre classi di edifici individuate dalla Dichiarazione del 1783:

*1. Ordonnons qu'à l'avenir, la hauteur des façades des maisons et bâtiments, en la ville et faubourgs de Paris, autres que celles des édifices publics, sera et demeurera fixée à raison de la largeur des différentes rues; savoir, dans les rues de 30 pieds de largeur et au-dessus, à 54 pieds; dans le rues depuis 24 jusques et y compris 29 pieds de largeur, à 45 1/2 pieds; et dans toutes celles au-dessous de 23 pieds de largeur, à 36 pieds; le tout mesuré du pavé des rues, jusques et compris les corniches ou entablements, même les corniches des attiques, ainsi que la hauteur des étages en mansarde, qui tiendroient lieu desdites attiques; voulons que les façades, ci-dessus fixées, ne puissent jamais être surmontées que d'un comble, lequel aura dix pieds d'élévation, du dessus des corniches ou entablement jusqu'à son faite, pour les corps-de-logis simples en profondeur; de 15 pieds pour les corps-de-logis doubles: défendons d'y contrevenir,*

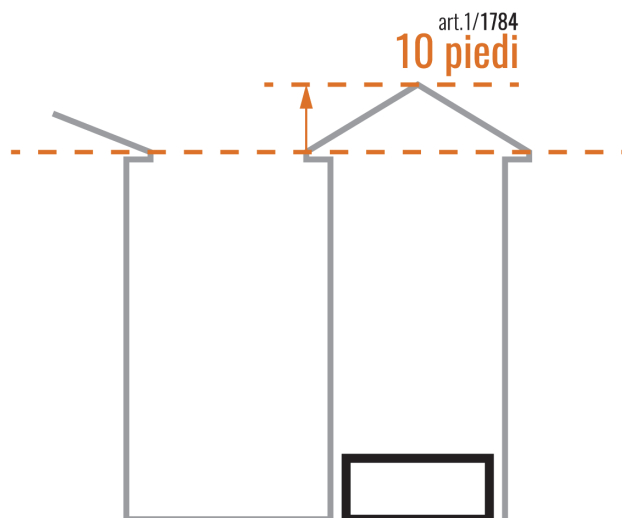
---

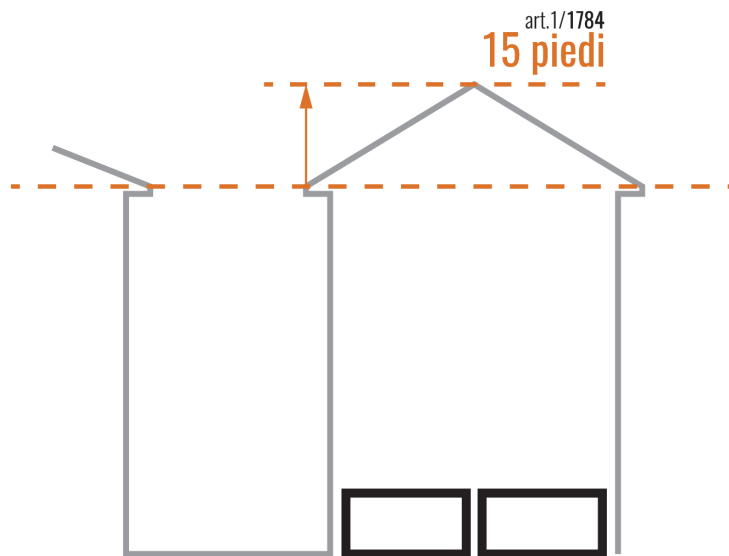
<sup>118</sup> Il testo completo della dichiarazione è stato consultato in Jourdan, Isambert, e Decrusy 1827:455-456.

<sup>119</sup> Il testo è qui poco chiaro, se vi sia scritto 43 o 45. Harouel riporta la misura dei 45 piedi (Harouel 1993:229)

*sous quelque prétexte que ce soit, sous les peines portées par notre déclaration du 10 avril 1783.*

Ordiniamo che in futuro, l'altezza delle facciate delle case e degli edifici, nella città e nelle periferie di Parigi, oltre che quella degli edifici pubblici, sia e rimanga fissata in rapporto alla larghezza delle differenti strade; vale a dire, nella strade dai 30 piedi [9,75 m] di larghezza in su, a 54 piedi [17,54 m]; nelle strade di larghezza compresa tra i 24 e i 29 piedi, a 45 piedi [14,6 m]; e in tutte quelle al di sotto di 23 piedi di larghezza [7,47 m], a 36 piedi [11,7 m]; il tutto misurato dal selciato delle strade, fino alle cornici o cornicioni compresi, lo stesso per le cornici degli attici, così come l'altezza dei piani in mansarda, che occuperebbero il posto dei già menzionati attici; vogliamo che le facciate, fissate qui sopra, non possano mai essere sormontate che con un solo colmo, il quale avrà dieci piedi d'altezza [3,24 m], da sopra le cornici o cornicione fino al suo apice, per le strutture a manica semplice; di 15 piedi [4,87 m] per le strutture a manica doppia: vietiamo di contravvenirvi, con qualunque pretesto che sia, sotto pena di quanto sancito nelle nostra dichiarazione del 10 aprile 1783.



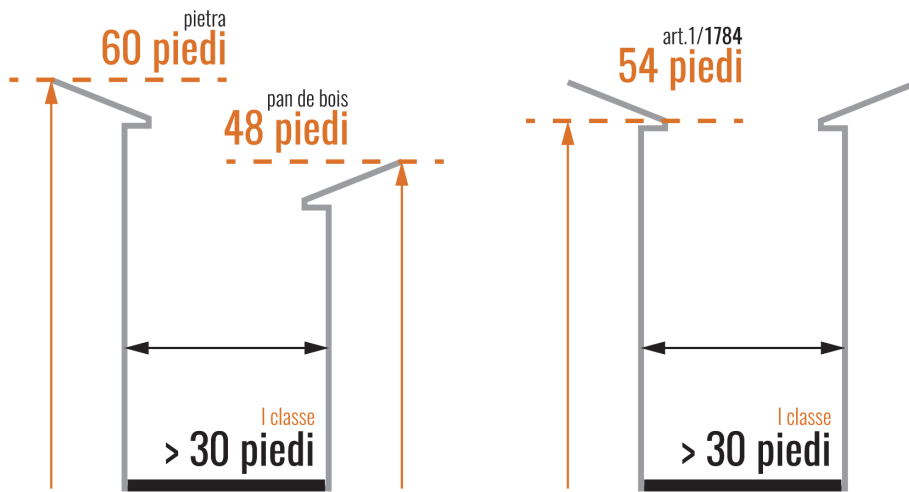


Altezza del colmo per edifici a manica semplice e a manica doppia

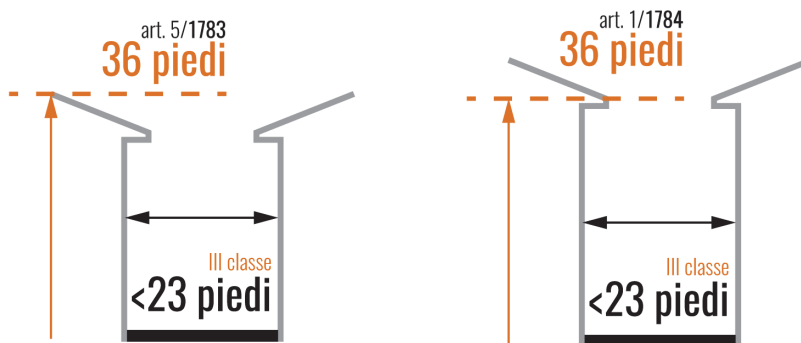
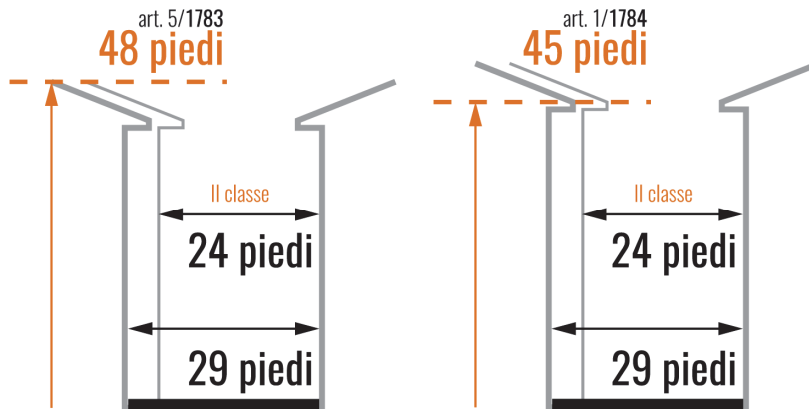
Rispetto alle regole dell'anno precedente, le tre classi pur invariate nella classificazione delle strade vedono differenti altezze: un'altezza uniforme per gli edifici su strada dai 30 piedi di ampiezza in su, senza distinzione nei materiali di costruzione. L'altezza limite delle tre categorie, inoltre, viene mutata e trasformata in un rapporto lineare crescente: ad ogni categoria maggiore sono aggiunti 9 piedi, equivalenti a 2,9 m, vale a dire l'altezza media di un interpiano<sup>120</sup>. Se si ammette tale ipotesi, allora, dividendo per 9 piedi le tre altezze risulta per ciascuna categoria il numero limite di piani edificabili<sup>121</sup>: sei piani per la categoria superiore, cinque per l'intermedia, quattro per la minore. Interessante inoltre osservare che le Patenti determinino pure l'altezza limite del colmo, non regolata dalla precedente Dichiarazione, diversificando l'altezza in funzione della tipologia distributiva. La precisazione deriva dal fatto che, rispetto alla Dichiarazione del 1783, la definizione di altezza limite non comprende l'orditura del tetto: le altezze definite per ciascuna classe, benché restino pressoché invariate, in realtà consentono di realizzare un piano in più al di sotto del cornicione, come dimostra la comparazione dei disegni.

<sup>120</sup> Peraltro, il numero richiama la dimensione dell'interpiano medio stabilito dal *Rebuilding Act* londinese, a sottolineare ulteriormente i possibili legami tra i due regolamenti (cap. 3.3)

<sup>121</sup> L'ipotesi simula chiaramente una distribuzione egualitaria delle altezze dei piani; in realtà, anche considerando differenze minime dovute ai ceti sovrapposti, l'ipotesi viene comunque soddisfatta.



A sinistra le altezze limite imposte dalla Dichiarazione del 1783 per la prima classe di edifici; a destra l'aggiornamento delle Lettere Patenti dell'anno seguente.



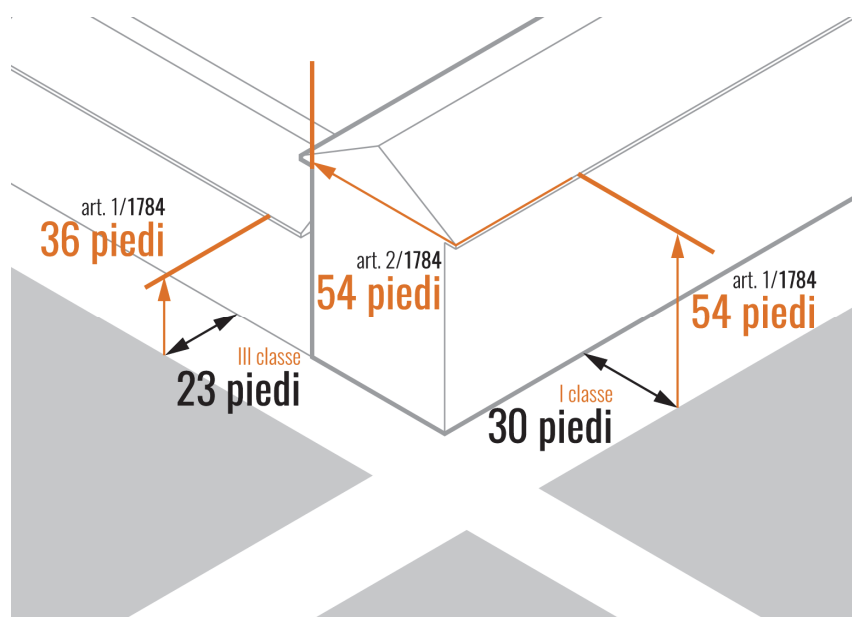
Il secondo articolo, come anticipato, si occupa di risolvere una questione generata dall'applicazione pratica della regola teorica: l'incontro all'angolo di due

facciate rivolte su strade di ampiezza diversa. La regola che qui viene introdotta godrà di ampia fortuna in tutti i regolamenti edilizi successivi:

*2. Permettons à tous propriétaires de maison et bâtiments situé sur l'encoignure de deux rues d'inégale largeur, de la reconstruire en suivant, du côté de la rue la plus étroite, la hauteur fixée pour la rue la plus large, et ce, dans l'étendue seulement de la profondeur du corps de bâtiment ayant face sur la plus grande rue, soit que ledit corps de bâtiment soit simple ou double en profondeur, passé laquelle étendue, la partie restante de la maison ayant façade sur la rue la moins large, sera assujettie aux hauteurs fixées par l'article précédent.*

Permettiamo a tutti i proprietari di case ed edifici collocati all'angolo di due strade di ampiezza differente, di ricostruirle in seguito, sul lato della strada più stretta, l'altezza fissata per la strada più ampia; e ciò, per la sola estensione della profondità dei corpi di fabbrica affacciati sulla strada più grande, indipendentemente che il detto corpo di fabbrica sia a manica semplice o doppia; terminata la quale estensione, la parte restante dell'edificio avente l'affaccio sulla strada meno larga sarà assoggettata alle altezze fissate dall'articolo precedente.





La regola introdotta dalle Lettere Patenti del 1784, pur riprendendo di fatto le regole elaborate a Londra nel 1667, sancisce il declino dell'isolato monolitico dell'architettura moderna: l'altezza uniforme delle facciate su strada, indipendenti dall'ampiezza delle strade su cui affacciano, cede il passo all'isolato come insieme di facciate. Che non solo dipendono dalla strada su cui si rivolgono, ma la seguono anche "girato l'angolo", creando quel tipico gioco di disegno morfologico urbano tanto presente nelle città otto e novecentesche, e in taluni casi anche contemporanee.

## 4.2 Dalla città di strade alla città di facciate: tipologie residenziali e distribuzioni verticali a Londra

Londra, nel 1667, introduce una regola urbana destinata ad avere un grande successo nel controllo dell'edificato ordinario in città: il rapporto tra altezza del costruito e la strada su cui affaccia. La regola fu elaborata al termine del dibattito avviato all'indomani del rovinoso incendio che aveva distrutto la capitale inglese nel 1666: processo che aveva visto inizialmente la presentazione di progetti di ricostruzione magniloquenti, ispirati alle trasformazioni urbane in corso nel continente europeo. Tutti i progetti, però, condividevano una medesima conditio sine qua non: la realizzazione era subordinata all'espropriazione dei terreni coinvolti dalla trasformazione, che la Città avrebbe poi assegnato o venduto una volta completato il nuovo piano (Rasmussen 1934). A decretare il fallimento di questa procedura non furono solo la mancanza delle risorse finanziarie e l'opposizione dei proprietari terrieri (Rasmussen 1934; Monteiro 2010a), ma anche la non conoscenza dello stato delle proprietà: nessuno aveva mai misurato le dimensioni delle differenti parcelle, rilevato la loro esatta collocazione, né quella degli elementi posseduti in comproprietà. A questo scopo, la monarchia predispose la creazione di un gabinetto di rilevatori che avrebbero dovuto eseguire un preciso rilievo della città: fu nominata una commissione, che tuttavia non entrò mai in funzione (Monteiro 2010a).

Il fallimento dei piani di rinnovamento lasciò il posto a un regolamento urbano di ri-costruzione, il *Rebuilding Act*, che il Parlamento inglese approvò l'8 febbraio 1667<sup>122</sup>, a cinque mesi dall'incendio. Insieme a questo provvedimento, fu approvata anche un'ordinanza che vietava ai privati di costruire prima che i *surveyors*, i funzionari incaricati dei rilievi, «avessero misurato le fondazioni dell'edificio e delimitato le sue pareti comuni con l'edificio vicino, al fine di prevenire conflitti rispetto a questioni di scarico delle acque e di illuminazione» (Monteiro 2010a:64).

Abbandonato il sogno di un rinnovamento radicale della struttura urbana, gli estensori del nuovo regolamento ricorsero al medesimo approccio già sperimentato in Francia: operare su due livelli, rinnovando sia l'infrastruttura viaria sia il tessuto edilizio al suo interno. I legislatori londinesi, però, interpretarono in modo originale il sistema francese, introducendo uno strumento che non solo avrebbe legato insieme i due livelli, ma avrebbe anche ridotto la possibilità edificatoria dei privati a essenzialmente quattro tipologie residenziali. Le strade furono classificate secondo una gerarchia che abbinava ampiezza e importanza: “lanes”, “street” e “lanes of note”, “principal street”<sup>123</sup>; competenza

---

<sup>122</sup> Da qui in poi indicato come R.A.1667

<sup>123</sup> Art. III R.A.1667

dei *Lord Maior Aldermen* e del Consiglio la classificazione delle strade esistenti secondo le categorie stabilite dal regolamento<sup>124</sup>. L'art. XXII, in particolare, definisce l'ampiezza minima di una strada, al di sotto della quale è necessario che la strada sia oggetto di ampliamento: qualsiasi strada o passaggio più stretto di 14 piedi (4,2 m) sarebbero stati probabilmente interessati da classificazione.

A ognuna delle tre categorie stradali il regolamento fece corrispondere una tipologia edilizia, equivalente a un apposito impianto distributivo, di cui il regolamento indicava l'altezza minima di ciascun interpiano, il numero massimo dei piani edificabili fuori terra e sotto terra, lo spessore delle pareti, i materiali da impiegare. Rilevante il fatto che lo spessore delle pareti sia differenziato in due classi, facciata e retro, e *party wall*: è evidente che le tipologie immaginate dagli estensori del regolamento fossero *terraced house* in linea, aspetto che testimonia peraltro quanto il dispositivo del *party wall* introdotto dalla *Fitz Ailwyn's Assize* fosse ormai entrato a far parte della cultura edilizia londinese. Ciascun proprietario, una volta ottenuta la classificazione della strada e conosciuta la relativa ampiezza, avrebbe dovuto rispettare il nuovo allineamento<sup>125</sup> indicato dai funzionari comunali e edificare la tipologia residenziale corrispondente.

A queste tre categorie se ne aggiunge una quarta, destinata a «palazzi per persone di qualità straordinaria» (art. III): a differenza di quanto avviene per i tre casi precedenti, le prescrizioni per il quarto tipo non riguardano l'altezza minima degli interpiani né tanto meno gli spessori dei *party wall*, solo il numero massimo di piani realizzabili. Del resto, non ve ne sarebbe stata la necessità: la quarta categoria rappresenta il costruito non ordinario, vale a dire l'edificato «monumentale» e «spettacolare» che si attesta su piazze o lontano dal tessuto urbano, e non necessita certo di interpiani minimi né di condividere i setti portanti con gli edifici a fianco.

## VII. The Contents of least sort of Houses.

*Thickness of Party Walls.; Scantlings.*

*And bee it further enacted that the said Houses of the first and least sort of Building fronting By streetes or Lanes as aforesaid shall be of two Stories high besides Cellers and Garrets, That the Cellars thereof be six foote and a halfe high if the springs of water hinder not, that the first Story be nine foote high from the Floore to the Cieling, and the second Story nine foote high from the Floore to the Cieling, that all Walls in front and reere as high as the first Story be of the full*

---

<sup>124</sup> Art. IV R.A.1667

<sup>125</sup> Rispetto alle accezioni che Leopoldo Mazzaroli individua nel termine "allineamento",

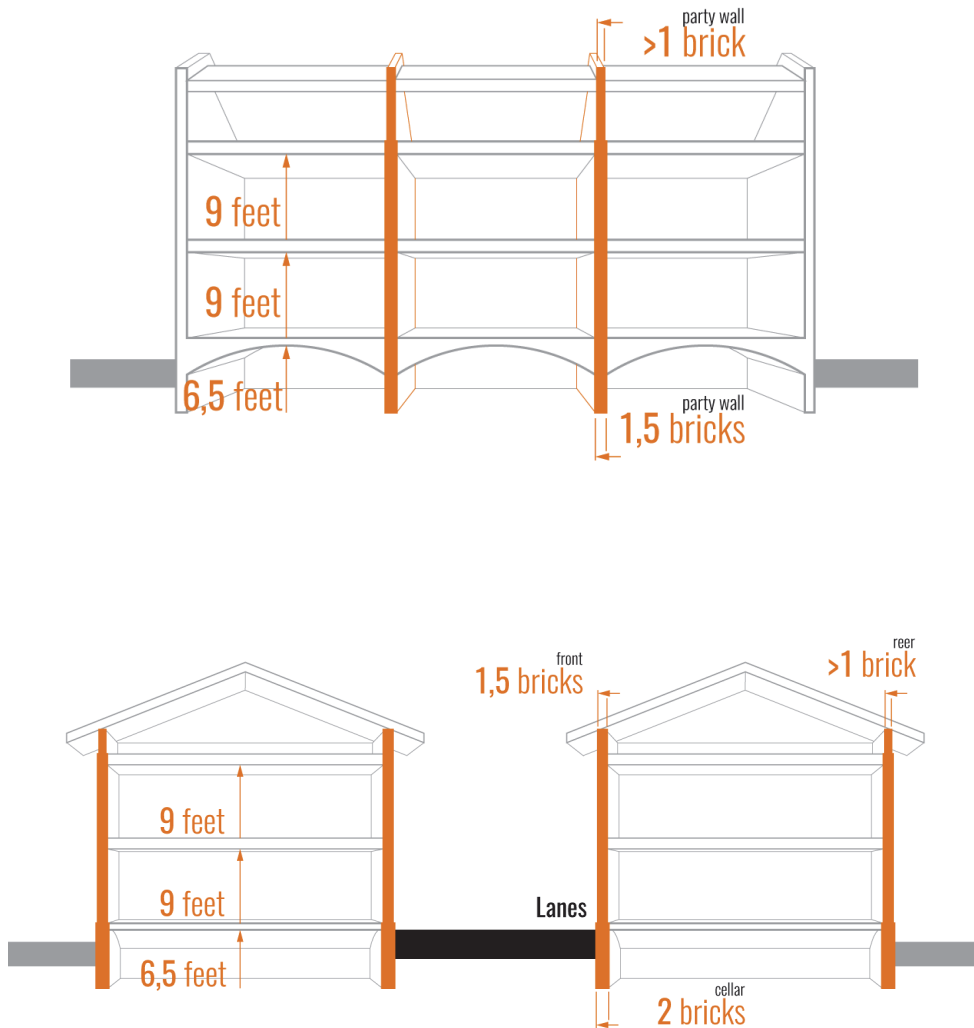
*thicknes of the length of two Bricks and thence upwards to the Garrets of the thicknes of one Bricke and an halfe, and that the thicknes of the Garrat walls on the backe part be left to the discretion of the builder soe that the same be not lesse then the length of one Bricke, And alsoe that the thicknes of the Party walls betweene these Houses of this first and lesser sort of building be one Bricke and an halfe as high as the said Garrets and that the thicknes of the Partie Wall in the Garrets be of the thickenes of one Bricke in length at the least, and that the Scantlings of Timber and Stone to be used about the building thereof be as in the said Table are sett downe and prescribed.*

#### Caratteristiche del tipo di casa minore

E inoltre si renda esecutivo che le dette case del primo e minor tipo di edifici davanti a strade o vicoli, come detto prima, debbano essere di due piani oltre alle cantine e alle soffitte; che la cantina sia alta sei piedi e mezzo [198 cm], se il livello della falda non lo impedisce, che il primo piano sia alto nove piedi [274 cm] dal pavimento al soffitto, e il secondo piano sia alto nove piedi [274 cm] dal pavimento al soffitto; che tutti i muri di fronte e sul retro fino all'altezza del primo piano abbiano l'intero spessore della lunghezza di due mattoni<sup>126</sup> [45,72 cm], e da qui verso l'alto fino alla soffitta dello spessore di un mattone e mezzo [34,29 cm], e che lo spessore del muro della soffitta sul lato posteriore sia lasciato alla discrezione del costruttore purché non sia inferiore alla lunghezza di un mattone [22,86 cm]. E che lo spessore dei party wall collocato tra le case del primo e minor tipo sia di un mattone e mezzo [34,29 cm] alto fino alla già menzionata soffitta, e che lo spessore del party wall della soffitta sia spesso almeno un mattone in lunghezza [22,86 cm]; e che i puntoni in legno e pietra che devono essere usati per questo tipo di edificio, siano come prescritti nella tabella.

---

<sup>126</sup> La dimensione del mattone standard era stato definito da un'ordinanza emanata nel 1625: lunghezza di 9 pollici [22,86 cm], larghezza di 4 ¾ pollici [11,11 cm], spessore di 2 ¼ pollici [5,71 cm] (Knowles e Pitt 1972:21)



### VIII. Contents of Second Sorts of Houses.

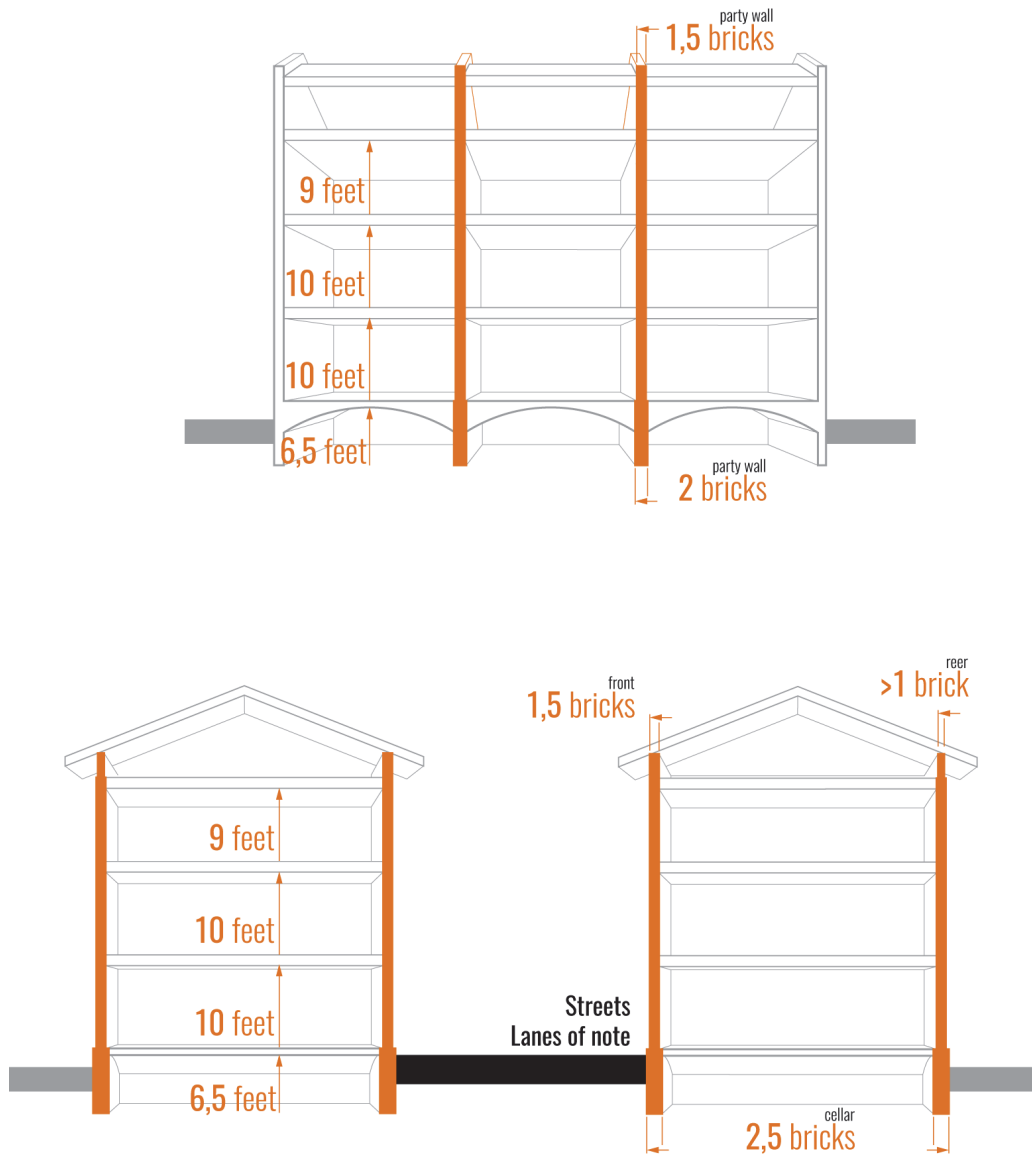
*Thickness of Party Walls.; Scantlings.*

*And bee it further enacted That the Houses of the second sort of building fronting Streets and Lanes of note and the River of Thames shall consist of three Stories high beside Cellars and Garrets as aforesaid, that the Cellars thereof be six foote and halfe high (if the springs of water hinder not) that the first Story containe full tenn foote in height from the Floore to the Sieling the second full ten foote, the third nine foote, That all the said Walls in front and reere as high as the first Story be of the full thicknesse of the length of two Bricks and*

*an halfe, and from thence upwards to the Garret Floore of the thickness of one bricke and an halfe, and that the thicknes of the Garret walls on the backe part be left to the discretion of the builder soe that the same be not lesse then the length of one Bricke, and alsoe that the thicknes of the Partie walls betweene every House of this second and larger sort of building be two Bricke lengths as high as the first Story, and thence upwards to the Garrets of the thicknes of one Bricke and halfe, the Scantlings of Timber and Stone to be as in the said Table are prescribed.*

### Caratteristiche del secondo tipo di case

E inoltre si renda esecutivo che le case del secondo tipo affacciate su “strade e vicoli di pregio” e di fronte al fiume Tamigi, debbano consistere di tre piani oltre alla cantina e alla soffitta come precedentemente detto; che la cantina sia alta sei piedi e mezzo [198 cm] (se il livello della falda non lo impedisce), che il primo piano sia alto dieci piedi [304,8 cm] dal pavimento al soffitto, il secondo piano alto dieci piedi, il terzo nove [274 cm]; che tutti i muri di fronte e sul retro fino all’altezza del primo piano abbiano l’intero spessore della lunghezza di due mattoni e mezzo [57,15 cm], e da qui verso l’alto fino alla soffitta dello spessore di un mattone e mezzo [34,29 cm], e che lo spessore del muro della soffitta sul lato posteriore sia lasciato alla discrezione del costruttore purché non sia inferiore alla lunghezza di un mattone [22,86 cm]. E che lo spessore dei party wall collocato tra le case di tale secondo e più ampio tipo sia della lunghezza di due mattoni [45,72 cm] fino all’altezza del primo piano, e di qui in alto fino alla soffitta sia dello spessore di un mattone e mezzo [34,29 cm]; e che i puntoni in legno e pietra siano come prescritti nella tabella.



## IX. Contents of Third Sort of Houses.

*Thickness of Party Walls.; Scantlings.*

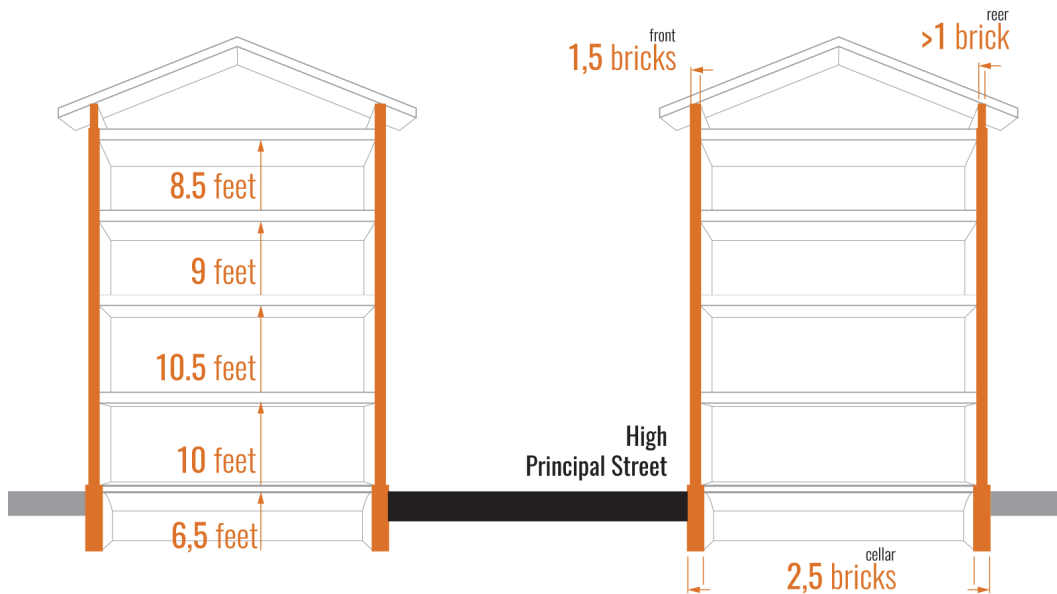
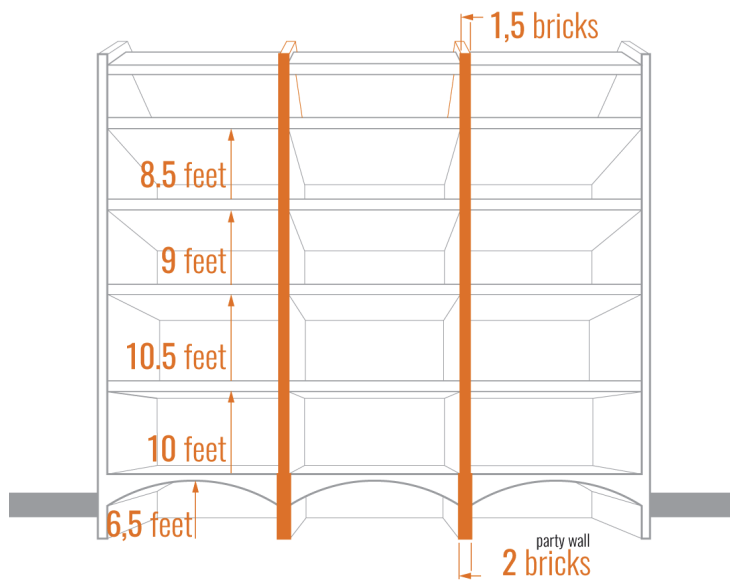
*Alsoe that the Houses of the third sort of buildings fronting the high and principall Streetes shall consist of four Stories high besides Cellars and Garrets as aforesaid, that the first Story containe full ten foote in height from the Floore to the Cielling, the second ten foote and an halfe, the third nine foote, the fourth eight foote and an halfe, That all the said Walls in front and reere as high as the first Story be of the full thicknes of the length of two Bricks and an halfe, and from*

*thence upwards to the Garret Floore of the thicknes of one Bricke and an halfe, that the thicknes of the Garret walls on the backe part be left to the discretion of the builder soe as the same be not lesse then the length of one Bricke, and alsoe that the thicknes of the Party walls betweene every house of this third and larger sort of building be two Bricks lengths as high as the first Story, and thence upwards to the Garrets of the thicknes of one bricke and halfe, the scantlings of Timber and Stone to be as in the said Table are prescribed*

### Caratteristiche del terzo tipo di case

E inoltre che le case del terzo tipo affacciate su “strade importanti e principali” debbano consistere di quattro piani oltre alla cantina e alla soffitta come precedentemente detto; che il primo piano sia alto dieci piedi [304,8 cm] dal pavimento al soffitto, il secondo piano alto dieci piedi e mezzo [320 cm], il terzo nove [274 cm], il quarto otto e mezzo [259,8 cm]. Che tutti i muri di fronte e sul retro fino all’altezza del primo piano abbiano l’intero spessore della lunghezza di due mattoni e mezzo [57,15 cm], e da qui verso l’alto fino alla soffitta dello spessore di un mattone e mezzo [34,29 cm], e che lo spessore del muro della soffitta sul lato posteriore sia lasciato alla discrezione del costruttore purché non sia inferiore alla lunghezza di un mattone [22,86 cm]. E che lo spessore dei party wall collocati tra le case di tale terzo e più ampio tipo di edificio sia della lunghezza di due mattoni [45,72 cm] fino all’altezza del primo piano, e di qui in alto fino alla soffitta sia dello spessore di un mattone e mezzo [34,29 cm]; e che i puntoni in legno e pietra siano come prescritti nella tabella.





## X. Scantlings of Fourth Sort.

*Height, &c.*

*And bee it further enacted that [all Houses of] the fourth sort of building being Mansion houses and of the greatest bignes not fronting upon any of the Streets or Lanes as aforesaid shall beare the same scantlings as in the Table are sett downe for the same, and that the*

*number of Stories and the height thereof be left to the discretion of the builder soe as he exceede not foure Stories.*

#### Puntoni del Quarto tipo

E sia inoltre eseguito che [tutte le case del] quarto tipo di edificio, che siano Palazzi e edifici di imponente grandezza non affacciati su nessuna delle strade o vicoli sopra menzionati, debbano possedere i medesimi travi come nella tabella sotto, e il numero di piani e la loro altezza sia lasciata alla discrezione del costruttore purché non ecceda i quattro piani.

Le *terraced house* generate dal *Rebuilding Act* seguono le strade su cui sono collocate; sebbene si sia spesso affermato che all'ampiezza della strada fu fatta corrispondere l'altezza dell'edificio, in realtà è evidente come il regolamento di costruzione londinese avesse come obiettivo non tanto limitare la costruzione in altezza in senso generico<sup>127</sup>, ma stabilire categorie tipologiche e distributive per ciascun tipo di strada.

Le prescrizioni del regolamento sono infatti progettuali, descrivono cioè come debba essere costruito il nuovo tessuto ordinario della città: tipologie distributive e ampiezza delle strade sono due aspetti del medesimo dispositivo, che opera sia alla scala dell'edificio, sia a quella della città. E irreggimenta rigidamente l'arbitrio edificatorio del privato. Fissare l'ampiezza della strada significa individuare uno strumento indiretto per la verifica dei confini proprietari, tra pubblico e privato, impedendo al privato la costruzione di parti dell'edificio poggianti sul terreno pubblico. La finalità non è solo di carattere conoscitivo, ma soprattutto preventivo: le usurpazioni private sul suolo pubblico avevano sì ridotto l'ampiezza delle strade, ma soprattutto fatto in modo che gli edifici confrontanti fossero molto vicini gli uni agli altri, divenendo così nel settembre 1666 veicolo delle fiamme che oltre a propagarsi verso le vicine abitazioni avevano avuto gioco facile anche nell'attraversare le strade. Per questa ragione l'art. XI del regolamento definisce anche la profondità massima che devono avere i balconi<sup>128</sup>, non più di quattro piedi (circa 1.20 m), impedendo di fatto la formazione di sporti

---

<sup>127</sup> Ricalcando, ad esempio, le prescrizioni già presenti nel *Corpus Iuris Civilis*, che imponevano un'altezza limite alle *insulae*.

<sup>128</sup> È questa una norma che potrebbe ricordare la regola omologa contenuta nell'Editto francese del 1607, che tuttavia esprimeva il carattere monolitico della *propriété* francese (sotto e sopra la superficie). Nel caso britannico non c'è nessun legame di questo genere con il carattere peculiare della *property*, bensì l'esigenza unica di impedire usurpazioni aeree dello spazio pubblico: gli estensori del *Rebuilding Act* erano ben consapevoli di quanto un balcone in oggetto significativo fosse il primo passaggio obbligato per poi procedere con la costruzione di un portico, e nuovamente tornare a occupare lo spazio della strada.

ecessivi che avrebbero vanificato le misure preventive delle distanze. La maggior ampiezza stradale, inoltre, risponde anche a esigenze di sicurezza pubblica, in quanto garantisce uno spazio di esodo agli abitanti dell'edificio senza doverlo condividere con le macerie incandescenti che sarebbero crollate dall'edificio in fiamme.

È significativo che il regolamento abbia fissato le caratteristiche antincendio nelle due direzioni, quella verso il confine pubblico-privato e verso il confine con altre proprietà private, dove sarebbero stati collocati i *party wall* (di cui il regolamento precisa anche le variazioni di spessore), e i materiali con cui realizzarli, non vulnerabili al fuoco. La trasformazione del tessuto edilizio ordinario in un costruito ignifugo avviene per mezzo di prescrizioni normative urbanistiche e architettoniche, limitanti in modo significativo l'esercizio del *jus aedificandi*.

Le prescrizioni riguardanti l'interpiano e la dimensione dei muri portanti sono molto precise. Non si tratta in realtà di disposizioni ignote ai Londinesi: dagli inizi del XVII secolo, infatti, si erano susseguite ordinanze volte a ridurre un'edificazione incontrollata che faceva un uso massivo di legno. Il *Building Act* risalente al 1619 aveva infatti imposto un interpiano minimo, per i piani ordinari, di 10 piedi, ridotto a 7 per mezzanini. Era stato inoltre fissato lo spessore minimo di muri semplici e *party wall*, misurato in mattoni come nel *Rebuilding Act*: sarà un'ordinanza successiva, del 1625, a stabilire le dimensioni standard del mattone (Knowles e Pitt 1972:19-22). Rispetto alla Fitz Ailwyn's Assize studiata nel secondo capitolo, i *party wall* sono ridotti a circa metà spessore, in quanto la dimensione è ora definita in funzione della lunghezza di un mattone.

È inoltre interessante osservare come, sia le prescrizioni precedenti sia il *Rebuilding Act* includano anche finalità, e quindi regole, di carattere estetico. Già un'ordinanza del 1607<sup>129</sup>, citata da Knowles e Pitt (1972), imponeva che i nuovi edifici dovessero «*both adorne and beautifie his sayde Citie, and bee less subject to danger of fire, and cause lesse waste of timber*» (Knowles e Pitt 1972:18). L'art. XI "Balconies with Rails and Bars of Iron in High Streets" prescrive ad esempio l'installazione di ringhiera a barre in ferro sui balconi delle tipologie affaccianti sulle strade principali, chiaro segno di un progetto decorativo che avrebbe dovuto caratterizzare la nuova capitale.

Se, evidentemente, le prescrizioni precedenti non erano mai state applicate, come garantire che la ricostruzione avrebbe rispettato il *Rebuilding Act*? Lo spiega in parte il primo articolo, che non solo vieta di costruire in modo difforme dal regolamento, ma prescrive anche l'abbattimento o la modifica del nuovo edificio abusivo. Non solo la Città di Londra si avvale di altri due strumenti legali per vigilare sulla ricostruzione: fu istituito uno speciale tribunale che avrebbe dovuto occuparsi esclusivamente di processi inerenti alla ricostruzione, e

---

<sup>129</sup> Curioso che sia emessa lo stesso anno dell'Editto di Enrico IV, nel quale sono contenute prescrizioni simili.

fu prevista una procedura espropriativa sia per la vendita dei terreni interessati dall'allargamento delle strade, sia nel caso in cui dopo tre anni il proprietario non avesse ancora avviato la ricostruzione secondo il regolamento (Rasmussen 1934; Monteiro 2010a; Green 2011)<sup>130</sup>. In altri termini, si può dire che il permesso a costruire rilasciato dai funzionari della Città avesse una durata massima di tre anni. Queste procedure fecero sì che il regolamento venisse applicato da un alto numero di cittadini, tanto che divenne un riferimento anche fuori dalla città di Londra (Green 2011).

Il cosiddetto *Rebuilding Act*, riportano Knowles e Pitt, rimase infatti in vigore fino al 1774, quando sarà sostituito da un nuovo atto che rimuoverà la suddivisione tipologica delle strade londinesi, consentendo così la costruzione di qualsiasi tipologia indipendentemente dalla larghezza della strada su cui si trova (Knowles e Pitt 1972). La regola, però, avrà ormai fatto scuola.

---

<sup>130</sup> La procedura è descritta all'art. XIII "Ground not built upon in Three Years" R.A.1667

## 4.3 Verso un regolamento edilizio: facciate e proprietà a Lisbona

La riedificazione avviata a Lisbona dopo il cataclisma che la distrusse il 1° novembre 1755<sup>131</sup> costituisce un caso molto interessante per lo studio dei rapporti tra diritti proprietari e processo edilizio. Lisbona rappresenta forse il caso più emblematico di controllo assolutistico dell'edificazione privata, culmine e sintesi tanto del dibattito europeo sulla regolamentazione di strade e facciate, quanto del processo di elaborazione normativa della costruzione particolare interna alle singole proprietà. L'integrazione tra tematica proprietaria, disciplina dei diritti edificatori e strumenti normativi, in forma testuale e grafica, raggiunse un grado di maturazione tale che si potrebbe parlare di un modello contemporaneo di gestione della città e del costruire in città: il caso della Lisbona pombalina può dirsi, anche sul profilo degli strumenti di controllo del costruire, un caso avanguardistico per tutta l'Europa.

A differenza dei casi di Londra e Parigi affrontati nei capitoli precedenti, dove i dispositivi e i parametri morfologici individuati dalle regole urbane erano vincolati dalla e alla struttura proprietaria esistente, nel caso di Lisbona la struttura proprietaria e i parametri morfologici sono fortemente interdipendenti: costituiscono infatti gli strumenti chiave del medesimo intervento urbanistico e architettonico.

Intervento che manifestò sin dalle prime battute la chiara intenzione di operare anche sulla struttura proprietaria<sup>132</sup>. La prima azione intrapresa all'indomani del terremoto consistette nel congelamento di ogni facoltà edificatoria dei privati fino a che non fosse stato ultimato il *tombo*, vale a dire il rilievo di tutte le proprietà interne ai limiti della città; la pena, per chi avesse costruito o ricostruito, consisteva nella demolizione immediata a spese del proprietario<sup>133</sup>.

---

<sup>131</sup> Il 1° novembre 1755 Lisbona fu colpita da una scossa di terremoto di magnitudo stimato attorno al grado 8.7 della scala Richter. Fu seguito da circa tre successive onde tsunami e infine da un incendio che distrusse quanto ancora rimaneva.

<sup>132</sup> Manuel de Maia, nella sua *Dissertação*, cita più volte i casi di Londra e Torino. Per quanto riguarda Londra il riferimento era il processo di ricostruzione successivo all'incendio del 1666, che de Maia richiama soprattutto per la gestione di strade e facciate. Torino era invece noto grazie ai disegni mostrati da Filippo Juvarra durante il suo soggiorno nella capitale portoghese. I documenti relativi a entrambi i casi, sottolinea de Maia nella seconda parte della *Dissertação*, andarono distrutti durante l'incendio. Tuttavia l'intero processo di misurazione e rilievo delle proprietà, e di successivo ridisegno della città dimostra una chiara conoscenza del processo di riprogettazione del tessuto edilizio e dell'infrastruttura viaria tentato a Londra da Christopher Wren.

<sup>133</sup> Il primo editto che impose lo *jus non aedificandi* risale al 30 dicembre 1755, successivamente ratificato con ulteriori editti. Monteiro osserva come, in realtà, l'editto non fu rispettato in tutta la città, in quanto si assistette a ricostruzioni e lottizzazioni per lo più operate da confraternite ordini monacali, visto il perdurare della ciclica operazione di rilievo delle proprietà avviata dagli ingegneri reali (Monteiro 2010a).

La scelta di adottare il quarto dei cinque scenari prefigurati dall'Ingegnere Maggiore Manuel de Maia, consistente nel fare tabula rasa di quanto rimasto nella Baixa per poi procedere con una riedificazione ex novo, oltre a lasciare un ampio margine di intervento sulla collocazione degli edifici pubblici<sup>134</sup>, implicava sia la riprogettazione dell'infrastruttura viaria, sia la redistribuzione del parcellario proprietario in essa contenuto. Se una simile scelta consentiva alla corte Bragança e ai suoi ingegneri di applicare nella capitale quei criteri urbanistici barocchi di rettificazione e allargamento delle strade, con il relativo controllo dell'edificazione e del decoro delle facciate, già adottate in Europa e nella stessa Lisbona prima del terremoto (Pinto 2016), andava altresì risolta la ricollocazione delle proprietà esistenti. L'ingegnere maggiore propose, nella seconda parte della sua Dissertação, un metodo per calcolare il valore equivalente delle unità di superficie: dividere il totale delle nuove superfici a terra generate dal nuovo piano, per il totale delle superfici misurate nel tomo della città vecchia. L'insieme delle impronte a terra di tutte le superfici proprietarie della città vecchia sarebbe stato infatti superiore dell'equivalente somma nella città progettata, considerando il maggior spazio occupato dall'infrastruttura viaria allargata. Stabilire il valore di un palmo quadrato, vale a dire l'unità di superficie minima, era fondamentale sia per commutare le superfici proprietarie della vecchia città in quelle equivalenti della nuova, sia per compensare equamente i proprietari che sarebbero stati penalizzati dalla nuova attribuzione. Per queste ragioni fu elaborato un complesso sistema di attribuzione definito dal giurista Claudio Monteiro come perequazione compensativa (Monteiro 2010a), il cui obiettivo era assegnare a ciascun vecchio proprietario una nuova proprietà con caratteristiche simili a quella che possedeva prima del terremoto<sup>135</sup>.

La nuova griglia proprietaria fu organizzata da Manuel de Maia e dai suoi ingegneri seguendo una distribuzione viaria in isolati ortogonali, composti da moduli di dimensione stabilita, detti *padrão*: ogni *padrão* fu tracciato di 13 palmos di ampiezza [2,86 m] per circa 58/60 di profondità [12,76/13,2 m]; in prossimità degli angoli dell'isolato, ciascun *padrão* risulta aumentato di circa 5,5 palmos per comprendere anche il pilastro angolare (Dos Santos e Trias 2011). Tuttavia, le regole reali stabilirono anche l'ampiezza minima che poteva essere realizzata per ciascuna unità proprietaria: 26 palmos, corrispondenti a due moduli,

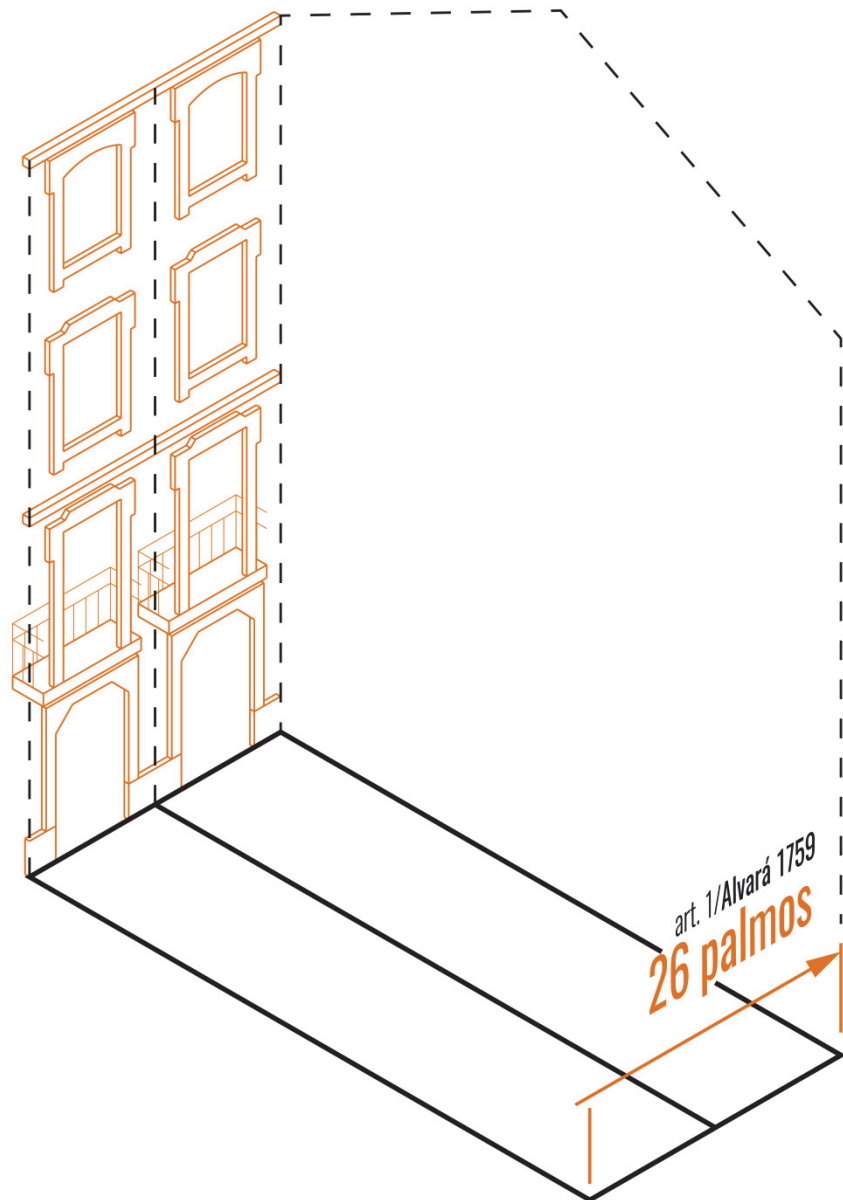
---

<sup>134</sup> Collocazione su cui Manuel de Maia spende ben quattro paragrafi nella sua Dissertação, dimostrando la sua predilezione verso il quarto scenario: França, Rossa

<sup>135</sup> Il metodo prevedeva un sistema di equivalenza che considerava vari parametri della vecchia proprietà sinistrata e poi rasa al suolo e li proiettava all'interno della nuova griglia proprietaria progettata. Questi parametri consideravano ad esempio la distanza dai principali poli commerciali della città (il Rossio e la riva del Tejo), l'ampiezza della strada su cui affacciava inizialmente l'edificio, le superfici. Tutti le forme contrattuali gravanti sulle precedenti proprietà sarebbero state trasferite alle nuove. Il modello di Manuel de Maia è descritto nella Seconda parte della Dissertação, ai paragrafi 3 e 5 (Ayres 1910:33-36), oltre che in Dos Santos e Trias 2011, pag. 302, e Monteiro 2010a, parte III cap. 2 (pp.107-131).

vale a dire 5.72 m<sup>136</sup>, il che indusse i proprietari che potevano permetterselo a comprare un ulteriore modulo per realizzare il proprio edificio<sup>137</sup>.

I diritti edificatori dei privati furono stabiliti per mezzo di norme molto rigide che riguardarono sia la definizione dei parametri morfologici della facciata su strada, sia le caratteristiche edilizie e strutturali da adottare per la costruzione delle strutture interne agli isolati. Queste regole sono contenute nell'*Alvará* del 15 giugno 1759.



<sup>136</sup> L'ampiezza dei due moduli insieme corrisponde alla larghezza dell'antico lotto gotico portoghese (Dos Santos e Trias 2011).

<sup>137</sup> Come osservano gli studiosi che si sono occupati della ricostruzione della Baixa, l'equivalenza tra proprietà e moduli fece sì che molte proprietà rimasero fuori dal conteggio: troppo piccole a volte persino per coprire l'ampiezza di due moduli ad un solo piano. Le regole della ricostruzione prevedevano che chi non fosse stato in grado di avviare la ricostruzione, avrebbe dovuto vendere la propria parte ai vicini adiacenti, in modo che questi potessero avviare i lavori e garantire alla città la ricostruzione dell'isolato. Per approfondimenti: Monteiro 2010a, pp. 107-131; Dos Santos e Trias 2011; Rossa 2012.

A ciascun modulo proprietario, il *padrão* di 13 palmos di larghezza, corrisponde una striscia di facciata prefigurata dai prospetti elaborati da Manuel de Maia e Eugenio dos Santos e Carvalho. L'intera striscia di facciata costituisce il dispositivo della norma. Tutti i parametri di controllo della facciata sono espressi in forma grafica e progettuale all'interno dei prospetti: l'altezza dei fronti, il numero di piani corrispondenti alle aperture, ritmi delle aperture, rapporti e proporzioni. Non esiste regolamento che definisca come debbano essere realizzate le facciate, ma i proprietari devono attenersi rigorosamente ai prospetti pubblicati, come precisa l'art. 3 dell'Alvará: «proibisco che si realizzino case con altezza maggiore, o minore, o con simmetria diversa da quella che sarà stabilita nei prospetti, che farò pubblicare per l'uniformità degli stessi edifici, e che non potranno mai essere alterati».

La facciata nella ricostruzione pombalina rappresenta a tutti gli effetti una quinta scenografica deputata a definire la componente verticale dello spazio pubblico, che nelle intenzioni degli estensori del regolamento corrisponde a un piano uniforme e unitario fatto aderire alle costruzioni dei privati, divise per proprietà. Divisione che tuttavia non deve trasparire per nessuna ragione sul muro di facciata. L'Alvará infatti, all'art. 2, stabilisce che «tra due proprietà di proprietari diversi non ci possa essere divisione di facciate».

Va inoltre osservato che la struttura muraria della facciata rappresenta, insieme ai muri tagliafuoco tra una proprietà e l'altra, l'unico elemento in muratura dell'intero edificio. La struttura interna infatti sarebbe stata realizzata in legno utilizzando il complesso sistema costruttivo antisismico della gaiola, che opera indipendentemente dalla struttura muraria perimetrale, consentendo una diversa risposta alle sollecitazioni sismiche (Tobriner 2004).

La modularità del *padrão* proprietario esprime l'applicazione di un concetto geometrico e compositivo alla disciplina e alla distribuzione delle proprietà private. Peraltro nel dispositivo del modulo uniforme di facciata si può ravvisare anche un intento politico: il processo normalizzatore avviato dal marchese di Pombal a livello politico (França 1978) trova espressione anche nella determinazione geometrica delle facciate uniformi della Baixa, che pongono sullo stesso piano tutti i proprietari gravati dalla perequazione compensativa<sup>138</sup>.

L'Alvará contiene inoltre alcuni articoli che definiscono come debba essere eseguita la costruzione. Richiamando implicitamente le ordinanze sulla viabilità già in vigore in Francia, l'art. 5 proibisce la realizzazione di «sedili in pietra, gradini, scale, corti, o entrate di negozi, o officine sotterranee, sporti, beccatelli o barbacani, e gallerie a pregiudizio del prospetto e del passaggio pubblico», mentre l'art. 6 si schiera contro le griglie e le mensole usate come portavasi di garofani e altre cose simili. È presumibile che, oltre a deturpare l'immagine immacolata e uniforme della città nuova, i portavasi appesi alle finestre potessero anche

---

<sup>138</sup> Il processo peraltro richiama le facciate torinesi che Manuel de Maia potrebbe aver conosciuto attraverso i disegni di Juvarra.



costituire un pericolo per chi si fosse trovato a passeggiare sul sottostante marciapiede.

L'allineamento che il privato deve rispettare nella ricostruzione è totale, sia materiale che metaforico: non solo l'edificazione deve rispettare la linea della strada imposta dal piano degli allineamenti, ma tutta la superficie di facciata non può aggettare sulla strada in modalità diversa da quella espressa dai prospetti. L'arbitrio edilizio del proprietario, su strada, deve essere completamente aderente alle prescrizioni imposte con i prospetti e con l'alvará; la libertà edificatoria viene confinata alla distribuzione orizzontale interna, ben sapendo che lo spazio netto risultante dall'unione di due moduli avrebbe lasciato scarso margine progettuale. Peraltro, i divieti imposti alla realizzazione privata incidono su quelle che sicuramente erano pratiche correnti nella città di Lisbona: possono essere a loro volta letti a ritroso come testimonianza di come dovesse essere realizzata la città distrutta da terremoto e incendio.

Il documento possiede infine finalità di carattere al contempo estetico e precauzionale. È particolarmente emblematico in tal senso l'art. 7 che proibisce, tranne ai negozi e ai piani terreni, l'installazione di cortine o gelosie alle finestre, «che oltre a deturpare il prospetto delle Strade, costituiscono un pericolo in quanto possono trasmettere incendi da un edificio all'altro». A limitare la possibile propagazione degli incendi fu introdotto anche un altro dispositivo, vale a dire la realizzazione di muri tagliafuoco sui tetti: muri che devono essere innalzati di 8 palmi sopra la falda del tetto [1,76 m], realizzati in forma di timpano affinché non siano visibili dalla strada, riducendosi in prossimità del cornicione; la finalità dichiarata dall'alvará è precauzionale, rivolta sia alla prevenzione degli incendi, sia a evitare il passaggio da una proprietà all'altra<sup>139</sup> passando sui tetti.

Anche l'art. 8 rispecchia la duplice finalità estetica e precauzionale, riferendosi però alla realizzazione di stallaggi per cavalli, rimesse per carrozze e pagliai:

*8. Prohibo tambem, que à face das Ruas nobres, e principaes, que tiverem cincoenta palmos de largo, e dahi para cima, se edificuem cavalharices, cocheiras, e palheiros; ou se fixem argolas na paredes, para nella se prenderem bestas, ou outros animaes, que incomodem as pessoas, que por ellas passarem; Edificando-se, e pondo-se as referidas cavalhoriças, cocheiras, palheiros, e argolas nas Travessas, onde menos deformidade, e discommodo causem; e sendo em todo o caso o sobredito palheiros cobertos de abobeda, para que, no caso em que nelles haja alguns incendios, fiquem sempre preservados os*

---

<sup>139</sup> Il termine portoghese per definire il vicino finitimo, col quale si condivide almeno un lato della proprietà, è *confrontante*. Non deve essere confuso con il corrispettivo italiano, dove il proprietario confrontante è quello che si trova dall'altra parte della strada di fronte alla facciata.

*edificios principaes, em beneficio de seus Donos, e dos Inquilinos que nelles habitarem.*

E inoltre proibisco che di fronte alle strade nobili e principali, che possiedono 50 palmi di ampiezza e più [11 m], si realizzino stallaggi, rimesse e pagliai; o che si fissino anelli alle pareti per legarvi bestie o altri animali, che diano fastidio alle persone che si trovino a passare per quelle strade. Si realizzino e si collochino i detti stallaggi, rimesse, pagliai e anelli nelle Traverse, dove causino minor discontinuità e fastidio; e che in ogni caso i sopradetti pagliai siano coperti con volte affinché, nel caso che in essi vi scoppi un incendio, siano preservati gli edifici principali, a beneficio dei suoi proprietari e degli inquilini che in essi abitano.

La regola che impose la realizzazione di volte a copertura di stalle e rimesse costituisce l'ultima regola dell'Alvará a essere preservata nei regolamenti edilizi successivi. Mentre le altre regole sull'ampiezza delle strade furono sostituite da altre norme di stampo francese, la prescrizione di realizzare volte sopra le stalle raggiunse il XX secolo. L'art. 61 del "Regolamento sulla costruzione degli edifici urbani, soddisfacendo i principi di stabilità, estetica e salubrità", emanato nel 1902, riporta infatti:

*Quando estes alojamentos [para animaes] forem estabelecidas com andar superior devem ser abobadados, ou pelo menos estucado o tecto com todo o cuidado, para evitar que as emanações insalubres atravessem as fendas do soalho e invadam a casa.*

Quando tali sistemazioni [per animali] possiedano un piano [abitabile] sopra, devono essere voltati, o per lo meno sia arricciato il solaio con molta attenzione, per evitare che le emanazioni insalubri attraversino le fenditure del solaio e invadano la casa.

La regola appartiene a un regolamento successivo alle leggi igieniste portoghesi, e lo dimostra la finalità con cui viene spiegata la necessità di realizzare la volta. È però interessante notare come la medesima regola che introdusse la necessità di coprire le stalle con volte, elaborata in sede di Alvará nel 1759 con la finalità di evitare la propagazione degli incendi, venga trasmessa anche nei regolamenti successivi cambiando la finalità. Si noti tuttavia che il filtro

agli incendi e alla trasmissione di esalazioni malsane viene posto in atto in entrambi i regolamenti adottando il medesimo dispositivo, una volta in muratura, che evidentemente proteggeva già dalle esalazioni nel XVIII secolo, quando non era richiesto dalla legge, e che continuò a proteggere dalla propagazione di incendi anche nel XIX secolo, benché questa non fosse più la finalità della norma<sup>140</sup>.

È infine opportuno segnalare che, come osserva Monteiro, e del resto è cosa nota, il regolamento edilizio grafico e testuale delle ricostruzioni ebbe una grande risonanza in tutte le città del regno portoghese, che lo assunsero come stile edilizio nazionale: lo stile *chão*, nome attribuito allo stile piatto e minimalista dell'architettura pombalina, è l'espressione della ricerca di una città ignifuga e completamente controllata dal potere centrale, ma soprattutto fu l'espressione della ricostruzione della città capitale dopo il terremoto che la rase al suolo.

---

<sup>140</sup> È questa una considerazione che si colloca nel solco della decisione di interrompere il periodo di analisi della tesi alla comparsa delle norme igieniste, che richiederebbero un approfondimento apposito. Questo stralcio di regolamento tuttavia serve a dimostrare anche come una possibile successiva analisi dovrebbe partire dalle regole studiate in questa tesi e parametrare, attraverso una analisi di tipo comparativo, come i medesimi dispositivi edilizi abbiano continuato a essere applicati anche nei regolamenti successivi sebbene con finalità completamente differenti, contribuendo in tal modo a generare quello spaesamento tipico di chi applica la forma contemporanea di regole urbane elaborate secoli e secoli prima.

# Parte III

# Capitolo 5

## Percorsi critici

Le quattro sezioni che seguono sono state intese con la duplice funzione di svolgere percorsi critici lungo i casi di studio affrontati nella tesi, e come conclusioni, al fine di mettere in evidenza possibili sviluppi tematici. Sebbene siano articolati in quattro sezione tematiche, è possibile riconoscere un *fil rouge* che lega tra loro le tematiche.

Il primo paragrafo si interroga sui principi su cui si fondano le regole urbane affrontate, se possano essere ricondotti a modelli di città, o se siano invece esclusivamente espressione di un progetto determinato. Il secondo spinge oltre l'applicazione, e indaga il ruolo delle regole nel trasmettere porzioni di memoria; la terza sezione affronta il paradigmatico tema degli interessi sottesi alle norme: pubblico o privato? L'ultimo paragrafo, infine, tenta uno slancio oltre le regole urbane: è possibile immaginare una città che ne faccia a meno?

La terza e ultima parte di questa ricerca si pone come..

Parte iniziale: una lettura critica delle regole individuate

Seconda parte: importanza del coding nelle esperienze europee recenti. Si tratta di un capitolo che dimostra la sua acerbità, in quanto elaborato ex novo dopo le correzioni effettuate dai prof.

## 5.1 Percorsi critici e conclusioni

### 5.1.1 Modello di città o progetto di città

Considerare le finalità implicite contenute nelle regole urbane porta a ragionare se le regole siano solo applicazione di un principio sovraordinato, ricalcando la definizione di Quatremère de Quincy, o se quel principio possa essere ricondotto a un modello di città. Se cioè le regole urbane possano essere considerate come espressione di quel modello, o singoli progetti che ne attuano matericamente una componente, una porzione. Modello è una narrazione ampia della città, che interessa tutte le scale influenzando i progetti chiamati ad applicarlo. Le regole urbane contenute nella Coutume di Parigi esprimono un modello di città: lo dimostrano gli interessi pubblici che sono disseminati lungo le regole, che esulano dal concetto e dallo strumento della servitù legale; lo dimostra il tentativo di operare a tutte le scale, di influenzare ogni aspetto della vita privata, di controllare ogni possibile effetto che un'azione privata possa produrre sulla sfera pubblica. Lo dimostra, ancora, la Parigi sei e settecentesca, che imprime sul tessuto ordinario e sull'infrastruttura viaria una medesima idea di "apparire". Lisbona, all'opposto, rappresenta un riuscito caso di progetto di città: le regole che vengono codificate non ambiscono tanto a evitare che la città prenda nuovamente fuoco, come evidenzia il caso edilizio e urbano della Londra seicentesca, ma esprimono invece una ricetta di norme da seguire pedissequamente affinché la città assuma una e una sola forma prefigurata e già "prestampata". La differenza tra Londra e Lisbona è il grado di dettaglio delle regole: Londra lascia all'arbitrio del singolo la scelta della possibile applicazione formale dei dispositivi. Lisbona, al contrario, entra in modo forzoso anche sulle scelte del singolo, imponendo che aspetto la città dovrà assumere, quali dimensioni, quali dispositivi adottare e come realizzarli.

Forse, fintanto che ci si limita a ragionare sui possibili esiti delle singole regole, la questione perde d'interesse. Assume però rilevanza se si considera il carattere intertestuale dei regolamenti edilizi contemporanei, dove le regole non operano singolarmente come nei regolamenti che le originarono, ma in forma aggregata. Producendo la realizzazione contemporanea di dispositivi pensati per città diverse tra loro, e per applicare finalità spesso distanti, talvolta in contrasto. Si potrà forse dire che l'esito dei regolamenti edilizi sia un collage di porzioni di progetti di città, un aggregato postmoderno e metanarrativo delle narrazioni urbane che ne furono all'origine?

## 5.1.2 L'eredità dei regolamenti: regole come monumento

«Qualunque principio si invochi per fondare il diritto di proprietà, esso non acquista un valore che se la memoria collettiva non interviene per garantirne l'applicazione. [...] A sua volta, la memoria che garantisce la permanenza di questa situazione si basa sulla permanenza dello spazio, o, quanto meno, sulla permanenza dell'atteggiamento che il gruppo ha adottato di fronte a questa parte dello spazio».

[Maurice Halbwachs, 1950]

L'appropriazione del territorio, geografico e urbano, propria della legge consuetudinaria antica, espressa da Decandia, costituisce in nuce la conquista e la trasmissione di ricordi e memorie: «Sequenza di passi che diventa sentiero, la consuetudine esprimeva bene l'attaccamento ad una memoria, stratificata nel corpo del territorio, che diventava legge» (Bottaro, Decandia, e Moroni 2008:45). Le regole che ne derivano sono sintesi di quel processo di estrazione di un'idea di città, di esigenze collettive e condivise (dalla totalità delle persone, e quindi si può parlare di comunità, o di una ridotta porzione di essi), sono espressione di una cultura determinata economica, politica, sociale, edilizia. Possono considerate come strumento per proiettare, sulla forma del costruibile, i dispositivi che contengono e che applicano i principi che le hanno ispirate.

In quanto tali, hanno il potere di imprimere, attraverso l'azione insita nel concetto stesso di regola, la proiezione della società sull'oggetto su cui hanno vigore; quando l'oggetto è la città, o l'architettura, le forme della città e dell'architettura assumono l'impronta della comunità che ha determinato le regole. Sono lo strumento attraverso cui è resa possibile la definizione lefebvrina di città: la città è «proiezione della società sul territorio, vale a dire non solo il luogo sensibile ma sul piano specifico percepito e concepito dal pensiero che determina la città e l'urbano» (Lefebvre 1976:63).

Le regole urbane però, lo dimostrano quasi tutti i casi affrontati, sono fuori dal tempo e dallo spazio: attraversano indenni le generazioni umane, venendo trasmesse con sempre maggior attenzione per la loro autorevolezza, superano i confini locali e nazionali che le hanno generate. Mutano talvolta nelle motivazioni esplicite che le reggono, ma non nel contenuto: si adattano al tempo e alla comunità che le ratifica, e ne modifica la ratio, o aggiorna i valori numerici con valori basati su nuove scoperte o con nuove unità di misura. Ma il dispositivo, e la forma che reca con sé, resta sovente invariato. Ecco che nasce il fraintendimento, il dispositivo che prescrivono continua a essere realizzato, e produce ancora quell'idea che l'aveva generato, sebbene la dichiarazione contemporanea dica tutt'altro<sup>141</sup>.

---

<sup>141</sup> Questa frase esprime una delle maggiori aperture che questa tesi consegna ai suoi successori. Il meccanismo del fraintendimento è la chiave di lettura attraverso cui osservare le successive modifiche delle

Le regole urbane possono pertanto essere considerate come un archivio delle memorie della città, un'eredità della comunità da cui provengono e delle successive stratificazioni che hanno via via conquistato che l'hanno vissuta: sono monumento, nel senso etimologico del termine, fondato nel concetto di memoria, per cui portatrici di memoria. Le regole urbane segnano un forte carattere di continuità e di permanenza nella storia, più forte degli edifici stessi, di cui sono origine morfogenetica.

Il caso britannico del *party wall* pone una questione pertinente: il rapporto tra regole urbane e tipologia. Regole e tipologia possiedono alcune caratteristiche comuni. Si può dire delle regole quanto Howard Davis afferma della tipologia, e lo dimostra quanto scritto sopra: «the links among building types are human links. People maintain and change building types over time and transmit them from one place to another. These links may be observed along a single street in London, or across the ocean» (Davis 2006:132). Se assumiamo che regole e tipologia sono una costante transculturale e transgenerazionale; e che le regole possiedono il ruolo di reiterare idee e modelli di città, o parti di essi in forma di progetti, mentre le tipologie ne replicano forme e distribuzioni, allora sorgono alcune questioni significative, che richiederanno una nuova approfondita indagine: qual è la relazione tra le due? È la norma ad influenzare la tipologia, o la tipologia ad influenzare la norma? O, forse più correttamente, è la tipologia a farsi “buona regola” di costruzione?

Infine, la storia del diritto, a cui si è fatto riferimento in queste pagine, dimostra e racconta la principale eredità delle regole: un'eredità di norma, che supera le barriere temporali e geografiche e viene replicata e trasmessa alle generazioni successive. Ma può essere riscontrata anche un altro tipo di eredità, che si potrebbe definire “eredità di forma”. È l'eredità di quelle regole urbane che, invece, scontano i cancelli del tempo. Ma continuano ad essere adottate implicitamente replicando le forme un tempo prescritte attraverso l'azione del dispositivo. Il regolamento, infatti, produce un palinsesto costruttivo proprio, caratterizzato da materiali e elementi tecnologici, rapporti proporzionali tra gli elementi, gerarchie e ritmi compositivi: forme di un edificato che veicolano esigenze funzionali e che, in quanto *implemented* nella città capitale, assumono valenza di riferimento. Forme che continuano ad essere applicate anche quando il regolamento cessa la sua validità: termina la natura di vincolo della costruzione secondo un canone prestabilito e diviene volontà di esprimersi per mezzo di un linguaggio divenuto identitario. Perché i regolamenti provocano anche questo:

---

regole, le interpretazioni, le aggiunte e le integrazioni. Siamo consapevoli che, per arrivare a fornire un'interpretazione efficace e coerente dei regolamenti edilizi contemporanei non sia sufficiente soffermarsi sulle importanti origini contestuali delle regole, ma sia necessario vagliarne l'intero percorso, e misurare così quanto delle successive stratificazioni appartenga e rimanga nel corpo contemporaneo della regola. Andranno così valutati i contributi delle successive fasi, tra cui ritengo di fondamentale importanza la fase di adattamento locale post-napoleonico, la fase igienista, e poi le possibili fasi novecentesche.



producono un'identità fatta di forme, in cui ci si riconosce, che viene ricercata anche quando smette di essere un requisito compositivo. È quanto accade nell'architettura portoghese, figlia di quello stile chão pombalino nato per evitare che la città fosse nuovamente vittima di un incendio che fece danni quanti quelli del terremoto.

### 5.1.3 Questioni di interesse. Dalla tutela dell'interesse privato alla difesa del pubblico interesse

«Distruzioni e sventramenti, espropriazioni e bruschi cambiamenti nell'uso del suolo [...] sono tra i mezzi più conosciuti della dinamica urbana [...]. Ma oltre ogni valutazione essi restano come l'immagine del destino interrotto del singolo, della sua partecipazione, spesso dolorosa e difficile, al destino della collettività».

Aldo Rossi [1966] 2011:13

I processi di definizione delle regole urbane affrontati in questa tesi avvengono all'interno di una forbice dicotomica tra interesse privato e interesse pubblico. Che si sostanzia e trova definizione nel concetto stesso di limitazione al *jus aedificandi*, dove la limitazione agisce come dispositivo comunitario contro l'interesse di un singolo privato proprietario al fine di garantire a tutti gli altri proprietari privati il godimento dei medesimi diritti.

Attraverso la storia del diritto è possibile ripercorrere l'evoluzione delle regole urbane adottate per limitare la facoltà privata di edificare: si passa da una condizione in cui è necessario definire regole che normino primieramente gli interessi privati dei singoli proprietari, fino ad una condizione in cui l'interesse privato è completamente assoggettato all'interesse pubblico. La costruzione stessa dell'autorità pubblica su quella privata è un processo lento e graduale, fatto di ordinanze, normative, piccole conquiste sulle possibilità private.

Tuttavia, il piano di incontro tra interesse pubblico ed interesse privato non è lineare né necessariamente evolutivo. Se si guarda la successione delle regole presentate, si potrebbe ipotizzare che si passi da un modello di città maggiormente individualista, in cui si persegue la difesa dell'interesse privato a scapito del pubblico (come dimostra soprattutto il caso delle regole parigine codificate nella Coutume del 1580) ad una città in cui l'interesse privato viene assoggettato all'interesse pubblico tout cour, evidente soprattutto nel caso portoghese. Questa affermazione tuttavia non è veritiera per due ragioni: intanto, perché le limitazioni al *ius aedificandi* da parte del governo cittadino sono sempre un'imposizione del potere pubblico, collettaneo, sull'interesse privato. È infatti sempre una questione di garantire una città in cui sia rispettato il reciproco benessere, il godimento dei medesimi diritti da parte di tutti i cittadini. Detto in altri termini In parole povere, l'interesse privato derivante dall'esercizio dello *ius aedificandi* è sempre una libertà vigilata.

In secondo luogo, non sempre l'istituzione di strumenti giuridici innovativi corrisponde ad un rapporto dominante tra interesse pubblico ed interesse privato (ancorché sarebbe necessario valutare quanto l'interesse di un re/gruppo ristretto di governanti non eletti possa definirsi interesse pubblico).

## 5.1.4 Oltre le regole urbane?

La prova del tempo rappresenta, per un progetto come per un modello, la verifica del perdurare delle sue caratteristiche proprie e la sua capacità di rispondere alle nuove esigenze. Nel catalogo della mostra “Paris Haussmann: modèle de ville: a model's relevance”, i curatori Benoît Jallon, Umberto Napolitano, e Franck Boutté si sono interrogati sull’attualità del regolamento parigino elaborato dal barone di Haussmann, valutando il grado di adattabilità degli spazi e delle forme prodotte dall’applicazione di quelle regole. Gli autori, in particolare, rilevano «a completely reconfigurable ground floor and mezzanine, ceiling heights that facilitate the transformation of housing units into offices, an abundance of material and static indeterminacy that allow for structural and spatial reconfigurations» (Jallon, Napolitano, e Boutté 2017:12). Facendo riferimento alla metodologia di indagine propria del riuso adattivo, il regolamento parigino viene valutato per la sua capacità di produrre spazi riconfigurabili: è la prova che i medesimi dispositivi individuati da Haussmann possono rispondere anche a finalità diverse, innescando nuovamente quel processo di fraintendimento più volte osservato nella trasposizione delle regole.

Ma se invece, per assurdo, si provasse ad aggiornare le regole? Un’applicazione della regola urbana originaria, “com’era e dov’era”, porterebbe senz’altro a rendere immediatamente evidente l’inattualità dei dispositivi: se si assume che al momento della codifica delle regole il dispositivo rappresentava la modalità più efficace per applicare finalità e principio, la stessa applicazione in un contesto contemporaneo porterebbe invece a immaginare altre modalità per raggiungere il medesimo scopo. Le finalità principali delle regole urbane sono una ricerca di intimità e *privacy*, la garanzia di requisiti igienico-sanitari, di limitazione dei danni provocati da incendi, e infine la ricerca di uno standard qualitativo e uniforme. Se si omette l’ultimo caso, che rappresenta forse uno dei dibattiti ancora oggi più infuocati e al tempo stesso di quasi impossibile soluzione (se non, forse, adottando l’approccio assolutistico pombalino), per ciascuna delle altre finalità le tecnologie attuali e l’evoluzione infrastrutturale possono fornire risposte variegata e adeguate.

Ecco che la distanza dai fronti finestrati può essere risolta, ad esempio, con l’adozione di schermi, fissi o mobili. La realizzazione di un contromuro per la protezione dalla risalita capillare dell’umidità, o dal passaggio di umidità e calore dalle attività poste dall’altra parte del muro, si traducono nella realizzazione di intercapedini, di canali di scolo, o ancora con l’installazione di guaine di materiali diversi. L’utilizzo di materiali ignifughi, di accorgimenti e dispositivi appropriati, limiterebbe la necessità di definire un’ampiezza minima delle strade tra gli edifici, di adottare muri tagliafuoco spessi e ingombranti, o di rispettare un’altezza d’interpiano minima. Procedendo il ragionamento per assurdo si arriverebbe, forse, a dimostrare la possibilità di abolire tutte le regole urbane morfologiche, portando come giustificazione la capacità della tecnica e della tecnologia attuale

di rispondere in modo sempre più adeguato. Lo stesso ragionamento porterebbe anche a una progressiva densificazione del costruito, incorporando sempre più le proprietà le une nelle altre.

“L’isolato da cui la tesi non esce”, come scritto in introduzione, potrebbe essere assumere le sembianze di un “edificio isolato”, unico, una torre senza *party wall*, senza facciate, senza regole urbane a disciplinarla, senza più spazi per abitare. Qui sta la vera questione delle regole urbane. Le regole urbane, in effetti, non si limitano ad applicare un obiettivo specifico e finalità implicite. Le regole urbane hanno sempre, come ruolo primario, quello di garantire a ogni cittadino uno spazio minimo entro cui abitare, dove poter esercitare le proprie funzioni come singolo e come facente parte di una comunità collettiva. Seguendo il filo del ragionamento, e accelerando e saltando alcuni passaggi storici intermedi che necessiterebbero un approfondimento dedicato, si potrebbe porre una questione: potrebbero gli standard, che forse più di tutti gli altri strumenti compresero il vero senso delle regole urbane, essere considerati come eredi e sostituti delle regole morfologiche?

### 5.1.5 Linee conclusive

A conclusione di questo percorso di ricerca, ritengo sia possibile far emergere alcuni risultati. Il rapporto tra dinamica proprietaria e costruzione ordinaria in città si è rivelato un campo molto ricco di esperienze, di elaborazioni culturali, di innovazioni tecniche e tecnologiche che, come osservato, sono riflesse nell'elaborazione di regole urbane del costruire. Il metodo grafico, improntato anche ad alcune sperimentazioni legislative, dimostra la possibilità di determinare un piano di comunicazione tra le discipline del costruire e del legiferare, ma anche di veicolare ed esplicitare le medesime norme secondo criteri di maggior comprensione e minor interpretazione, in definitiva di accessibilità. Accessibilità di cui, in linea con l'elaborazione congiunta da parte di professionisti giuristi e progettisti evidenziata in sede storica, potrebbero beneficiare equamente entrambe le professionalità coinvolte nel campo delle regole urbane.

La ricerca lascia al contempo aperti numerosi interrogativi, che potrebbero costituire successive fasi di ricerca. Da un punto di vista documentario, se è stata resa chiara la derivazione dal sistema dualistico napoleonico (Codice e ordinanze), resta invece da determinare se sia esistito un modello primitivo di regolamento edilizio, una sorta di compendio delle norme in materia di edilizia, da cui poi gli Stati nazionali abbiano attinto per comporre i propri regolamenti.

Solleva un certo grado di interesse anche l'adattamento delle norme francesi ai background culturali, edilizi e giuridici, dei vari Stati, dove potrebbe emergere la presenza e il mantenimento di norme proprie, che potrebbero dare prova di un'identità edilizia e giuridica locale sopravvissuta all'importazione e sovrapposizione napoleonica. A titolo di esempio, perlustrando la letteratura giuridica italiana, risulta rilevante il "Manuale forense o Confronto fra il Codice Albertino e il diritto romano e la legislazione anteriore", edito nel 1838 a Novara, tra le cui righe è possibile leggere come i parametri dimensionali prescritti dal sistema codicistico francese siano stati tradotti negli omologhi italiani facendo riferimento alla cultura del costruire piemontese. Una possibile via di ricerca potrebbe esplorare sia le traduzioni nei differenti Stati che adottarono il modello codicistico napoleonico, sia poi lo sviluppo degli strumenti giuridici in rapporto sia alla tematica proprietaria, sia alla cultura del costruire: se esiste infatti una efficace lettura storica e urbana sul tema (si pensi ad esempio agli scritti di Guido Zucconi relativi agli "ingegneri sanitari"), sarebbe utile far emergere anche quegli aspetti propriamente progettuali, di costruzione e progettazione edilizia, che diedero forma alle norme nazionali.

Il Novecento, poi, apre numerose ulteriori tematiche, non da ultima il rapporto tra *standard* e requisiti geometrici, dimensionali, o i rapporti con gli strumenti della pianificazione. Il tema proprietario rimane centrale in tutto il Novecento (e lo è tutt'ora), dove si assiste al passaggio da limitazioni di carattere geometrico al *jus aedificandi* a limitazioni parametriche per mezzo di indici. L'elaborazione delle motivazioni edilizie, intese come insieme di conoscenze tecniche a supporto della

cultura giuridica e legislativa, ritengo possa costituire un'importante chiave di lettura critica degli strumenti urbanistici e delle relative trasformazioni urbane. Si auspica un'attenzione rivolta tanto agli strumenti storici, fondativi dei modelli e degli strumenti contemporanei, quanto agli strumenti tuttora in vigore.

## 5.2 Alcune prospettive europee

Il tema del *coding*, in quanto strumento alternativo o complementare al *planning*, sta acquisendo una sempre maggior attenzione in Europa: come strumento propositivo, come strumento normativo, come riferimento progettuale. Rispetto alle sue origini interne alla pubblica amministrazione, il *design coding* inizia a essere impiegato anche quale strumento capace di orientare visioni progettuali nelle pratiche.

Lo dimostrano ad esempio i masterplan del quartiere residenziale Borneo Sporenburg ad Amsterdam e dell'isolato Bjørvika Barcode di Oslo. Il primo, elaborato dallo studio West 8 tra il 1993 e il 1996, impose quali linee guida vincolanti ai progettisti un elenco di 10 regole urbane morfologiche<sup>142</sup>: tra le altre, la medesima altezza del primo piano fuori terra, l'allineamento della quota di gronda, la necessità di garantire spazi esterni riservati all'interno dell'abitazione, così come indicazioni sui materiali da utilizzare. Lo stesso modello è stato impiegato dieci anni più tardi, nel 2003, per il progetto del masterplan dell'area Bjørvika Barcode di Oslo, elaborato da una cordata composta da MVRDV, Dark e A-lab: oltre a stabilire le caratteristiche dimensionali e distributive dei lotti, il gruppo definì un set di regole urbane morfologiche a cui i progettisti assegnatari dei singoli edifici avrebbero dovuto attenersi. Rispetto al caso olandese, dove le regole urbane morfologiche erano state pensate per promuovere un'unità formale che legasse le tante *townhaus* progettate da professionisti diversi, nel caso norvegese l'intenzione è radicalmente opposta, vale a dire garantire *variatio* tra un edificio e quello adiacente, pur nel rispetto di parametri dimensionali, geometrici e volumetrici definiti *a priori*.

I due casi tratteggiati raccontano l'emergere del cosiddetto *code-based design*, che andrebbe tracciato con maggior precisione e sistematicità. Un esito auspicabile potrebbe essere la compilazione di una futura rassegna delle sperimentazioni sul *code-based design* e la copertura di esperienze provenienti da tutta Europa, contestualizzate rispetto ai propri panorami legislativi nazionali al fine di renderle tra loro comparabili (e, forse, importabili).

Nelle pagine che seguono sono invece presentati due casi contemporanei di elaborazione di regolamenti urbani del costruire, o di *design codes*. Il primo caso racconta una sperimentazione governativa elaborata in Inghilterra tra il 2003 e il 2006, volta a introdurre gli *urban design code* nella pratica come strumento intermedio tra progettazione e pianificazione, al fine di promuovere un'edificazione rapida e di qualità. Il secondo caso presentato, invece, tratteggia la revisione di uno strumento normativo italiano, il Regolamento Edilizio, e la sua uniformazione a livello nazionale. Si tratta in entrambi i casi di suggestioni episodiche che, al pari di quanto suggerito poco sopra rispetto alle pratiche,

---

<sup>142</sup> Smith, Graham. 2007. «Design coding in Amsterdam - Borneo and Sporenburg». *Urban Design*, n. 101: 30-32.

richiede un approfondimento dedicato e più esteso, al fine di verificare la presenza di esperienze parallele nel resto d'Europa.

### **5.2.1 *Design coding in practice*. Una sperimentazione inglese**

Nel primo decennio del XXI secolo l'Inghilterra ha sperimentato, a una scala intermedia tra amministrazione pubblica e imprese di real estate, le potenzialità del *design code*. Obiettivo della ricerca condotta dal governo inglese, individuare una modalità operativa di sviluppo immobiliare per fare fronte alla realizzazione prevista a inizio anni Duemila di circa un milione di nuove abitazioni. Modalità chiamata a rispondere a due requisiti imprescindibili: velocità di realizzazione e alta qualità (estetica e edilizia) del costruito.

La ricerca fu strutturata in differenti fasi, ciascuna delle quali è documentata da un report. La prima fu diretta a individuare quale modello di sviluppo locale potesse rispondere meglio alle esigenze governative. Fu incaricata di questo ruolo la CABE (*Commission for Architecture and the Built Environment*<sup>143</sup>), che individuò nell'*urban design coding* il modello più significativo.

La seconda fase fu avviata nel 2004: la CABE fu affiancata da un gruppo di ricerca accademico, guidato da Matthew Carmona e composto da ricercatori affiliati alla Bartlett School of Planning, e dallo studio di urbanistica Tibbalds Planning & Urban Design, entrambi incaricati di monitorare e analizzare lo svolgimento del programma sperimentale. Come si legge nel report redatto nell'ottobre 2012 da Matthew Carmona e Valentina Giordano, «in 2004 the then government launched an extensive pilot programme in England, aimed at assessing the potential of design coding to deliver better quality development, more rapidly. This national pilot programme involved the detailed monitoring and evaluation of nineteen development projects over a two-year period and reported in early 2006 in the document "Design Coding in Practice, An Evaluation"» (Carmona e Giordano 2012:3). Il programma pilota consistette nella realizzazione di aree residenziali composte da un numero di abitazioni compreso in media tra i 1000 e i 2500 edifici, nelle quali fu sperimentato un modello di sviluppo improntato al *urban design coding* e in particolare caratterizzato dalla presenza di regolamenti dedicati alla realizzazione di un masterplan specifico.

La definizione che fu data di *design code*, riportata nel report pubblicato nel 2006, è particolarmente significativa: «A design code is an illustrated compendium of the necessary and optional design components of a particular

---

<sup>143</sup> Struttura governativa non ministeriale, fondata nel 1999 dal Department for Culture, Media and Sport e dal Department for Communities and Local Government. A partire dal 1° aprile 2011 è confluito nel Design Council.



development with instructions and advice about how these relate together in order to deliver a masterplan or other site-based vision» (Department for Communities and Local Government: London, The Bartlett School of Planning UCL, e Tibbalds Planning & Urban Design 2006:7). L'ultimo elemento, «in order to deliver a masterplan or other site-based vision», dimostra come non ci sia soluzione di continuità tra gli intenti dei regolamenti del costruire antichi e contemporanei, in quanto entrambi volti a realizzare modelli o progetti urbani condivisi. Al termine della fase operativa, inoltre, l'esito accademico della ricerca fu raccolto in un approfondimento monografico sul tema *Design codes* nel numero 101 della rivista "Urban Design" (2007).

Infine, nel 2012 il direttore scientifico del progetto pilota, Matthew Carmona, pubblicò un report<sup>144</sup> stilando un quadro della diffusione dei *design code* in Inghilterra a sei anni dal lancio del progetto di ricerca governativo. Come si legge nell'introduzione al fascicolo, l'obiettivo della valutazione *ex post* è di rispondere a quattro domande:

- *How widespread are the use of design codes in England today?*
- *What benefits do the use of design codes have and do these match those identified by the national design codes pilot programme?*
- *What has been the value of Government sponsored good practice guidance reflecting the lessons of the pilot programme?*
- *What support exists for the continued use of design codes in the future?*

Il report analizza ampiamente i dati raccolti, dando prova del significativo avanzamento consentito alla pratica, ma anche registrando i limiti di una modalità ancora acerba. A distanza di quasi un ventennio dal lancio del progetto pilota, manca una riflessione comparata che metta a confronto non solo le modalità procedurali (analizzate nei report), ma anche i contenuti delle *vision* veicolate dai numerosi regolamenti prodotti. E, a fianco ad esse, manca una collocazione di questa sperimentazione all'interno del panorama europeo.

Tuttavia, colpisce una delle risposte conclusive alla quarta domanda, che dimostra un sentire comune rispetto al modello normativo del (*urban*) *design coding*, vale a dire come l'attenzione a nuovi strumenti di progettazione e di pianificazione sia il riflesso di un mutamento paradigmatico nella cultura urbana: «The use of design codes is just one part of a much needed culture change in the design and delivery of new housing» (Carmona e Giordano 2012:2).

---

<sup>144</sup> Carmona, Matthew, e Valentina Giordano. 2012. *Design Coding. Diffusion of practice in England*. London: Urban Design Group.

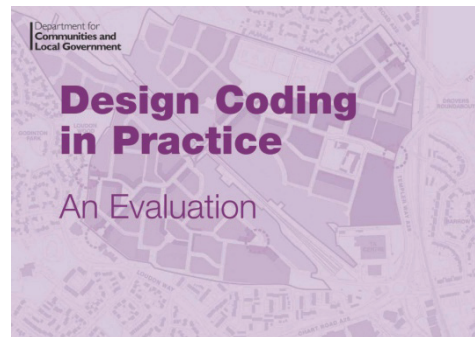


Figura 5. – Da sinistra: CABE. 2003. *The use of urban design codes. Building sustainable communities*. London. - Department for Communities and Local Government: London, The Bartlett School of Planning, UCL, e Tibbalds Planning & Urban Design. 2006. *Design Coding in Practice. An Evaluation*. DCLG Publications



Figura 5. – Da sinistra: 2007. *Urban Design*, n. 101 - Carmona, Matthew, e Valentina Giordano. 2012. *Design Coding. Diffusion of practice in England*. London: Urban Design Group.

## 5.2.2 Il Regolamento Edilizio Tipo in Italia

A partire dal 2016 lo Stato italiano ha avviato una procedura volta a uniformare la struttura e i contenuti dei regolamenti edilizi comunali. Con l'Intesa siglata il 20 ottobre 2016 da Governo, Regioni e Comuni è stato elaborato un testo unico sul modello del quale adeguare i regolamenti edilizi vigenti, previo recepimento da parte delle Regioni. Il cosiddetto Regolamento Edilizio Tipo (RET) possiede un indice prestabilito: la prima parte contiene 44 definizioni, uguali per tutto il territorio nazionale al fine di evitare difformità negli indici derivati da tali definizioni. La seconda parte invece concerne principalmente le regole sulle procedure edilizie, sebbene al Titolo III siano demandate anche le "Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive, funzionali" rivolte a edifici, e a spazi aperti e pubblici.

Il processo di adeguamento nazionale, pur ambizioso nelle intenzioni, ha registrato numerosi ritardi nei recepimenti regionali: stando all'art. 2 dell'Intesa, le Regioni ordinarie avrebbero dovuto recepire il modello tipo entro 180 giorni dalla firma nazionale (quindi entro il 18 aprile 2017), richiedendo poi un ugual termine di tempo massimo ai Comuni. Allo stato attuale il RET deve ancora essere recepito in Molise e in Umbria per quanto riguarda le Regioni a statuto ordinario, escludendo le Regioni a statuto speciale.

Il Piemonte è stata la settima Regione italiana ad approvare il modello nazionale<sup>145</sup>. Un ritardo che forse si spiega nel vantaggio generato dall'aver predisposto, nel 1999, un modello di regolamento edilizio uniformato per tutto il territorio amministrato, approvato e recepito da 1.070 Comuni su 1.199. Gli uffici della Regione hanno pertanto predisposto una tabella comparativa tra il modello piemontese e il modello nazionale, facilitando le operazioni di adeguamento dei Comuni. Durante un'intervista rilasciata a "L'Eco del Chisone", nell'aprile 2018 il consigliere regionale di maggioranza Elvio Rostagno (Partito Democratico) prospettava tre opzioni per i Comuni piemontesi: approvare il testo e servirsi delle norme transitorie in attesa di predisporre un'apposita variante generale, redigere una variante tale da attuare il nuovo regolamento oppure predisporre un regolamento edilizio a livello di Unione dei Comuni<sup>146</sup>, uniformando così anche le competenze in materia di edilizia. Opzione questa che, per ora, è rimasta nei *desiderata* della precedente maggioranza.

---

<sup>145</sup> Tramite Deliberazione del Consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247 - 45856

<sup>146</sup> Barale, Michele F. 2018. «Regolamenti edilizi, i Comuni chiamati ad uniformarsi». L'Eco del Chisone, n° 18, 18 aprile 2018, pag. 7.

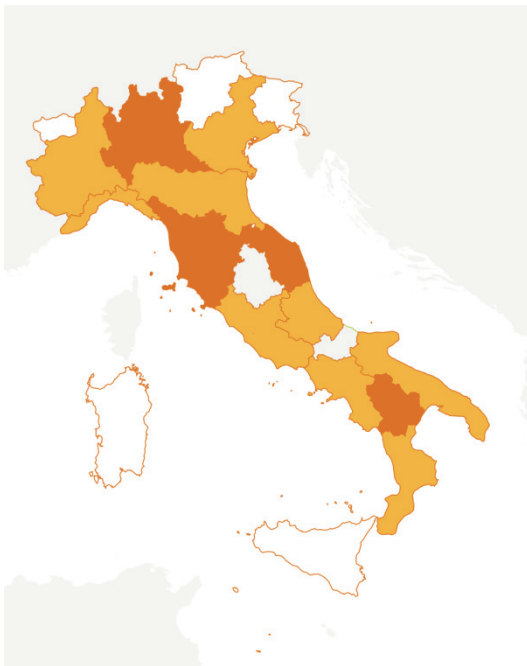


Figura 5. - La carta nazionale rappresenta in arancio chiaro le Regioni che hanno recepito il RET nel 2017, in arancio scuro le Regioni che l'hanno effettuato nel 2018. In bianco le Regioni a Statuto speciale. Senza colore Umbria e Molise, in ritardo sul recepimento. In ordine cronologico: Liguria (DGR del 14 aprile 2017 n. 316); Puglia (Legge regionale 18 maggio 2017, n. 11); Lazio (DGR del 19 maggio 2017 n. 243); Campania (DGR del 23 maggio 2017 n. 287); Emilia Romagna (DGR del 28 giugno 2017 n. 922); Veneto (DGR del 22 novembre 2017, n. 1896); Piemonte (DGR del 28 novembre 2017, n. 247); Calabria (DGR del 21 dicembre 2017 n. 642); Abruzzo (DGR del 28 dicembre 2017 n. 850); Marche (Legge regionale del 3 maggio 2018, n. 8); Toscana (DGR del 21 maggio 2018, n. 524); Basilicata (DGR del 31 maggio 2018 n. 471); Lombardia (DGR del 24 ottobre 2018, n. XI/695).

Nonostante tutti i Comuni abbiano di fatto approvato il testo, la maggior parte continua a servirsi delle norme transitorie rappresentate dal vecchio regolamento, dovuto anche all'incapacità finanziaria dei piccoli Comuni di fare fronte a una variante di piano. Il recepimento effettivo del Regolamento Edilizio Tipo che sarà operato dai Comuni, vale a dire la redazione di un nuovo regolamento edilizio seguendo il modello nazionale e regionale, solleva alcune considerazioni, che sono qui accennate e che sarebbe opportuno trattare in modo più approfondito in futuro:

- tra i temi sottolineati in questa ricerca, è evidente come i regolamenti edilizi siano espressione di un modus operandi, o meglio, di una modalità di intendere e quindi di progettare l'insediamento urbano. Se uniformare garantisce equità, al contempo provoca un'ennesima abrasione dei processi di appropriazione del territorio locale codificati nelle regole dei regolamenti edilizi comunali
- se in un'ottica di uniformità e semplificazione nazionale possono presentare un ostacolo, le norme di carattere tecnologico e morfologico rappresentano spesso il DNA dell'edilizia locale. Il tema diventa rilevante se rapportato a quei Comuni che hanno elaborato proprie norme virtuose al fine di promuovere, nei nuovi interventi, caratteri di qualità consoni con le caratteristiche tipomorfologiche dell'insediamento storico locale. Quale futuro per queste norme?



# Bibliografia

La bibliografia rispecchia la divisione in capitoli. In particolare, si è voluto distinguere tra letteratura giuridica e letteratura cosiddetta “urbana”, che comprende ricerche delle discipline dell’architettura, dell’urbanistica e della storia della città.

Seguono le bibliografie specifiche suddivise per caso studio, in modo che sia possibile, se necessario, isolare il singolo caso anche dal punto di vista bibliografico. Alcuni testi citati nelle bibliografie locali ricorrono anche nella bibliografia generale, fondata sui testi consultati e citati nella prima parte: si è optato per mantenerli, al fine di rispettare una bibliografia completa per ogni caso.

Infine, la bibliografia è ordinata per ordine cronologico, avendo cura di collocare le riedizioni all’anno di prima pubblicazione: il fine di questa decisione è di rendere evidente l’evoluzione critica nella e della letteratura.

## Bibliografia urbana

DUTTO, Andrea Alberto. 2018. *The legacy of handbooks: the paradigm of distribution in architectural design*. Bergamo: Tecnograph.

MORONI, Stefano, e Giuseppe LORINI. 2017. «Graphic rules in planning: A critical exploration of normative drawings starting from zoning maps and form-based codes». *Planning Theory* 16 (3): 318–338.

BRANDLHUBER, Arno, Tobias HÖNIG, Anh-Linh NGO, e Nikolaus KUHNERT. 2016. *Legislating Architecture*. Arch+ 225

BIANCHI, Amos. 2014. «Che cos'è un dispositivo». *AdVersus: Revista de Semiótica*, n. 220–230: 11.

CUFF, Dana. 2014. «Architecture's Undisciplined Urban Desire». *Architectural Theory Review* 19 (1): 92–97. <https://doi.org/10.1080/13264826.2014.899071>.

ROMANO, Marco. 2013. *Liberi di costruire*. Torino: Bollati Boringhieri.

ÇALIŞKAN, Olgu. 2012. «Grand Urban Rules». *Journal of Urban Design* 17 (1): 160–62. <https://doi.org/10.1080/13574809.2012.646152>.

TALEN, Emily. 2012. *City Rules. How regulations affect urban form*. Island Press, e-book

MARSHALL, Stephen, a c. di. 2011. *Urban coding and planning*. London, New York: Routledge.

MIKOLEIT, Anne, e Moritz PÜRCKHAUER. 2011. *Urban Code: 100 lessons for understanding the city*. Cambridge, Mass.: The MIT Press.

LEHNERER, Alex. 2009. *Grand Urban Rules*. Rotterdam: 010 Publishers.

MARSHALL, Richard. 2009. «The elusiveness of urban design: the perpetual problem of definition and role». *Urban design*, 38–60.

TALEN, Emily. 2009. «Design by the Rules: The Historical Underpinnings of Form-Based Codes». *Journal of the American Planning Association* 75 (2): 144–60. <https://doi.org/10.1080/01944360802686662>.

BOTTARO, Patrizia, Lidia DECANDIA, e Stefano MORONI. 2008. *Lo spazio, il tempo e la norma*. Napoli: Editoriale Scientifica.

COLAROSSO, Paolo. 2008. «Introduzione». In *Lo spazio, il tempo e la norma*, di Patrizia Bottaro, Lidia Decandia, e Stefano Moroni, I–XI. Napoli: Editoriale Scientifica.

DEVOTI, Chiara, a c. di. 2008. *La città e le regole: poster presentati al III Congresso dell' AISU, Torino, 15-17 giugno 2006*. Collana di atti di convegni, cataloghi di mostre e contributi didattico-scientifici della Scuola di specializzazione in storia, analisi e valutazione dei beni architettonici e ambientali del Politecnico di Torino 21. Torino: Celid.

GLANTZ, Andrew E. 2008. «A Tax on Light and Air: Impact of the Window Duty on Tax Administration and Architecture, 1696-1851». *Penn History Review* 15 (2): 18–40.

MALCOVATI, Silvia. 2008. «Regola». In *Architettura. Enciclopedia dell'architettura*, a cura di Aldo De Poli, 3°:468–70. Milano: Motta Editore.

PAROLEK, Daniel G, Karen PAROLEK, e Paul C. CRAWFORD. 2008. *Form-Based Codes: A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers*. Hoboken: Wiley.

DAVIS, Howard. 2006. *The culture of building*. New York, Oxford: Oxford University Press.

BOCQUET, Denis, e Filippo DE PIERI. 2005. «Tra regole e violazioni: percorsi di ricerca». *Storia urbana* 28 (108): 5–14.

KNOX, Paul L. 2005. «Creating Ordinary Places: Slow Cities in a Fast World». *Journal of Urban Design* 10 (1): 1–11. <https://doi.org/10.1080/13574800500062221>.

NICOLIN, Pierluigi, a c. di. 2005. *Architettura contemporanea in Italia. Conflitti*. Milano: Skira.

FREDET, Jacques. 2003. *Les maisons de Paris*. Vol. 1. 3 vol. Paris: Éditions de l'Encyclopédie des Nuisances.

ROSSA, Walter. 2000. «História do Urbanismo e Identidade: a arte inconsciente da comunidade». *História*, III, , n. 27 (luglio/agosto): 40–47.

FALCO, Luigi. 1999. *L'indice di edificabilità*. Torino: UTET Libreria.

SABATÉ, Joaquín Bel. 1999. *El proyecto de la calle sin nombre: los reglamentos urbanos de la edificación París-Barcelona*. Colección Arquíthesis, núm. 4. Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos.

HABRAKEN, N. John. (1998) 2000. *The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment*. A cura di Jonathan Teicher. Cambridge, Mass.: MIT Press.

HILBERATH, Elena de Ortueta. 1998. «La reglamentación de la edificación privada y su repercusión en la construcción: el caso de Tarragona (1843-1911)».



In *Actas del Segundo Congreso Nacional de Historia de la Construcción*, a cura di F. Bores, J. Fernández, S. Huerta, e E. Rabasa, 357–63. A Coruña: Universidade da Coruña.

FALCO, Luigi, a c. di. 1995. *Le riforme possibili. Le proposte dell' Inu per la legislazione urbanistica a partire dalla formazione della Legge del 1942*. Vol. 6. Urbanistica Quaderni. Ricerche. Roma: INU.

OLMO, Carlo. 1995. «La ricostruzione di via Dora Grossa a Torino (1736-1776): un percorso attraverso le fonti». In *Le nuvole di Patte. Quattro lezioni di storia urbana*, 71–87. Milano: FrancoAngeli.

SORKIN, Michael. 1993. *Local code: the constitution of a city at 42 N latitude*. New York: Princeton architectural press.

HALL, Peter. 1988. *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*. Oxford: Blackwell.

OLMO, Carlo, e Roberto GABETTI. 1989. «La costruzione della città ed i suoi valori». In *Alle radici dell'architettura contemporanea*, 3–41. Torino: Einaudi.

ZUCCONI, Guido. 1989. *La città contesa. Dagli ingegneri sanitari agli urbanisti (1885-1942)*. Milano: Jaca Book.

CHOAY, Françoise. (1980) 1986. *La regola e il modello: sulla teoria dell'architettura e dell'urbanistica*. A cura di Ernesto D'Alfonso. Roma: Officina.

MANCUSO, Franco. 1978. *Le vicende dello zoning*. Milano: Il Saggiatore.

ALEXANDER, Christopher. 1977. *A pattern language: towns, buildings, constructions*. New York: Oxford University Press.

LEFEBVRE, Henri. (1968) 2014. *Il diritto alla città*. Verona: Ombre Corte.

WITTGENSTEIN, Ludwig. (1967) 1975. *Note sul "Ramo d'oro" di Frazer*. Milano: Adelphi

BENEVOLO, Leonardo. 1963. *Le origini dell'urbanistica moderna*. Bari: Editori Laterza.

TRINCANATO, Egle Renata. 1948. *Venezia minore*. Misure saggi di storia, critica e teoria dell' architettura. Milano: Milione.

QUATREMÈRE DE QUINCY, Antoine Chrysostome. (1832) 1985. «Principio». In *Dizionario storico di architettura*, a cura di Valeria Farinati e Georges Teyssot, 238–40. Venezia: Marsilio.

QUATREMÈRE DE QUINCY, Antoine Chrysostome. (1832) 1985.  
«Regola». In *Dizionario storico di architettura*, a cura di Valeria Farinati e  
Georges Teysot, 249–54. Venezia: Marsilio.

## Bibliografia giuridica

- CAPRA, Fritjof, e Ugo MATTEI. 2017. *Ecologia del diritto. Scienza, politica, beni comuni*. Sansepolcro: Aboca.
- MORO, Sergio. 2017. *Il governo del territorio e le situazioni proprietarie: alla (continua) ricerca del nucleo essenziale*. Torino: G. Giappichelli Editore.
- SOLIDORO, Laura. 2017. «I diritti reali su cosa altrui». In *Diritto privato romano*, di Andrea Lovato, Salvatore Puliatti, e Laura Solidoro, Seconda edizione, 342–61. Torino: G. Giappichelli Editore.
- SOLIDORO, Laura. 2017. «Origine delle servitù legali». In *Diritto privato romano*, di Andrea Lovato, Salvatore Puliatti, e Laura Solidoro, Seconda edizione, 278–82. Torino: G. Giappichelli Editore.
- MATTEI, Ugo. 2014. *Il modello di Common Law*. Torino: G. Giappichelli Editore
- CARVAIS, Robert. 2012a. «La coutume de Paris, épitomé du droit français sous l’Ancien Régime? L’exemple des servitudes». In *Les histoires de Paris (XVIIe-XVIIIe siècle)*, di Thierry Belleguic e Laurent Turcot, 1:333–58. Paris: Editions Hermann.
- CARVAIS, Robert. 2012b. «For a comparative study of construction law». In *Nuts & Bolts of Construction History*, a cura di Robert Carvais, André Guillerme, Valérie Nègre, e Joel Sakarovitch, 1:475–87. Paris: Éditions Picard.
- MONTEIRO, Claudio. 2010a. «O domínio da cidade. A propriedade à prova no direito do urbanismo». Tesi di Dottorato, Lisboa: Universidade de Lisboa - Faculdade de Direito.
- MONTEIRO, Claudio. 2010b. *Escrever Direito por linhas rectas. Legislação e planeamento urbanístico na Baixa de Lisboa (1755-1833)*. Lisboa: AAFDL.
- TRIOLA, Roberto. 2008. *Le servitù. Artt. 1027-1099*. Milano: Giuffré Editore.
- CARVAIS, Robert, e Dirk VAN DE VIJVER. 2005. «Architecture et droit: mimesis théoriques et liaisons pratiques». In *Repenser les limites : l’architecture à travers l’espace, le temps et les disciplines*. Paris: Institut national d’histoire de l’art.
- VALVERDE, Mariana. 2005. «Taking land use seriously: Toward an ontology of municipal law». *Law Text Culture*, n. 9-Legal Spaces: 34–59.

RIGAUDIÈRE, Albert. 2004. «Un rêve royal français : l'unification du droit». *Comptes-rendus des séances de l'année... - Académie des inscriptions et belles-lettres* 148 (4): 1553–67. <https://doi.org/10.3406/crai.2004.22808>.

CHYNOWETH, Paul. 2003. *The Party Wall Casebook*. Oxford [England] ; Malden, MA: Blackwell Pub.

SAITTA, Fabio. 2002. «Jus aedificandi o... dovere di costruire». *Rivista giuridica dell'edilizia*, n. 6: 1411–27.

MORONI, Stefano. 1998. «Regole tecnomiche». In *Analisi e diritto 1998: ricerche di giurisprudenza analitica*, a cura di Paolo Comanducci e Riccardo Guastini, 159–85. Torino: G. Giappichelli Editore.

HAROUËL, Jean-Louis. 1993. *L'embellissement des villes. L'urbanisme français au XVIIIe siècle*. Paris: Picard.

CANDIAN, Albina, Antonio GAMBARO, e Barbara POZZO. 1992. *Property – Propriété – Eigentum. Corso di diritto privato comparato*. Milano: Cedam.

CANDIAN, Albina. 1990. *Il contratto di trasferimento di volumetria*. Milano: Giuffrè

BRECCIA, Umberto. 1978. «Tutela della salute e disciplina dell'edilizia». In Breccia, Umberto. 2013. *Immagini del diritto privato: scritti*, di Umberto Breccia, 1: Teoria generale, fonti, diritti:433–86. Torino: G. Giappichelli Editore.

GAMBARO, Antonio. 1975. *Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà*. Milano: Giuffrè Editore.

MAZZAROLLI, Leopoldo. (1962) 1966. «Precedenti della disciplina urbanistica e sua evoluzione storica». In *I piani regolatori urbanistici nella teoria giuridica della pianificazione*, 215–66. Pubblicazioni della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Padova 27. Padova: Cedam.

PERRIN, Louis. 1896. *Code Perrin ou Dictionnaire des Constructions et de la contiguïté. Législation complète des servitudes et du voisinage*. A cura di Ambroise Rendu. 8<sup>a</sup> édition. Paris: Marchal et Billard.

JACOB, A. 1893. *Code-atlas expliquant par des dessings les articles du Code visés dans le Dictionnaire des Constructions et de la Contiguïté (Code Perrin)*. Paris: Marchal et Billard.

BUFALINI, Francesco. 1886. *Dei regolamenti edilizi con speciale riguardo all'allineamento secondo la dottrina, la legislazione e la giurisprudenza italiana, francese e belga col testo della legislazione relativa e dei regolamenti edilizi delle principali città italiane*. Torino: Unione Tipografico-Editrice.

BATBIE, Anselme. (1862) 1885. *Traité théorique et pratique de Droit Public et Administratif*. II edizione. Vol. VI. Paris: L. Larose et Forcel.

DESGODETS, Antoine. 1748. *Les Loix de Bâtimens, suivant la Coutume de Paris*. A cura di Martin Goupy. Parigi

## Riferimenti normativi

Ministero dell'Università e della Ricerca, D.M. 4 ottobre 2000, «Settori scientifico-disciplinari», in *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, n. 249, 24 ottobre 2000, *Supplemento ordinario* n. 175

D.P.R. 12 aprile 1994, «Individuazione dei settori scientifico-disciplinari degli insegnamenti universitari, ai sensi dell'art. 14 della legge 19 novembre 1990, n. 341», in *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, n. 184, 8 agosto 1994, serie generale, *Supplemento ordinario* n. 112, 5-51

Politecnico di Bari, D.R. 19 ottobre 1993, «Modificazioni allo statuto del Politecnico. Allegato A (art. 7) Aree disciplinari e discipline del corso di Laurea in Architettura», in *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, n. 9, 13 gennaio 1994, serie generale, 23-29

Ministero della Pubblica Istruzione, D.M. 30 luglio 1983. «Raggruppamenti di discipline relative ai concorsi a posti di professore universitario di ruolo prima fascia», in *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, n. 278, 10 ottobre 1983, *Supplemento ordinario* n. 58

D.M. 14 marzo 1974, «Raggruppamenti delle discipline per i quali le facoltà e le scuole universitarie possono chiedere concorsi a norma dell'art. 2 del decreto-legge 1° ottobre 1973, n.580, convertito in legge 30 novembre 1973, n. 766», in *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, n. 72, 16 marzo 1974, *Supplemento ordinario*, 7-23

# Il mur moitoyen a Parigi

SFERRAZZA PAPA, Ernesto. 2017. «Teoria del muro. L'articolazione materiale del potere». *Rivista di estetica*, n. 65 (aprile): 155–76.

SOLIDORO, Laura. 2017. «I diritti sulle cose (diritti reali)». In *Diritto privato romano*, di Andrea Lovato, Salvatore Puliatti, e Laura Solidoro, Seconda edizione, 257–82. Torino: G. Giappichelli Editore.

LEONARDI, Walter. 2016. «Il controllo dei limiti dello spazio sacro. Città e territorio nello stato sabauda attraverso le fonti del Senato di Piemonte (1723-1798)». Tesi di Dottorato, Torino: Politecnico di Torino.

CARVAIS, Robert. 2012a. «La coutume de Paris, épitomé du droit français sous l'Ancien Régime? L'exemple des servitudes». In *Les histoires de Paris (XVIe-XVIIIe siècle)*, di Thierry Belleguic e Laurent Turcot, 1:333–58. Paris: Editions Hermann.

CARVAIS, Robert. 2012b. «For a comparative study of construction law». In *Nuts & Bolts of Construction History*, a cura di Robert Carvais, André Guillerme, Valérie Nègre, e Joel Sakarovitch, 1:475–87. Paris: Éditions Picard.

MONTEIRO, Claudio. 2010a. «O domínio da cidade. A propriedade à prova no direito do urbanismo». Tesi di Dottorato, Lisboa: Universidade de Lisboa - Faculdade de Direito.

BOTTARO, Patrizia, Lidia DECANDIA, e Stefano MORONI. 2008. *Lo spazio, il tempo e la norma*. Napoli: Editoriale Scientifica.

CROSETTI, Alessandro. 2002. «Edilizia, urbanistica, governo del territorio». In *La disciplina pubblica dell'attività edilizia e la sua codificazione: atti del quinto Convegno nazionale*, Ancona, 16-17 novembre 2001, a cura di Erminio Ferrari. Milano: Giuffrè Editore.

LE MARESQUIER-Kesteloot, Yvonne-Hélène. 1998. «Le voisinage dans l'espace parisien à la fin du Moyen Age: bilan d'une enquête». *Revue Historique* 299 (1 (605)): 47–70.

SALIOU, Catherine. 1994. *Les lois des batiments: voisinage et habitat urbain dans l'empire romain*. Beyrouth: Institut français d'archeologie du proche-orient.

HAROUËL, Jean-Louis. 1993. *L'embellissement des villes. L'urbanisme français au XVIIIe siècle*. Paris: Picard.

BRECCIA, Umberto. (1978) 2013. «Tutela della salute e disciplina dell'edilizia». In *Immagini del diritto privato: scritti*, di Umberto Breccia, 1: Teoria generale, fonti, diritti:433–86. Torino: G. Giappichelli Editore.

GAMBARO, Antonio. 1975. *Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà*. Milano: Giuffré Editore.

HERRMANN, W. 1958. «Antoine Desgodets and the Academie Royale d'Architecture». *The Art Bulletin* 40 (1): 23. <https://doi.org/10.2307/3047746>.

MARTIN, Olivier. (1914) 1972. *Histoire de la Coutume de la Prévôté et Vicomté de Paris*. Vol. 1. 2 vol. Paris: Éditions Cujas.

*Code Civil des Français*. 1804. Paris: Imprimerie de la République.

DESGODETS, Antoine. 1748. *Les Loix de Bâtimens, suivant la Coutume de Paris*. A cura di Martin Goupy.

CHARONDAS LE CARON, Louis, a c. di. (1580) 1605. *Coustume de la Ville Prevosté et Vicomté de Paris: ou, Droict Civil Parisien*. Quatriesme Edition. Paris: Pierre Chevalier.

## Il party wall a Londra

HARRISON, Joanne. 2017. «The Origin, Development and Decline of Back-to-Back Houses in Leeds, 1787–1937». *Industrial Archaeology Review* 39 (2): 101–16. <https://doi.org/10.1080/03090728.2017.1398902>.

GREEN, Nick. 2011. «A Chronicle of Urban Codes in Pre-Industrial London's Streets and Squares». In *Urban Coding and Planning*, a cura di Stephen Marshall, 14–32. London, New York: Routledge.

CHYNOWETH, Paul. 2003. *The Party Wall Casebook*. Oxford [England]; Malden, MA: Blackwell Pub.

CROUCH, Patrick. 2000. «Blind Backs and Nineteenth-Century Working-Class Housing». *Vernacular Architecture* 31 (1): 52–58. <https://doi.org/10.1179/vea.2000.31.1.52>.

HURST, B. Lawrence. 1999. «An iron lineage». *The Structural Engineer* 77 (10): 17–25.

MUTHESIUS, Stefan. 1982. *The English Terraced House*. New Haven, London: Yale University.

KNOWLES, Clifford Cyril, e Peter Hubert PITT. 1972. *The history of building regulation in London 1189-1972*. London: Architectural press.

RASMUSSEN, Steen Eiler. (1934) 1972. *Londra città unica*. Tradotto da Teresa Fiori. Roma: Officina Edizioni.

RILEY, Henry Thomas, a c. di. 1861. *Liber Albus: The White Book of the City of London. Compiled A.D. 1419 by John Carpenter, Common Clerk, Richard Whittington, Mayor*. London: Richard Griffin and Company.

RILEY, Henry Thomas, a c. di. 1859. *Munimenta Gildhallae Londoniensis: Liber Albus, Liber Custumarum, et Liber Horn*. Vol. 1-Liber Albus. Rerum Britannicarum medii aevi scriptores or The Chronicles and Memorials of Great Britain and Ireland during the Middle Ages. London: Longman, Brown, Green, Longmans, and Roberts.



# London

GREEN, Nick. 2011. «A Chronicle of Urban Codes in Pre-Industrial London's Streets and Squares». In *Urban Coding and Planning*, a cura di Stephen Marshall, 14–32. London, New York: Routledge.

BELL, Paul. 2009. «The Structure of Georgian London Houses». In *Proceedings of the Third International Congress on Construction History*. Vol. I. Berlino: NEUNPLUS1.

RASMUSSEN, Steen Eiler. (1934) 1972. *Londra città unica*. Tradotto da Teresa Fiori. Roma: Officina Edizioni.

## Fonti bibliografiche

«Charles II, 1666: An Act for rebuilding the City of London». 1819. In *Statutes of the Realm: Volume 5, 1628-80*, a c. di John RAITHBY:603–12. Great Britain Record Commission. Consultato online su *British History Online*: <http://www.british-history.ac.uk/statutes-realm/vol5/pp603-612> (ultima consultazione 11 aprile 2019).

## Paris

JALLON, Benoît, Umberto NAPOLITANO, e Franck BOUTTÉ, a c. di. 2017. *Paris Haussmann: modèle de ville: a model's relevance*. Paris: Pavillon de l'Arsenal.

NEUMEYER, Fritz. 2015. *Cos'è una facciata? Imparare da Alberti. What is a façade? Learning from Alberti*. A cura di Silvia Malcovati. Tracce/Traces. Milano: Raffaello Cortina Editore.

MONTEIRO, Claudio. 2010a. *Escrever Direito por linhas rectas. Legislação e planeamento urbanístico na Baixa de Lisboa (1755-1833)*. Lisboa: AAFDL.

RABREAU, Daniel. 2008. «Les enjeux du spectacle et la planification de l'embellissement des villes». In *Apollon dans la ville. Le théâtre et l'urbansime en France au XVIII siècle*, 42–71. Paris: Éditions du Patrimoine.

SABATÉ, Joaquín Bel. 1999. *El proyecto de la calle sin nombre: los reglamentos urbanos de la edificación París-Barcelona*. Colección Arquíthesis, núm. 4. Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos.

HAROUEL, Jean-Louis. 1993. *L'embellissement des villes. L'urbanisme français au XVIIIe siècle*. Paris: Picard.

ARAUJO, Renata Malcher de. (1992) 1998. *As cidades da Amazônia no século XVIII. Belém, Macapá e Mazagão*. Porto: Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.

GAMBARO, Antonio. 1975. *Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà*. Milano: Giuffré Editore.

KNOWLES, Clifford Cyril, e Peter Hubert PITT. 1972. *The history of building regulation in london 1189-1972*. London: Architectural press.

MAZZAROLLI, Leopoldo. (1962) 1966. «Precedenti della disciplina urbanistica e sua evoluzione storica». In *I piani regolatori urbanistici nella teoria giuridica della pianificazione*, 1<sup>a</sup> ed. 1962, 215–66. Pubblicazioni della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Padova 27. Padova: Cedam.

BUFALINI, Francesco. 1886. *Dei regolamenti edilizi con speciale riguardo all'allineamento secondo la dottrina, la legislazione e la giurisprudenza italiana, francese e belga col testo della legislazione relativa e dei regolamenti edilizi delle principali città italiane*. Torino: Unione Tipografico-Editrice.

## Fonti bibliografiche

ALPHAND, Adolphe, Albert DEVILLE, e Émile HOCHEREAU, a c. di. 1889. Recueil des lettres patentes, ordonnances royales, décrets et arrêtés préfectoraux concernant les voies publiques. Supplément, Années 1270-1884, 1885-1888. Paris: Imprimerie Nouvelle (Association Ouvrière).

ALPHAND, Adolphe, Albert DEVILLE, e Émile HOCHEREAU, a c. di. 1886. Recueil des lettres patentes, ordonnances royales, décrets et arrêtés préfectoraux concernant les voies publiques. Paris: Imprimerie Nouvelle (Association Ouvrière).

JOURDAN, Athanase-Jean-Léger, François-André ISAMBERT, e DECRUSY. 1827. Recueil général des anciennes lois françaises, depuis l'an 420 jusqu'à la Révolution de 1789. Vol. 27-Du 3 Mars 1781 au 1<sup>o</sup> Janvier 1785. Paris: Belin-Leprieur.

BLANCHARD, Guillaume. 1715. Compilation chronologique contenant un recueil en abrégé des ordonnances, edits, déclarations et lettres patentes des rois de France, qui concernent la justice, la police, & les finances, avec la date de leur enregistrement dans les greffes des compagnies supérieures, depuis l'année 987. jusqu'à présent. Vol. I. 2 vol. Paris: Moreau.

# Lisboa

PINTO, Sandra MG. 2016. «A regulação jurídica das fachadas em Portugal (séc. XIV-XIX)». *Revista de estudos histórico-jurídicos*, n. 38: 149–177.

FERNANDES, Sérgio Miguel Padrão. 2014. «Génese e Forma dos Traçados das cidades portuguesas». Tesi di Dottorato, Lisboa: Universidade de Lisboa - Faculdade de Arquitetura.

PROENÇA, Sérgio dos Santos Barreiros. 2014. «A diversidade da rua na cidade de Lisboa. Morfologia e morfogénese». Tesi di Dottorato, Lisboa: Universidade de Lisboa - Faculdade de Arquitetura.

ROSSA, Walter. 2012. «Il piano per Lisbona dopo il terremoto del 1755». In *Terremoti e ricostruzioni tra XVII e XVIII secolo. Atti dei seminari internazionali Lisbona 10 ottobre 2008, Noto 24 ottobre 2008*, a cura di Maria Giuffrè e Stefano Piazza, 87–94. Palermo: Edibook Giada.

DOS SANTOS, Maria Helena Ribeiro, e Ferran Sagarra i TRIAS. 2011. «Trading Properties after the Earthquake: The Rebuilding of Eighteenth-century Lisbon: Research from the Field». *Planning Perspectives* 26 (2): 301–11. <https://doi.org/10.1080/02665433.2011.550450>.

MONTEIRO, Claudio. 2010a. *Escrever Direito por linhas rectas. Legislação e planeamento urbanístico na Baixa de Lisboa (1755-1833)*. Lisboa: AAFDL.

CAMARINHAS, Catarina Luisa Teles Ferreira. 2009. «L'urbanisme de Lisbonne. Eléments de théorie urbaine appliquée». Tesi di Dottorato, Paris: Université Paris IV - Sorbonne.

TOSTÕES, Ana, e Walter ROSSA, a c. di. 2008. *Lisboa 1758: o Plano da Baixa hoje*. Lisboa: Camara Municipal Lisboa.

GUERREIRO, Inês Filipa Medeiros. 2007. «Tipologias de fachadas pombalinas. Edifícios de rendimento na baixa de Lisboa». Tesi di Laurea, Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa - Instituto Superior Técnico.

COSME, João. 2006. «As Preocupações Hígio-Sanitárias em Portugal (2ª metade do século XIX e princípio do XX)». *Revista da Faculdade de Letras. História - Universidade do Porto*, III, 07: 181–95.

TOBRINER, Stephen. 2004. «A gaiola pombalina: o sistema de construção antisísmico mais avançado do século XVIII». *Monumentos* 21: 160–67.

ARAUJO, Renata Malcher de. 1998. *As cidades da Amazónia no século XVIII. Belém, Macapá e Mazagão*. 2. ed. Porto: Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.

SILVA, Maria de Lurdes Ribeiro da. 1995. «Aspectos de Intervenção do Senado da Câmara na Reconstrução Pombalina - os Livros de Cordeamentos». In *O Município de Lisboa e a Dinâmica Urbana (séculos XVI-XIX)*, 101–20. Lisboa: Camara Municipal Lisboa - Imprensa Municipal.

SOROMENHO, Miguel. 1995. «Polícia e Ornato: estratégias urbanas em Lisboa em princípios do século XVII». In *O Município de Lisboa e a Dinâmica Urbana (séculos XVI-XIX)*, 67. Lisboa: Camara Municipal Lisboa - Imprensa Municipal.

FRANÇA, José-Augusto. 1978. *A reconstrução de Lisboa e a arquitectura pombalina*. Biblioteca Breve 12. Lisboa: Instituto da Cultura Portuguesa.

FRANÇA, José-Augusto. 1987. *Lisboa pombalina e o Iluminismo*. 3<sup>a</sup>. Lisboa: Bertrand Editora.

### **Fonti bibliografiche**

AYRES, Christovam. 1910. *Manuel de Maya e os engenheiros militares portugueses no Terremoto do 1755*. Lisboa: Imprensa Nacional.

Viação Publica. *Legislação sobre a Construcção, Conservação e Policia das Estradas e Abertura de Ruas*. 1865. Lisboa: Imprensa Nacional