

GUIDO CALZA

Le case d'affitto
in Roma antica

DALLA NUOVA ANTOLOGIA

ROMA
DIREZIONE DELLA NUOVA ANTOLOGIA
Piazza di Spagna (S. Sebastiano, 3)
1916

Il problema delle pigioni che, in tempi di pace, mette in guerra la maggior parte dei cittadini, padroni e pigionali, e che oggi stesso, a malgrado della gravità dei tempi, non cessa di essere uno dei più vasti, complessi ed importanti problemi dell'economia cittadina, è vecchio almeno quanto l'impero di Roma. Anzitutto, le lagnanze e le invettive degli affittuari contro i propri padroni di casa furono anche in antico, come oggi, sempre atroci, e identiche le vessazioni di questi su quelli. Si potrebbe, oggi, andare dal proprio padron di casa a ripetergli molti epigrammi di Marziale e qualche satira di Giovenale, e questo latino sarebbe chiaro anche adesso e, in sostanza, non meno bene appropriato. Anzi, il migliore e più vivace commento a certi versi dei satirici latini e agli articoli del Digesto, lo si può avere quando, andando a pagare il fitto di casa, si ascoltano le lagnanze degli inquilini — cioè di una folla che va dalla pescivendola all'agente di cambio, passando per tutte le graduazioni degli impiegati, dei professionisti, dei commercianti —; si ha la impressione di risalire venti secoli di storia. Mi affretto ad aggiungere che il Digesto, pur contemplando, nel suo stile legale, secco e reciso, una infinità di controversie tra inquilini e padroni, sarebbe oggi, in questa materia, troppo povero codice di fronte alle aumentate esigenze dei pigionali e anche — perchè no? — alle aumentate pretese di alcuni proprietari. Come, del resto, chi non avesse troppa educazione letteraria, potrebbe trovare la satira dei poeti latini troppo retorica e meno efficace, a paragone delle frecciate così crude, ma vivaci ed argute delle nostre popolane contro i loro padroni di casa. Certo, le case d'affitto rappresentarono anche in antico un ottimo impiego di capitali; tanto che, di fronte agli immensi latifondi, abbiamo in Roma antica, immense proprietà di fabbricati posseduti da un solo capitalista; onde Marziale può dire a taluno:

Esquilis est domus, domus est tibi colle Dianae.

Si ricordi che le enormi ricchezze di Crasso provenivano, quasi tutte, dalla quantità dei suoi stabili urbani; che Cicerone dubitava se fosse meglio impiegare danaro in speculazioni edilizie o in acquisti di fondi rustici; che un tale calcola — secondo Marziale — le sue rendite provenienti dalle case d'affitto per tre buoni milioni di sesterzii; che Cesare, per l'esproprio di case, in piccola parte del foro, ne spese dieci milioni; si avrà allora un concetto anche del costo delle pigioni. Naturalmente, in origine, il fitto era più modesto.

150 anni a. C., un senatore era stato accusato di prodigalità per avere speso 6000 sesterzii (1,500 lire) all'anno di pigione. Invece, già ai tempi di Silla, un liberto poteva rinfacciare a lui la sua umile origine, accusandolo di avere abitato la stessa casa d'affitto e averla pagata 750 lire l'anno. Spendere tale somma, era dunque indizio di condizione modesta. 2,500 lire all'anno di affitto potevano permettere invece ad un giovane scapolo dei tempi di Cicerone di affittare una graziosa ed elegante *garçonnière*, sul Palatino. E Celio, per averne avuta una siffatta, fu accusato di pazza prodigalità: vero è, che i suoi accusatori dicevano la pagasse 7000 lire, invece che 2500, cifra che sostiene il suo avvocato difensore, Cicerone, il quale l'avrà abbassata almeno della metà per la salvezza del cliente.

Non può far meraviglia quindi, che Giovenale consigli seriamente il modesto cittadino di andare ad abitare a Sora o a Frosinone, poichè qui — egli dice — spenderai per un intero appartamento ciò che si spende a Roma per due stanzette oscure. E neppure meraviglia che perfino dei senatori escogitassero dei mezzi per pagare a minor prezzo le pigioni. Uno, tra i tanti, pensò di ritirarsi in campagna, durante il tempo fissato per i traslochi, per trovar poi, *fine stagione*, una casa più a buon mercato. La *trovata* del senatore è passata alla storia, mercè Svetonio; ma Tiberio la trovò così indegna del laticlavio, che glie lo tolse. (Svet., *Tib.*, 35).

Se gli inquilini cercavano tutti i mezzi per pagar poco, è ben naturale che i proprietari ne escogitassero altri, per farli pagare puntualmente. L'eventualità di avere inquilini insolubili non doveva, infatti, esser rara, e Cicerone, abile padron di casa non meno che abile avvocato, la prevede. Raccomanda caldamente ad Attico: « Vorrei che tu sapessi chi siano e quanti siano gli affittuari e, sopra tutto, quali quelli che paghino puntualmente, perchè — aggiunge in altra parte *Ad Att.* 15, 20 — se pagheranno proprio puntualmente, si potrà magari diminuire un poco il loro fitto ». Nessuno più di Cicerone poteva infatti essere *Cicero pro domo sua!*

Immaginiamoci dunque un po' il malumore di Cicerone e di tutti gli altri padroni di casa quando, p. es., Celio propose una legge che condonava a tutti gli inquilini un anno di pigione. E leggi siffatte, ce ne furon parecchie; e ognuno comprende quanto riuscissero gradite agli affittuari. Conosciamo, oltre quella di Dolabella, una legge di Cesare, le cui modalità ci permettono di giudicare che il fitto di casa in Roma era calcolato il quadruplo di quello delle altre città italiane. Infatti, Cesare condonò un anno di pigione a quelli che pagavano non più di 2000 sesterzi (450 lire) in Roma, e non più di 500 sesterzi nel resto d'Italia. La stessa legge fu ripetuta da Ottaviano, che, come sempre, ricalca le impronte di Cesare, per rimediare alla miseria della popolazione, conseguenza delle lotte civili.

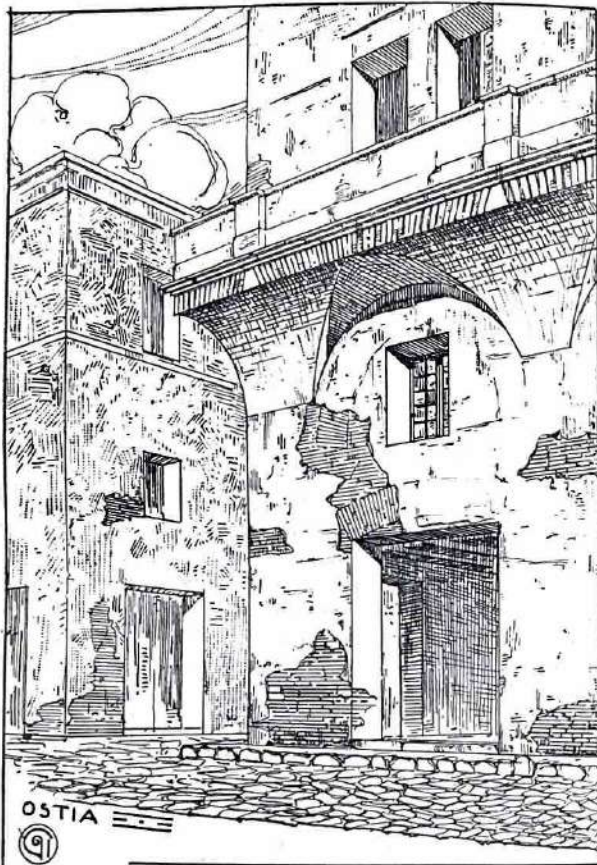
Non è forse il caso di ripeterla anche oggi, una simile legge, oggi, che non la miseria di una guerra civile, ma la santità di una guerra di redenzione ci fa pronti ad ogni sacrificio a favore delle classi più umili?

Per avere, ora, un'idea di come venivano regolate le varie questioni attinenti ai rapporti tra padroni e inquilini, basta scorrere il Digesto. *Inquilinus* si diceva l'abitante della casa d'affitto e *do-*

minus il proprietario; *vicinus* chi abitava nello stesso vicus, cioè nello stesso gruppo di case. *Conducere* equivale ad *affittare* e *locare* dare in affitto; quindi i due contraenti sono il *conductor* e il *locator*. Tutte le modalità che ai contraenti piaceva porre, trovavano posto nella *lex conductionis*, cioè, nel contratto d'affitto. Ma per quanto si cercasse di prevedere, questioni, ce n'erano sempre. Ne cito due, che leggo, a caso, nel Digesto: « Se l'inquilino ha messo, di suo, le finestre e le porte ad un appartamento d'affitto, e dopo un anno trasloca, a chi appartengono esse? » « Se l'inquilino s'accorge che la casa appigionata pericola e vuole andarsene, si intenderà sciolto il contratto e verrà ripagato dal proprietario? » Pare, anzi, che tale caso fosse assai frequente, perchè c'è, a questo proposito, un'interessante postilla di Giovenale che ci informa come il proprietario a tali lagnanze si limitasse a tirare uno sbadiglio — *tegere hiatum* — assicurando gli inquilini che nessun pericolo c'era e che dormissero sonni tranquilli. Questi reclami venivano fatti, prima che al padrone, al *servus insularius* o al *procurator insulae*, persone corrispondenti al nostro *esattore*. *Insula* è il nome generico della casa d'affitto e *cenaculum* l'equivalente del nostro *appartamento*, che non sempre e da tutti poteva venire affittato interamente. Onde, prosperava anche in Roma antica il mestiere del subaffittare, del *cenacularia exercere*, come allora si diceva; e chi subaffittava, cercava di trarre il maggior guadagno possibile; nel Digesto, infatti, si ritiene cosa consueta che chi abbia affittato per dieci subaffitti per venti. Il *cenacularius* non doveva guardar tanto per il sottile la qualità dei suoi inquilini, almeno a dedurre da questa frase del Digesto (53, 27, 1) in un latino chiaro a tutti: « in multorum honestorum virorum praediis, lupanaria exercentur ». Il pagamento delle pigioni doveva darsi anticipato di un anno o di un semestre, salvo, s'intende, la scissione del contratto, *relinquere conductionem*, nel caso di patti mancati o da parte del proprietario o da parte dell'inquilino, quando p. es. il padrone non rimetta a nuovo porte e finestre, troppo malandate, « ostias fenestrasque nimium corruptas locator non restituat ».

Si doveva allora traslocare; e il trasloco — *migratio* — avveniva, come oggi in alcune città d'Italia, p. es. Milano e Trieste, ad un giorno determinato, alle calende Quintili, cioè al primo luglio di ogni anno e, spesso, al principio dell'altro semestre, in gennaio. Rivivere questi due giorni dell'anno, varrebbe rivivere tutta la vita domestica antica, racchiusa in un solo quadro. L'arredo di casa era, allora, assai meno vario e ricco del nostro; ma insomma, gran parte di quegli arredi ed arnesi casalinghi che, nelle vetrine dei nostri musei, attirano tanto la nostra attenzione, e anche qualche scultura — ritratti di personaggi e immagini di parenti — è stata forse trasportata da una casa d'affitto all'altra, sballottata sul piccolo carretto del povero inquilino, per le vie tortuose di Roma antica, tra una fitta serie di case alte e affumicate, su fino al quinto piano, per una scaletta ripida e buia. Non è, codesta, un'immagine priva di realtà. Giovenale ci descrive, infatti, uno di questi traslochi, quello del povero Codro. Le masserizie di costui, alle quali la satira di un poeta ha dato l'immortalità, ammassate sopra un carretto sconquassato, non consistono che di un letto, un tavolo, sei

urceoli, un *parvulus cantharus*, una statuetta di Chirone, e una cesta di libri rosicchiati dai topi. Ma ancor più misero è il trasloco descritto in un epigramma di Marziale (XII, 32), trasloco tanto meschino che il poeta lo chiama *Dedecus kalendarum Juliarum*, il disonore delle calende di luglio. Eppure, a leggere questi due sati-



Angolo di casa ostiense con balcone (restituzione dal vero).

rici, in cui il brio del verso e l'ironia delle parole non riescono a nascondere la tristezza del quadro, vien fatto di pensare proprio al trasloco di casa di molti poeti, poveri tanto, anche allora. E a Marziale stesso, cui la futura immortalità non ha risparmiato per molto tempo la povertà, quando avrà dovuto trasportare il suo misero mobilio, fino al terzo piano — «*tribus habito scalis sed altis*», egli ci dice — della casetta d'affitto in cui visse per molto tempo:

At mea Vipsanus spectant cenacula laurus
Factus in hac ego sum iam regione senex.

Chissà, che il cambiamento di casa di Marziale stesso, non sia stato un *Dedecus kalendarum Juliarum*!

Su questo, egli tace: si è limitato a darci l'indirizzo di casa sua:

Tiburtinae sum proximus accola pilae
Qua videt antiquum rustica Flora Iovem.

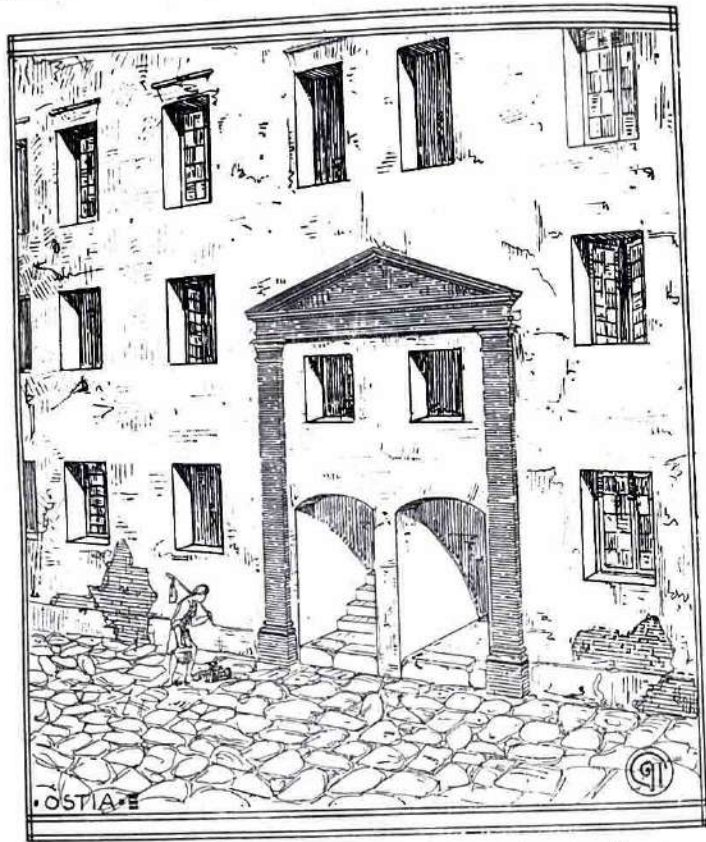
E l'indirizzo di casa non era, in quei tempi, molto facile. Occorreva riferirsi ad una quantità di luoghi, mancando i nomi di gran parte delle vie e i numeri dei caseggiati e c'era da impazzire davvero a raccapazzarsi. La prova più evidente ce la dà Terenzio che, in una sua commedia, dà l'indirizzo di una casa con queste indicazioni: — Vai per i tali e tali clivi ed angiporti, sbuca al *porticus ad macellum*, indi ad un *sacellum*, poi all'*aedes* Cratini, poi al tempio di Diana, infine ad un *lacus*: «*apud ipsum lacum Est pistrilla et exadversus fabrica: ibi est*». E preferibile ancora, girare sperduti per Venezia e sentirsi indirizzare con la nota espressione: «*la vada drio la zente!*»

Cercare casa, doveva quindi essere una faccenda seria; intendo, anche, cercarla e ritrovare poi quella che s'era affittata. C'era però un cartello, *titulum*, con cui si annunciava, *proscribatur*, il nostro *est locanda*; e doveva essere scritto a lettere chiare e posto bene in evidenza, come dice espressamente il Digesto. Pompei ce ne dà qualche esempio; ma, in verità, non troppo chiaro per noi.

Tutto ciò che ho detto fin qui, corrisponde perfettamente anche ai nostri tempi. Viceversa, s'avverte una grande differenza tra noi e gli antichi, nel concetto dell'abitare in case d'affitto. Nulla a Marziale fece tanto piacere, quanto l'essere diventato *dominus* di una casetta tutta sua, dopo essere stato tanto tempo *inquilinus*. Sia perchè anche nell'impero fosse ancor troppo recente il ricordo dei tempi in cui ciascuno poteva aver facilmente casa propria, sia per altre ragioni che son da ricercare nella natura stessa del popolo romano, nessuno ci si rassegnava volentieri, come attestano le molte lamentele, a noi pervenute, contro le case d'affitto. E da questo fatto è derivato un errore, comune anche agli studiosi di antichità, basato sopra una falsa interpretazione di testi letterari e di monumenti archeologici, errore, per il quale si crede oggi da tutti, che le case d'affitto antiche fossero soltanto meschine, oscure, scomode, anguste, pericolanti casucce destinate alla povera gente e, quindi, di importanza assai relativa per la conoscenza dell'edilizia romana.

Lo studio che ho potuto fare sulle case di Ostia — città genuinamente romana e di indiscutibile autorità archeologica — mi permettono di rilevare oggi questo errore. Occorre però, anzitutto, rifarsi a Pompei. È noto, come questa graziosa ed elegante cittadina vesuviana, per la sua mirabile conservazione, sia stata e continui ad essere la fonte principale per la conoscenza della vita antica. Essa potrebbe chiamarsi, con una espressione non certo irriverente, il meridiano di Greenwich della comune coltura antiquaria. Anche per la casa antica, quindi, le nostre cognizioni basavano esclusivamente su Pompei. Nella quale, ognuno, certo, sarà stato colpito dalla ripetizione costante di un unico modello di casa, costituito da una serie di ambienti, raggruppati intorno ad uno spazio centrale — atrio o peristilio —. Di conseguenza, la relativa scarsità di

finestre, cioè la mancanza di una vera e propria facciata su strada come nelle nostre abitazioni moderne, e la bassezza della costruzione, che è una caratteristica del tipo architettonico e non già proveniente da crollo di piani superiori. Tale, quale la rivela meravigliosamente Pompei, oggi, più che mai, dopo i nuovi scavi del professor Spinazzola, è la *domus* romana, la casa romana per eccellenza.

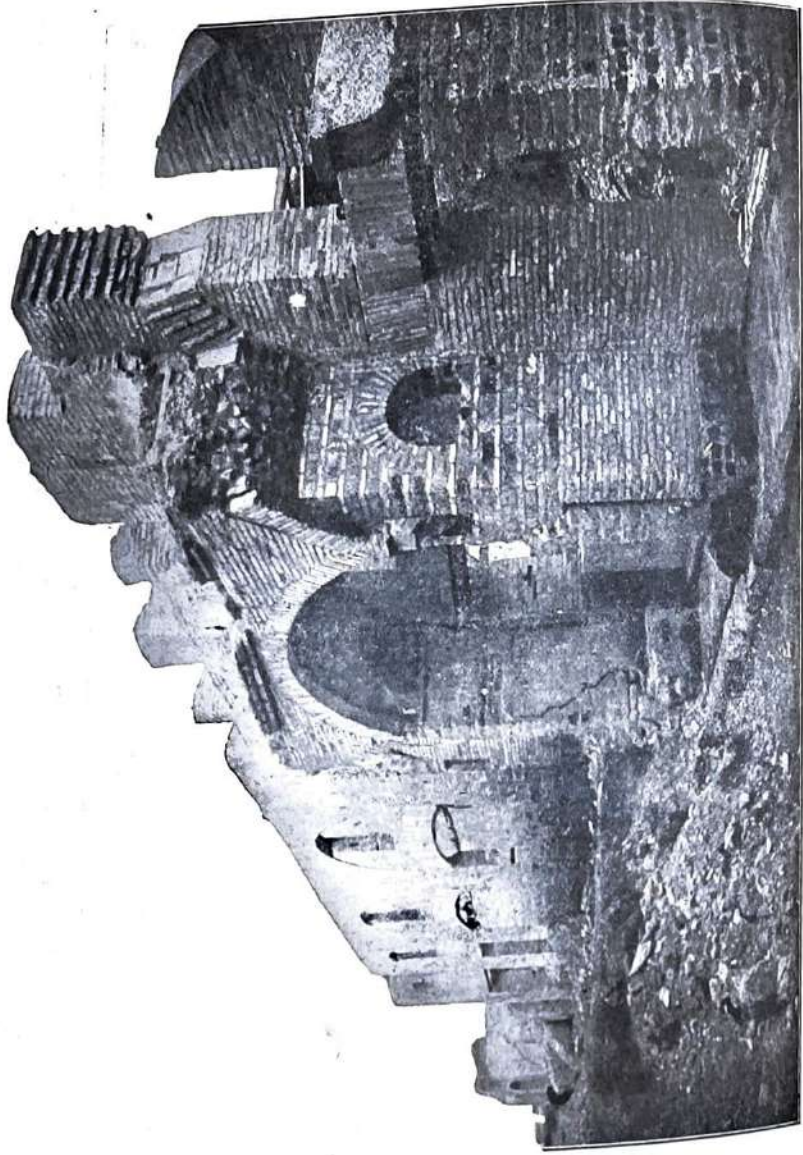


Casa in via dei Vigili (ricostruzione della parte centrale).

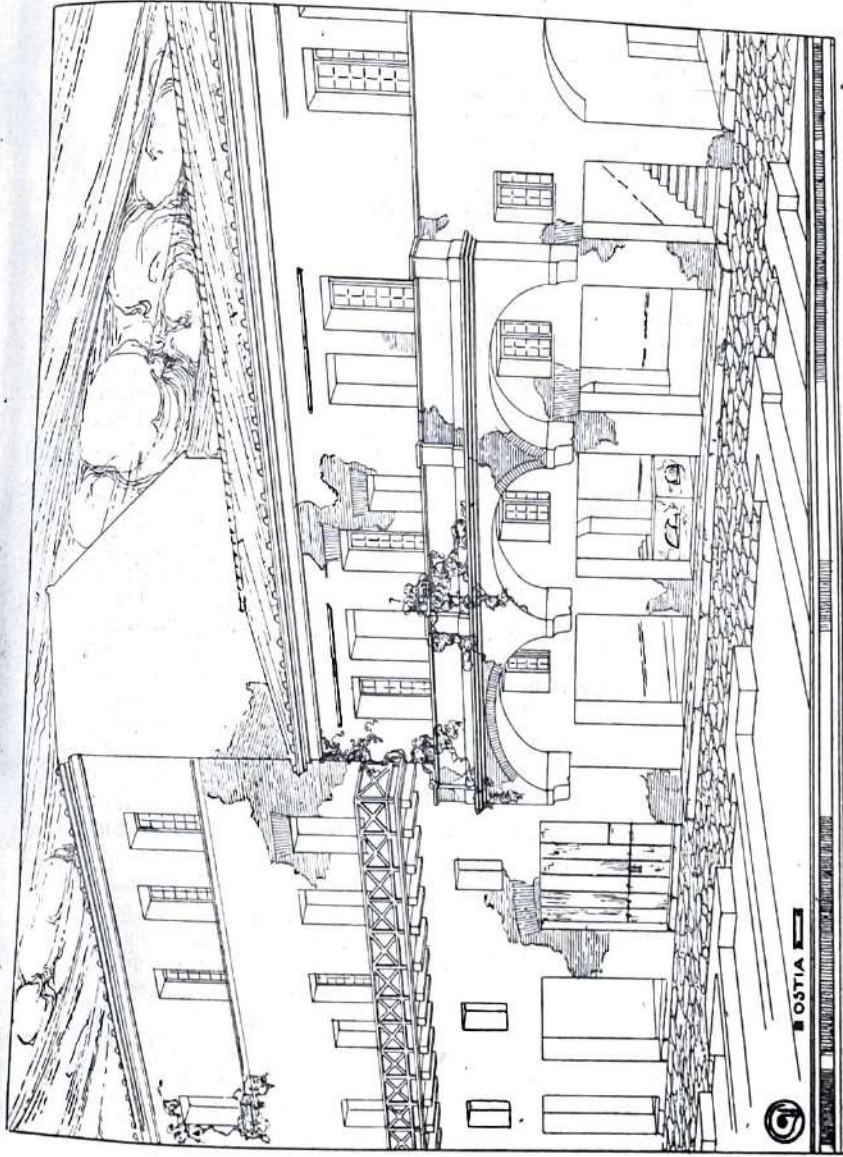
lenza. Ma di fronte alla casa pompeiana, non solo non si capisce come gli antichi possano parlare di abitare al quarto o quinto piano di una casa; e Giovenale ci descrive infatti una casa, nella quale, mentre al primo piano abita il ricco Ucalegonte, all'ultimo abita il povero cliente che deve salire 200 gradini per mangiare la cena regalatagli; indice, questo, che i diversi piani segnavano già delle forti graduazioni di affitto. Ma non si capisce neppure come una casa pompeiana potesse prestarsi a tutte le esigenze degli affittuari, in una città popolosa e varia di ceto e di agiatezza, come Roma. E meraviglia anche che noi, pur non avendo troppo mutato,



Facciata di casa ostiense. Botteghe a piano terra e appartamenti al primo piano.



Casa in via di Diana. Stato attuale.



Casa in via di Diana. Saggio di ricostruzione.

da allora, lo stile di vita, e avendo anzi ereditata e fatta nostra gran parte dell'architettura antica, abbiamo invece creato un nuovo tipo di abitazione. Chè, certo, di fronte alla casa pompeiana, si avverte davvero un grande distacco tra l'antico e il moderno modo di abitare. Tali osservazioni furono fatte: ma la contraddizione che s'avvertì tra i testimonii pompeiani e le testimonianze letterarie, rimase senza spiegazione.

Tutto ciò che io ho riportato più su, riguardo agli affitti di casa, si è, fino ad oggi, riferito ad un tipo di abitazione, architettonicamente sconosciuto, ma che doveva credersi adottato soltanto dalla povera ed infima gente, non trovandosi esso a Pompei, il cui costante modello di casa doveva rappresentare la comune abitazione romana. Nulla di più erroneo. La casa pompeiana fu, specie nell'età imperiale, un tipo di eccezione, esclusivamente privato e signorile, e quindi sporadico in una grande città antica. Tale asserzione, che si era, del resto, tentati di fare, viene documentata dall'abitato di Ostia antica, la quale rettifica Pompei, contrapponendo alla *domus*, un tipo di casa totalmente differente. Tale tipo non solo spiega, ma documenta realmente ciò che si riferisce alla casa d'affitto e toglie la enorme differenza tra l'antico e il moderno modo di abitare, perchè ci rivela, inaspettatamente ma chiaramente, il prototipo della nostra odierna comune abitazione. Mentre la casa pompeiana ha uno sviluppo orizzontale e una illuminazione essenzialmente interna per mezzo dell'atrio, le case ostiensi sono illuminate da facciate con finestre e hanno uno sviluppo verticale. Questo sviluppo in altezza, che consente, in eguale superficie, un maggior numero di abitazioni che non nella casa pompeiana, è un fattore tale che assicura al tipo una larga diffusione, data la penuria di aree fabbricabili in Roma, e in ogni città antica, dove il rapporto tra lo spazio disponibile e l'aumento della cittadinanza non si sia mantenuto costante come a Pompei. Mentre la casa pompeiana è ridotta ad un solo piano, il piano-terra, difficilmente frazionabile e quindi assai incomodo per essere affittato, la casa ostiense consta di più appartamenti, perfettamente divisi tra loro e accessibili dall'esterno per mezzo di ampie scale in muratura con gradini, anche in travertino. Talvolta, il numero delle abitazioni è perfettamente corrispondente al numero dei piani, tal'altra, ogni piano ha due o più appartamenti con comunicazioni separate. Ciascun appartamento consta di un numero vario di stanze, disposte, più spesso, sopra una sola facciata e disimpegnate da una specie di corridoio, ricavato innanzi ad esse. Una particolarità notevole è che le funzioni dei vari ambienti non sono architettonicamente determinate come nella casa pompeiana, in cui abbiamo l'*atrium*, il *triclinium*, le *alae*, ecc., ma, come da noi oggi, sono lasciate all'arbitrio dell'inquilino che, questa o quella stanza, può adattare all'uso che crede migliore. Il piano-terra può venire fronteggiato da portici, e allora, sotto i portici si aprono le botteghe e gli ingressi alle scale (che in antico sboccano direttamente sulla strada); oppure venire occupati da appartamenti, sempre illuminati da finestre su strada. Il piano-terra sembra essere stato anche allora, come, del resto, oggi, il preferito. Le facciate delle case sono occupate da balconi o da una balconata ininterrotta, sostenuta da mensole in travertino o da pieducci in muratura. Parti-

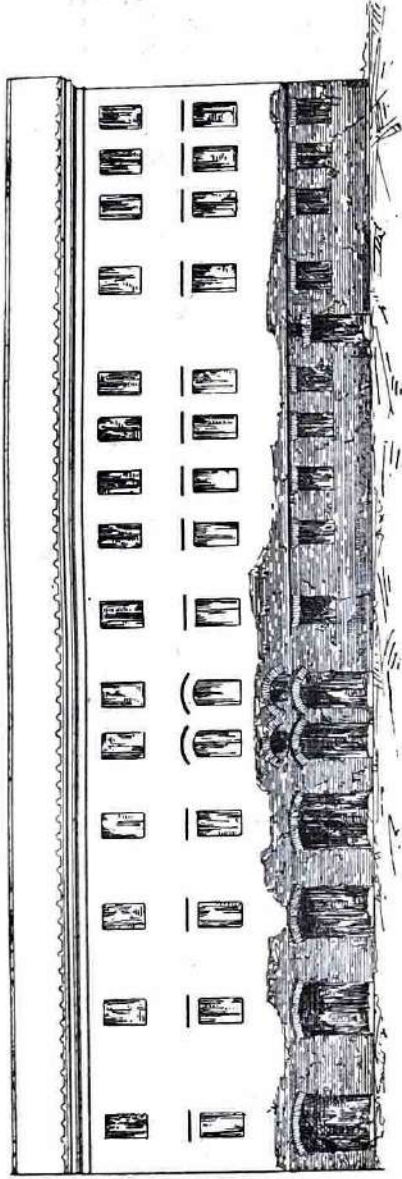
colare, questo, che si credeva proprio all'architettura bizantina — ognuno ricorda lo sfoggio di balconi, di *musciarabie* nelle case orientali — e che si rivela invece genuinamente romano anch'esso, in case del principio del II secolo d. C. L'abbondanza di finestre e di balconi, spiega l'uso, ricordato da Plinio, di tenervi fiori ed erbe in *imagine hortorum* (N. H. 19, 59) e il *rus in fenestra* di Marziale (I, 18).

Data la lunghezza dei caseggiati, questi venivano interrotti da androni o passaggi coperti, che uniscono le due strade su cui il caseggiato fronteggia.

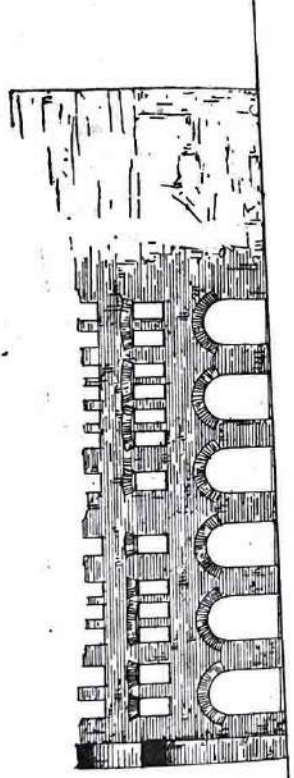
Che queste case non fossero destinate alla povera gente, è chiaro: gli esemplari trovati in Ostia, non solo sono nel centro della città e costituiscono cioè i quartieri signorili, ma hanno nella loro struttura e decorazione, caratteri di distinzione. Sono infatti tutte in laterizio e di costruzione solida ed elegante. Essendoci pochissime tracce di intonaco, si sarebbe propensi a credere che le facciate delle case non fossero intonacate: tanto più, che il mattone viene impiegato per semplici ma graziosi motivi di decorazione negli ingressi delle case, contraddistinti da due pilastri sorreggenti un frontespizio triangolare, e per contornare, a guisa di cordoncino, gli archi di botteghe e di finestre. Gli appartamenti sono ornati anche da pavimenti in fine mosaico e da pareti e soffitti affrescati, in uno stile differente dal pompeiano, ma in qualche caso, ad esso paragonabile, per la freschezza e la vivacità dei colori. Si capisce dunque che il fitto di casa potesse essere, talvolta, così caro. Notevole e inaspettata rivelazione, è l'abbondanza di finestre e di scale, la cui applicazione è quasi perfetta. Lo spessore dei muri (cm. 60) e la conservazione di rampe di scala che salgono in Ostia fino al secondo piano, ci fa sicuri che tali case abbiano raggiunto l'altezza prescritta di 20 metri, che poteva permettere lo sviluppo di cinque piani, calcolando circa quattro metri l'altezza di ciascuno. Non ho dati sufficienti per stabilire, con sicurezza, la copertura e l'andamento dei tetti; ma la scarsità di tegole trovate negli scavi può far supporre che, come da noi oggi, fossero preferite le terrazze, che sappiamo del resto note ai Romani col nome di *solaria*.

Che Roma abbia preferito, anzi, dovuto adottare su vasta scala, questo tipo di casa che Ostia ci rivela, piuttosto che quello che Pompei illustra da un secolo, è provato da alcune cifre e da alcuni fatti. Una statistica ufficiale del IV secolo d. C., ci dice che Roma contava 1790 *domus* e 44,200 *insulae*. Inutile accennare alle molte discussioni fatte su queste cifre: oggi si può ritenere non solo che esse siano esatte, ma che le *domus* rappresentino le case private signorili di tipo pompeiano, e le *insulae* siano le case d'affitto — cioè la maggior parte delle abitazioni romane — del tipo ostiense descritto (1). Una statistica ufficiale non avrebbe potuto essere fondata

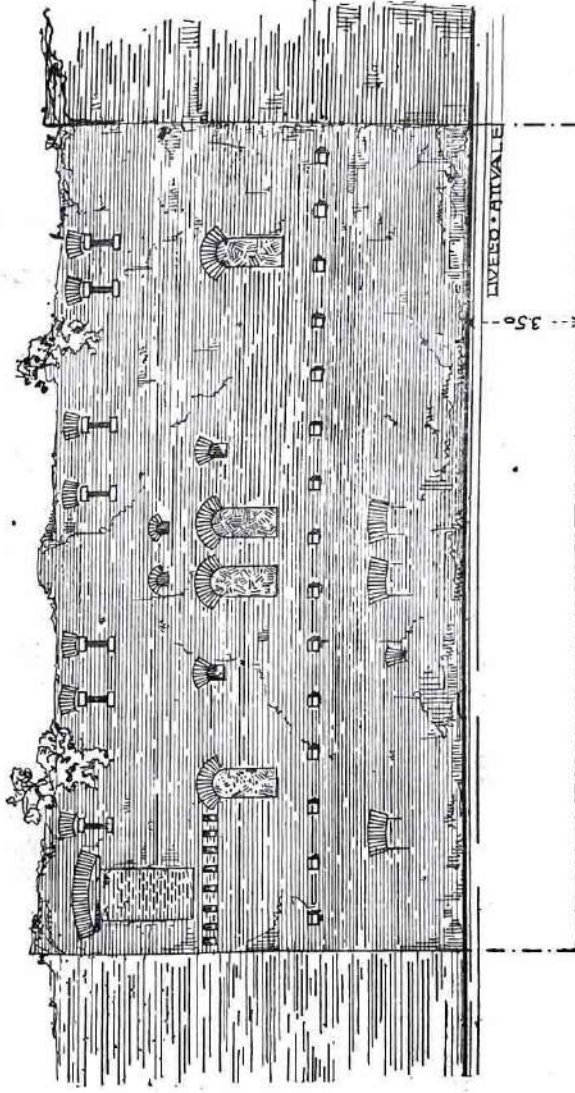
(1) Ma anche se le 44,000 *insulae* di Roma imperiale non possano essere case ma soltanto appartamenti, rimane indiscutibile che l'abitato di Roma imperiale non era formato di sole *domus* ma, per la maggior parte, di case del tipo ostiense. Cfr. a tale proposito il recentissimo lavoro di E. Cuvé: *Une statistique de locaux affectés à l'habitation dans la Rome impériale*, in « Mémoires de l'Acad. des Inscriptions et Belles Lettres », 1915.



Ostia — Casggiato in via della Fontana.



Roma — Facciata della casa dei SS. Giovanni e Paolo sul Celio.



Roma — Facciata di casa privata incorporata nelle mura di Aureliano.

sopra elemento più sicuro della sostanziale differenza di tipo che distacca totalmente la *domus* pompeiana dalla casa ostiense, e cioè la casa privata dalla casa a pigione. Si capisce quindi come, nell'abitato di Ostia fin'ora scavato, si abbia una sola casa di tipo pompeiano, sopra dieci del tipo opposto. La conferma viene da Roma stessa. La casa dei SS. Giovanni e Paolo sul Celio, che, viziati da preconcetto, si è ritenuta fino ad oggi una *domus*, è invece un'*insula* di tipo ostiense. E simile a questa è un'altra facciata di casa antica, incorporata nelle mura Aureliane fuori Porta S. Lorenzo. (Per l'identità del tipo ostiense col tipo romano, vedi le ultime tre illustrazioni allegate).

Di conseguenza l'abitato di Pompei deve considerarsi una eccezione. Esso rispecchia l'abitato di Roma, soltanto per i primi secoli della repubblica. Perchè, allora, in Roma non c'è, in fondo, a parlar grosso, che ricco patriziato, e plebe senza troppe esigenze. In Roma ciascuno, allora, può aver casa propria, data l'estensione delle aree fabbricabili in rapporto alla relativa scarsità della popolazione abbiente. Ma quando crebbe un'altra classe sociale, la borghesia, e ad una plebe senza iniziativa ed esigenze, si sostituì una cittadinanza indipendente, accresciuta da una varia e numerosa popolazione straniera — a Cicerone, Roma sembra « *civitas ex nationum conventu constituta* », — venne un mutamento nelle condizioni delle abitazioni. Si ricorse alla casa d'affitto; la quale non solo libera l'inquilino dalla schiavitù anche domestica oltre che politica, o dalla costrizione di dover fabbricarsi una catapecchia che non vale un appartamento d'affitto, anche modesto; ma rappresenta poi, per chi ha denaro, una nuova e ottima fonte di guadagno. E questo, certo, le ha assicurato larga vita e vitalità. Il sorgere della casa d'affitto è quindi anzitutto l'esponente del sorgere e dell'affermarsi di nuove condizioni sociali. Ed è, contrariamente a ciò che si credeva, un vero e proprio tipo architettonico nuovo, creato e voluto con determinate caratteristiche, poichè deve rispondere e adattarsi a determinate esigenze.

A Pompei invece si è potuto mantenere il tipo tradizionale latino, a cui si innesta spesso la casa ellenica, perchè, mancanza di spazio, agglomeramento di abitanti, profonda varietà di ceti e di agiatezza — cause del diffondersi dell'*insula* — sono poco sentite a Pompei. La casa pompeiana può essere affittata alla meglio, quando si tratti di un solo inquilino che s'accontenta di una camera o di una bottega. In sostanza, la *domus* equivale al nostro villino; l'*insula* alla nostra casa comune. E come qualche moderna, agiata cittadina di provincia, può formare il suo abitato, quasi esclusivamente, di villini, così lo potè Pompei, venti secoli fa; ma non lo può Roma oggi, nè lo potè allora. Il profondo distacco e la nessuna dipendenza che s'avverte tra i due tipi di abitazione, prova che la casa d'affitto non venne fuori, in antico, da modifiche e adattamenti, immaginati e risolti dagli affittuarii: ma che fu un vero e proprio tipo, che dovette rappresentare per i Romani un vero problema edilizio, di non facile soluzione. Forse esso avrà richiesto parecchi tentativi; e sebbene debba essere stato posto, come io credo, già assai in antico, sarà stato risolto soltanto verso la fine dell'età repubblicana.

In Ostia noi cogliamo questo tipo, già perfezionato e in pieno sviluppo progressivo di esso, dal II al IV d. C. Quale però sia lo sviluppo progressivo di esso, da quest'epoca in poi, non sappiamo. Certo, però, la nostra abitazione, che sembrava essere un prodotto di tempi recenti, risale, invece, fino, almeno, al mondo romano. Cadono quindi tutte le fittizie argomentazioni sulla differenza di abitare tra gli antichi e noi e non c'è più bisogno di spiegare la casa moderna con influssi orientali. E occorre riconoscere che il tipo ostiense è contraddistinto da invenzioni di motivi e soluzioni di problemi tettonici e architettonici, che sono rimasti i capisaldi dell'edilizia privata moderna (1).

Così, soltanto oggi — dopo quasi un secolo da che Pompei rivelò la casa del patriziato romano — noi possiamo restituire alla borghesia e al popolo di Roma antica il tipo della loro abitazione, rimasta fino ad ora sconosciuta. E constatare, non senza soddisfazione, che, anche nella nostra casa, noi abbiamo origini prettamente latine.

(1) Tutte le questioni, qui fugacemente accennate, sono state trattate con ampiezza maggiore in un mio studio sui *Monumenti dei Lincei*, 1915 « *La preminenza dell'insula nella edilizia romana* ». Mi sia permesso citarlo, non avendo potuto, qui, intrattenermi troppo sull'argomento, nè corredarlo di più ampio materiale illustrativo. E m'è gradito poter ricordare l'ottimo lavoro del compianto prof. ATTILIO DE MARCHI sulle *Insulae di Roma antica* in R. Istituto Lombardo di Scienze e Lettere, 1891, lavoro troppo poco conosciuto, sebbene sia il primo e il solo in cui si sia trattato, con acume e dottrina, un tanto interessante argomento.